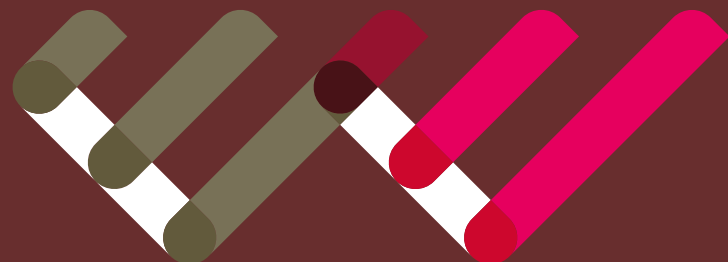


waterweg wonen



Jaarverslag 2025

Grensverleggend

Dichtbij





Inhoud



Voorwoord

Wonen gaat over mensen. Over een plek om thuis te zijn. Over zekerheid, betaalbaarheid en samenleven. Het jaar 2025 stond voor Waterweg Wonen in het teken van de start van de overgangperiode van de nieuwe strategie naar de praktijk van alledag. Die agenda vraagt niet alleen om nieuwe keuzes, maar ook om een andere manier van werken – binnen de organisatie én in de samenwerking met onze partners en toezichthouders. Omdat opgaven zich niet laten oplossen binnen één organisatie.

Wonen staat namelijk nooit op zichzelf. Het raakt aan zorg, welzijn, energie en leefbaarheid. Daarom werken we proactief samen met gemeenten, maatschappelijke partners en bewoners. Solidariteit met onze partners vormt daarbij het vertrekpunt. In een krappe woningmarkt heeft elke keuze impact. Die impact weegt mee, elke dag opnieuw. Dat betekent ook verantwoordelijkheid nemen als oplossingen niet direct voorhanden zijn. Niet uitstellen, maar doen wat mogelijk is – en helder zijn over wat niet kan.



We zijn graag dichtbij. Zichtbaar aanwezig in onze buurten en wijken om te kijken en te luisteren. Niet alleen fysiek, maar ook digitaal. Digitalisering biedt ons volop kansen om het werk beter te doen. Kennis te vergaren, processen slimmer te maken, informatie beter te benutten en bewoners sneller en persoonlijker te ondersteunen. Tegelijk blijft de menselijke maat leidend. Niet iedereen beweegt in hetzelfde tempo mee. Dichtbij betekent ook dat we toegankelijk blijven, begrijpelijk zijn en oog houden voor wie extra ondersteuning nodig heeft.



In een periode van transformatie ontwikkelen rollen zich opnieuw. Bestuur, ondernemingsraad en organisatie, raad van commissarissen, huurdersvertegenwoordiging en andere partners trekken intensiever met elkaar op om richting te geven aan de veranderingen die nodig zijn. Dat betekent dat gesprekken soms eerder plaatsvinden, dat ideeën scherper worden gewisseld en dat verschillende perspectieven nadrukkelijker zichtbaar zijn.

Zichtbaar zijn. Wendbaar blijven. Samen leren. Met betrokken medewerkers, bewoners en partners, die laten zien dat Grensverleggend dichtbij geen belofte is, maar dagelijkse praktijk.

Hans Kox

directeur-bestuurder



Hoofdstuk 1

Verslag van de organisatie



1.1 Strategisch perspectief

Het jaar 2025 stond voor Waterweg Wonen in het teken van grote opgaven die steeds zichtbaarder en voelbaarder werden in de dagelijkse praktijk. De vraag naar betaalbare woonruimte bleef onverminderd hoog, terwijl het aanbod beperkt was. Dat gold niet alleen voor starters en gezinnen, maar ook voor ouderen die willen doorstromen en voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben bij wonen. De schaarste maakte dat vrijwel elke keuze directe gevolgen had voor bewoners.

Tegelijkertijd bevonden meerdere projecten zich in een beslissende fase. Na jaren van voorbereiding kwamen grootschalige gebiedsontwikkelingen dichterbij uitvoering. In buurten waar renovatie, sloop en nieuwbouw samenkomen, vroeg dat om lastige afwegingen tussen tempo, betaalbaarheid, kwaliteit en draagvlak. Voor bewoners betekende dit vaak onzekerheid over hun woning en toekomst. In 2025 lag de nadruk daarom niet alleen op plannen maken, maar ook op het in het gesprek gaan met bewoners en het zorgvuldig nemen en uitleggen van besluiten.

Ook extern veranderde de context. De verwachtingen van woningcorporaties blijven toenemen. Van ons wordt gevraagd om sneller te bouwen, verder te verduurzamen en meer oog te hebben voor leefbaarheid, zorg en welzijn in wijken. Deze opgaven lopen steeds vaker door elkaar. Het is duidelijk dat wonen niet los te zien is van andere maatschappelijke vraagstukken.

In deze context heeft Waterweg Wonen in 2025 belangrijke strategische stappen gezet. Met de vaststelling van de vernieuwde portefeuillestrategie geven we richting aan de ontwikkeling van ons vastgoed voor de komende jaren. Die strategie biedt houvast bij investeringsbeslissingen, maar biedt tegelijkertijd ook flexibiliteit in de uitvoering. Niet alles laat zich plannen; ontwikkelingen in wijken en de leefwereld van bewoners vragen om maatwerk. Daarbij sturen we niet alleen op de opgaven van vandaag, maar houden we ook nadrukkelijk de lange termijn in het vizier, richting 2050.

Deze strategische beweging is in 2025 ook zichtbaar geworden in onze vernieuwde huisstijl. De nieuwe uitstraling sluit aan bij onze identiteit en ondersteunt hoe wij ons willen positioneren: in beweging binnen ons ecosysteem, lerend en op zoek naar verbinding.





1.2 Missie, visie en kernwaarden

Een krachtige strategie weerspiegelt het DNA van een organisatie en wordt gestuurd vanuit een missie en kernwaarden die richting geven en authenticiteit waarborgen.

Missie

We creëren een duurzame, toekomstige leefomgeving die meebeweegt met veranderende woonwensen en die altijd een thuisbasis biedt. Onze inzet heeft een positieve impact op de kwaliteit van leven van bewoners.

Visie

De maatschappij is continu in beweging en dat raakt mensen. Waterweg Wonen beweegt mee. We zoeken naar nieuwe manieren om samen te leven en naar elkaar om te kijken. Complexe problemen vragen om vernieuwende oplossingen en het werken over domeinen heen. We kijken verder dan vandaag of morgen. Wij zijn een partner in het leven van onze huurders en de toekomst van onze buurten.

Kernwaarden

Onze kernwaarden geven aan waar we voor staan en wat we willen bereiken.

Zichtbaar

Zichtbaar gaat over zien en gezien worden. Dus niet alleen over onze zichtbaarheid, maar ook over het zien van huurders, (maatschappelijke) partners, medewerkers en collega's. Door elkaar te zien, kunnen we spiegelen, afstemmen en verbinden op gedeelde waarden en gedrag. We laten ook zien waar wij voor staan en wat we doen. Zodat de ander weet wat hij kan verwachten en waar we elkaar vinden. We zijn aanspreekbaar en durven elkaar ook aan te spreken.

Wendbaar

We zijn ons bewust van onze omgeving (ons ecosysteem) en de noodzaak om af te stemmen op de ander. Het grotere belang van de organisatie of de gemeenschap staat voorop. We zijn veerkrachtig, staan open voor nieuwe ideeën en uitdagingen. We werken naar een 'ja', bijvoorbeeld door te experimenteren en daarvan te leren. We blijven continu in beweging, met kleine stapjes voorwaarts.

Leerbaar

Dat begint met nieuwsgierigheid, een open blik en luisteren naar de ander. In een dialoog kun je leren van elkaar en we zijn goed in afkijken. Leerbaar zijn zien wij als een wederkerig proces, met elkaar, huurders en andere partners. Maar ook richting jezelf. Ken jezelf en blijf leren en ontwikkelen om jouw volledige potentieel en dat van de organisatie te ontsluiten.





1.3 Samenbouwer aan gemeenschappen

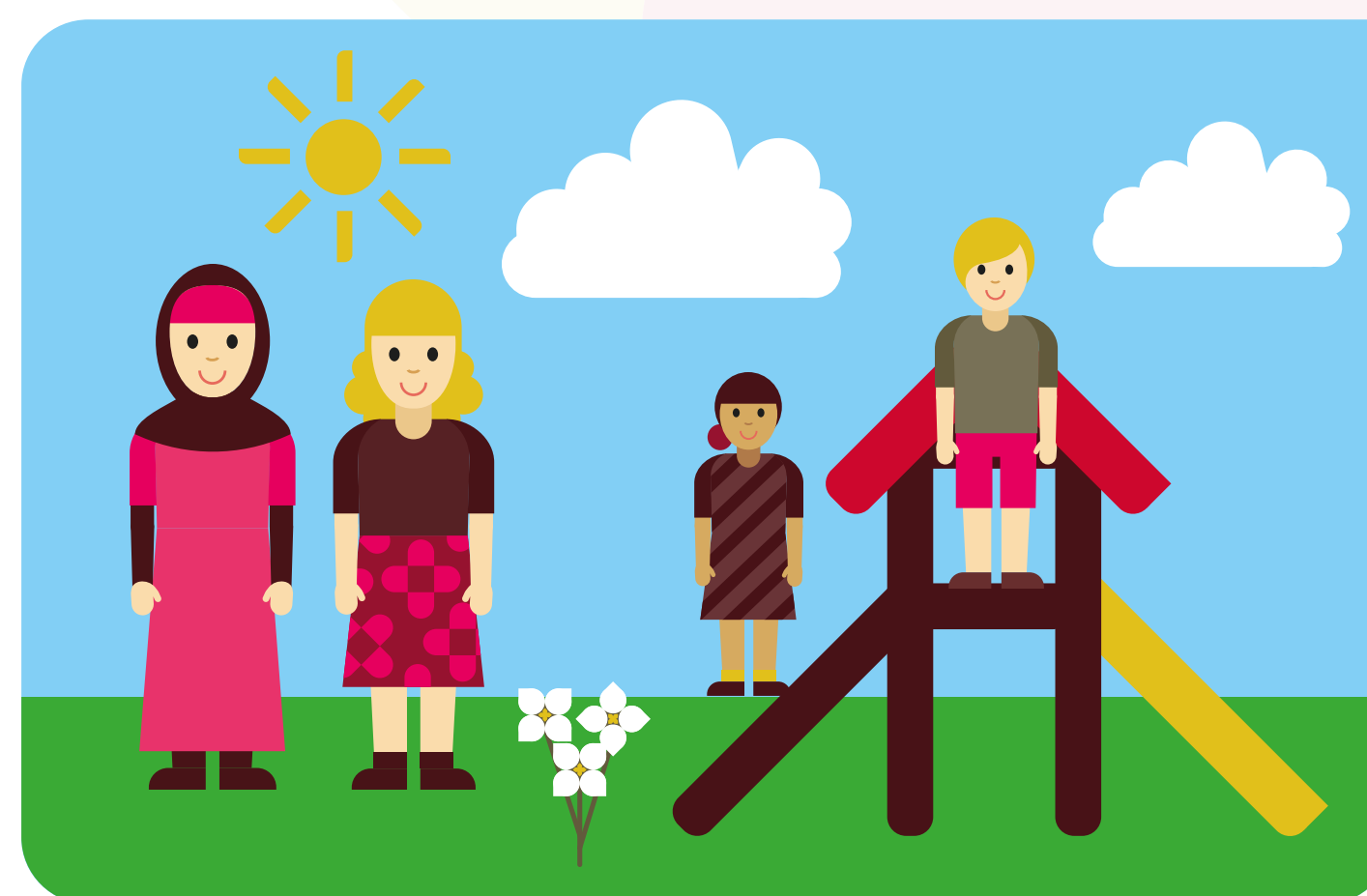
Binnen een gemeenschap voelen mensen zich thuis. Ze kennen de burens en helpen elkaar. Wij bouwen en verbouwen woningen op een manier die ontmoeting makkelijker maakt. Bijvoorbeeld met een gezamenlijke tuin of een ontmoetingsruimte. Ons uitgangspunt is dat vastgoed ontmoeten en prettig samenleven faciliteert.

Dat doen we niet alleen. Gemeenschappen bestaan niet zonder Buurtbouwers: bewoners die naar elkaar om kijken en bij willen dragen aan leefbaarheid, verbinding of ontmoeting. Zij kunnen op ons rekenen. Samen met bewoners en partners werken we aan zaken die voor iedereen belangrijk zijn, zoals een fijne, schone, veilige buurt. We onderzoeken op welke manieren we (meer) bewoners invloed kunnen geven op zaken die hen raken.

De behoeften van de gemeenschap zijn voor ons leidend. We kijken naar de sociale, economische en ecologische aspecten van wonen. Wat is nodig en met wie willen

we samenwerken? Soms vraagt dat om het verleggen van onze grenzen. Zo werken we inmiddels samen met verschillende maatschappelijke partners zoals scholen, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en gezondheidsorganisaties. Want wonen hangt vaak samen met zaken als gezondheid en leren. We horen bij de gemeenschap. Wat de gemeenschap raakt, raakt ons ook.

Wij zijn ervan!





Partnerschappen

Op verschillende manieren breidden we onze sociale partnerschappen dit jaar uit. [Team van Buren](#) gaf in ons woongebouw de Bolder (Vettenoordse Polder) een frisse, nieuwe impuls aan ontmoeten, samenwerken en ontwikkelen. Deze plek is inmiddels een Gezond en Wel Thuislocatie geworden. Voor veel bewoners én omwonenden is de recreatiezaal een verankerde ontmoetingsplek geworden. Met een kop koffie, workshops of spelletjes.



Gezond en Wel Thuis

Een fijn thuis is meer dan een woning alleen. Het gaat om je burens kennen, je welkom voelen en weten dat er iemand is die naar je omkijkt. Vanuit die gedachte is Gezond en Wel Thuis ontstaan, voortbouwend op de ervaringen met het project Prettig Wonen. Dit project liet zien hoe ontmoetingsruimten en gezamenlijke activiteiten bijdragen aan meer woonplezier, minder eenzaamheid en sterkere onderlinge verbondenheid tussen bewoners.

Sinds 2023 is deze aanpak verder ontwikkeld binnen het Regionaal Integraal Gezondheidsakkoord (RIGA). Vanuit Gezond en Wel Thuis werken wonen, welzijn en zorg samen in en rondom het woongebouw. Bewoners kunnen elkaar ontmoeten, meedoen aan activiteiten en laagdrempelig ondersteuning vinden wanneer dat nodig is. Zo ontstaat een gemeenschap waarin mensen zich gezien voelen en langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In Vlaardingen zijn 9 Gezond en Wel Thuis-locaties, waarvan 6 gebouwen in beheer zijn van Waterweg Wonen: Fazantlaan, Zwaluwenlaan (even en oneven), Résidence de Wetering en De Bolder.

In 2025 is samen met stichting Pameijer, het project [Buurtpunt](#) gestart in Vlaardingen Centrum. Het Buurtpunt is een gezellige, toegankelijke ontmoetingsplek voor iedereen in de wijk. Om te ontmoeten, koffie te drinken of mee te doen

aan activiteiten. In het Buurtpunt is een wijkcoach aanwezig. De wijkcoach organiseert samen met buurtbewoners activiteiten om meer verbinding met elkaar te laten ontstaan. Wonen, welzijn en zorg worden hier op een natuurlijke manier verbonden. Mensen met een hulpvraag worden ondersteund, zodat zij ook mee kunnen doen in hun buurt.



In de wijk Holy verbouwden we een voormalige feestlocatie tot een nieuwe huiskamer voor de wijk: [Middelhuysse](#). Naast Waterweg Wonen maken ook partners uit de wijk gebruik van de locatie, waaronder de gemeente Vlaardingen, politie, Stroomopwaarts, Seniorenwelzijn, Minters, Pameijer, VR-RR, het wijkteam, Mevis, Zonnehuisgroep en woningcorporatie Samenwerking. Samen met bewoners zetten we hier initiatieven op die de wijk sterker maken. Denk aan activiteiten, spreekuren, trainingen en bijeenkomsten.



Parktuin Zeevaardersbuurt

In nieuwbouwproject Zeevaardersbuurt (Oostwijk) ontwikkelden we een nieuw concept voor ontmoeting: de Parktuin. Naast hun privé achtertuin, kunnen de toekomstige bewoners namelijk ook samen hun gezamenlijke binnentuin indelen en onderhouden. We dromen van een plek waar kinderen in een zandbak spelen terwijl de ouders samen in de zon een kopje koffie drinken. Of samen komkommers en sla kweken in hun moestuin. Dit wordt dus meer dan een gemeenschappelijke tuin. Het wordt een plek voor verbinding.

In deze stadse buurt, pal achter het centrum, worden in totaal 118 nieuwe woningen gebouwd. We ontwikkelden dit plan samen met collega-corporatie Samenwerking. Wij bouwen 29 betaalbare eengezinswoningen. De bouw start in het tweede kwartaal van 2026.





Gezamenlijke wasserette

Deze pilot aan de Zwaluwenlaan in de wijk Holy combineert een gezamenlijke wasserette met ontmoeten. Met het faciliteren van deze extra dienst maken we het dagelijks leven voor bewoners gemakkelijker, betaalbaarder én gezelliger. Terwijl de was draait, ontstaat er ruimte voor ontmoeting. Bewoners kunnen even bijpraten met elkaar of koffie drinken in de nabijgelegen 'Gezond en Wel Thuiswoning'. We volgen het gebruik en de ervaringen, om te leren wat werkt en hoe we dit soort voorzieningen mogelijk ook op andere plekken kunnen inzetten.



Stad in de Maak

In de Zuidbuurt bereidden we, samen met bewoners, een grote gebiedsontwikkeling voor. Honderden woningen worden gerenoveerd of gesloopt om plaats te maken voor nieuwe. We vinden het belangrijk dat de wijk in de tussentijd voor bewoners prettig en veilig blijft. Daarom startten we dit jaar met een nieuw partnerschap met **Stad in de Maak**. Stad in de maak stimuleert en faciliteert activiteiten en initiatieven van bewoners die zorgen voor een fijne, leefbare buurt. En zij huisvesten tijdelijke bewoners die iets terugdoen voor de wijk.

Buurtvolk

Ook in de Babberspolder bereiden we een grote gebiedsontwikkeling voor. Een combinatie van renovatie en sloop-nieuwbouw. Daar startten we een samenwerking met Buurtvolk. Buurtvolk stimuleert ontmoeting en activiteiten met en voor bewoners. Zij werken vanuit een leegstaande woning in de wijk.

Connect Generations

Connect Generations verbindt studenten die zich maatschappelijk willen inzetten aan ouderen. Studenten krijgen woonruimte en leveren in ruil daarvoor een maatschappelijke tegenprestatie voor de bewoners. Twee leegstaande studio's in de Marnixflat die in gebruik waren door een (nu opgeheven) bewonersvereniging

zijn bewoonbaar gemaakt voor de studenten. Als tegenprestatie zetten de studenten zich 30 uur per maand in voor de 55+bewoners van het gebouw. Ze organiseren koffiebijeenkomsten of helpen met het boodschappen doen of uitlaten van de hond.



We hebben geprobeerd 3 themasessies te organiseren waarbij we ons focussen op het meepraten van nieuwe en andere bewoners. Helaas hebben we 2 bijeenkomsten af moeten zeggen vanwege de lage opkomst. We hebben desondanks wel veel geleerd. De themasessie over friendswoningen is doorgegaan. Tijdens deze sessie hebben we een goed gesprek gevoerd met jongeren over wat zij belangrijk vinden aan een woning en de woonomgeving.



1.4 Wendbaar in Wonen

We zorgen voor woningen die passen bij het leven van onze bewoners. Nu én later. Een plek waar ze zich thuis voelen en die mee kan veranderen als dat nodig is.

Er zijn te weinig huizen. Daarom moeten we sneller bouwen. Dat doen we door slim samen te werken en op een andere manier te bouwen, bijvoorbeeld met nieuwe bouwmethododes.

We proberen ook nieuwe manieren van verhuren. Bijvoorbeeld om sneller een woning aan te bieden. Door meer mensen in één huis te laten wonen met onze friendscontracten of juist door ouderen door te laten stromen vanuit hun te grote woning naar een meer passende (doorstroomregeling).

Wendbare woningen zijn klaar voor de toekomst. Vanzelfsprekend zijn ze energiezuinig en gasloos. Maar ook geschikt voor zaken als zonnepanelen of een warmtepomp. En omdat we steeds meer techniek in huis gebruiken, passen we daar de woning ook op aan.

Zonnehuisgroep

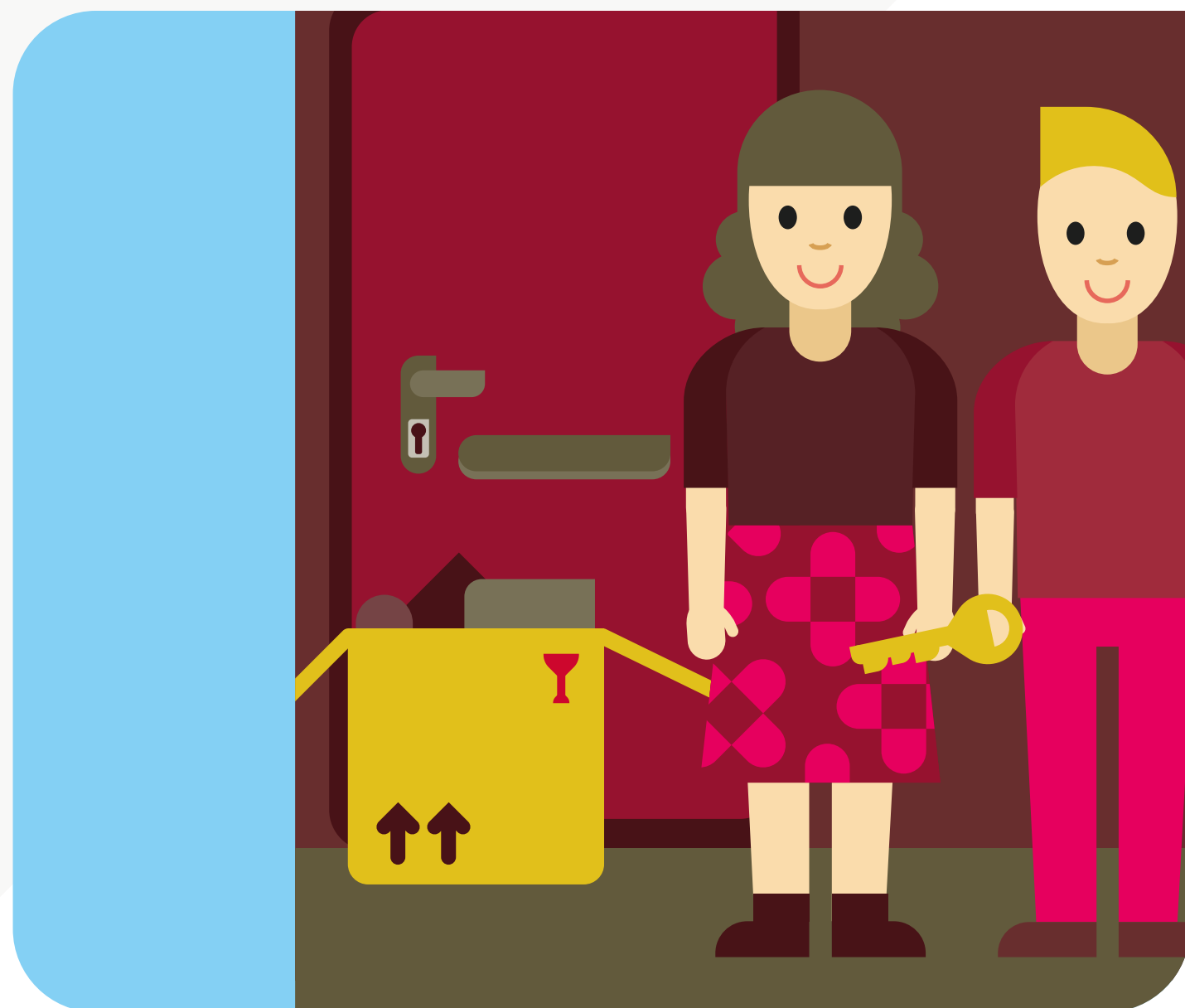
Een huis moet een thuisbasis zijn. Ook als woonwensen door de jaren heen noodgedwongen veranderen. Bijvoorbeeld omdat zelfstandig thuiswonen niet meer lukt. [Daarom slaan Zonnehuisgroep Vlaardingen, Waterweg Wonen en gemeente Vlaardingen de handen ineen.](#) Samen onderzoeken we of we het vastgoed van Zonnehuisgroep Vlaardingen aan de Dillenburgsingel domeinoverstijgend kunnen herontwikkelen. We onderzoeken verschillende woonvormen met een vorm van verpleging of begeleiding. Maar ook het bieden van een thuis aan zorgmedewerkers en de bouw van sociale huurwoningen. De (rolstoel/rollator) toegankelijkheid van de openbare ruimte wordt hierin vanzelfsprekend meegenomen.





Renovatie en sloop/nieuwbouw in de Zuidbuurt, Muwi en Snaayer

Na jaren van voorbereidingen met bewoners en andere stakeholders, gaan we aan de slag in de wijken Westwijk en Babberspolder. Projecten ‘Muwi’ en ‘Zuidbuurt’ zijn grote gebiedsontwikkelingen, zoals afgesproken in de Woonvisie met gemeente Vlaardingen. Over de herontwikkeling van de Snaayer namen we in november een besluit.



Zuidbuurt

De eersten van 67 bewoners van de Eilandjes in de [Zuidbuurt](#) (Westwijk) verhuisden in 2025 met urgentie naar een nieuwe woning. In 2027 start de bouw van de nieuwe woningen op deze plek. We starten ook met een verduurzamingsslag (aardgasvrij) in de eengezinswoningen van de Professor Rutgersstraat en een verbeteraanpak in de appartementen daar. In de aankomende 10 jaar rollen we de rest van de renovatie en sloop-/nieuwbouwplannen uit. We pakken daarmee zo’n 900 woningen aan in de wijk.



MUWI

We starten met de appartementen van [de Kethelweg](#) (Babberspolder). Na de voorbereidingen in 2025 starten we in maart 2026 met de werkzaamheden. De woningen worden gerenoveerd en aardgasvrij gemaakt. Bewoners kunnen kiezen voor een andere indeling van het appartement en de balkons worden verruimd. In totaal worden 700 woningen aangepakt in de aankomende tien jaar, in een mix van renovatie en sloop/nieuwbouw. Er worden uiteindelijk 200 woningen extra bijgebouwd.





Snaayer

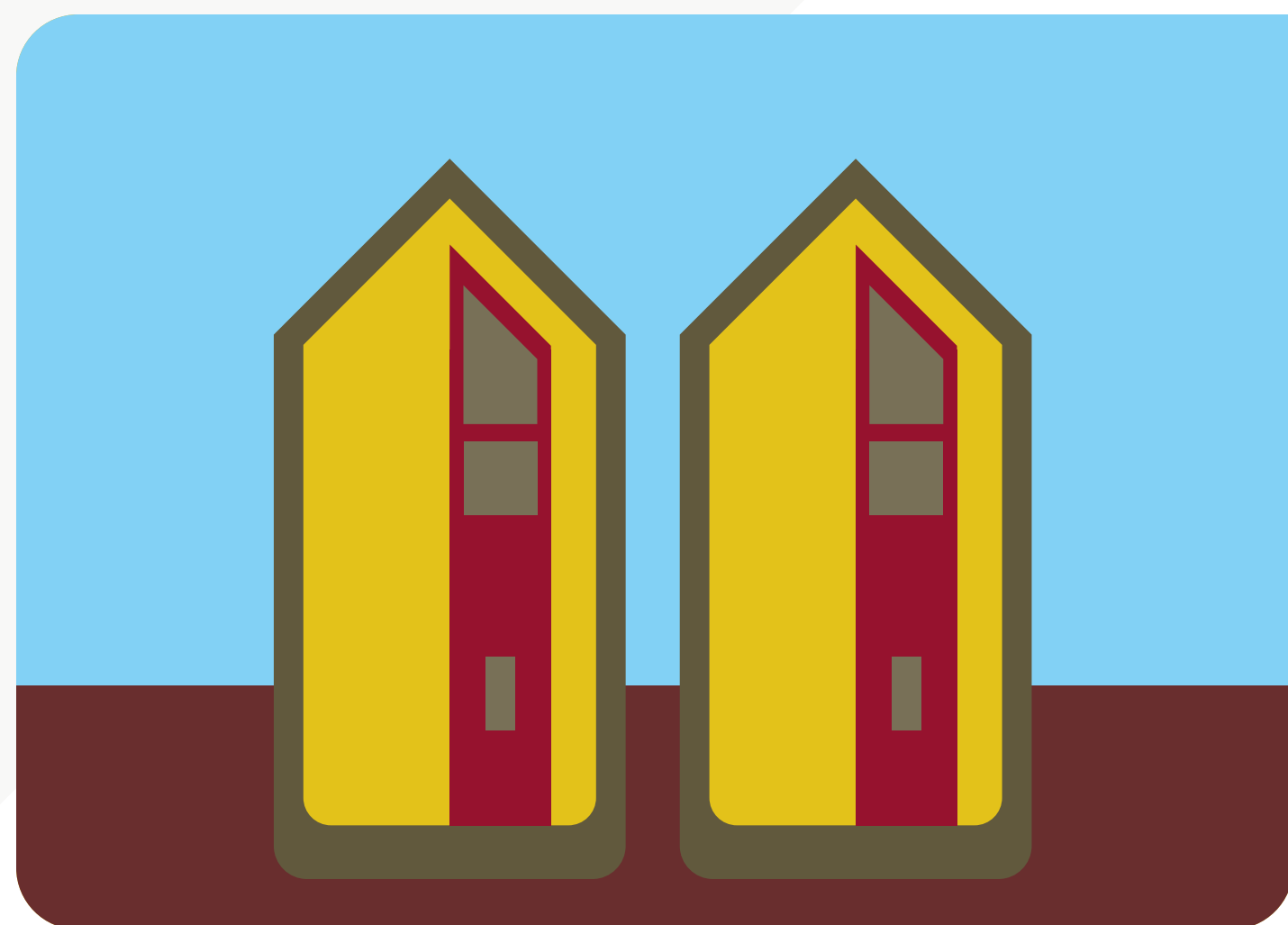
In november 2025 namen we het besluit om de woningen van [de Snaayer](#) in Babberspolder te slopen. Aan dit besluit ging intensief contact met bewoners vooraf. Er ontstond begin dit jaar veel onrust bij bewoners. De woningen waren in de Woonvisie met de gemeente al jarenlang gelabeld voor sloop. Bewoners vertelden ons dat ze willen weten wat onze plannen zijn met de woningen. Dat begrijpen we. Terugkijkend duurde dit proces voor bewoners te lang. Bewoners denken verschillend over wat de beste oplossing is voor de woningen. Een aantal wil graag dat we slopen, anderen laten ons weten dat zij voor renovatie zijn. Zij willen graag in hun woning blijven wonen. Door een optelsom van redenen besloten wij uiteindelijk om de woningen te slopen, zodat er op termijn nieuwe woningen teruggebouwd kunnen worden. In november informeerden we bewoners hierover persoonlijk. Vanaf maart 2026 ontvangen bewoners een herhuisvestingsurgentie, waarmee ze voorrang krijgen op andere woningzoekenden.





Tiny houses Hoofdstedenbuurt

In 2022 stelden wij 48 tiny houses beschikbaar in het Oekraïnedorp Mrija in Vlaardingen. Na 3 jaar moeten deze verplaatst worden in verband met de bouw van de waterzuivering. We spraken met de gemeente af dat deze woningen uiteindelijk weer beschikbaar zullen worden gesteld aan de inwoners van Vlaardingen. Het afgelopen jaar hebben we dit met de gemeente en bewoners voorbereid. De gemeente besloot dat de tiny houses verplaatst worden naar de [Hoofdstedenbuurt](#) in Holy. In het najaar van 2026 worden ze daar opgeleverd. Ze zijn bestemd voor jongvolwassen Vlaardingers die zo kunnen instappen op de woningmarkt.

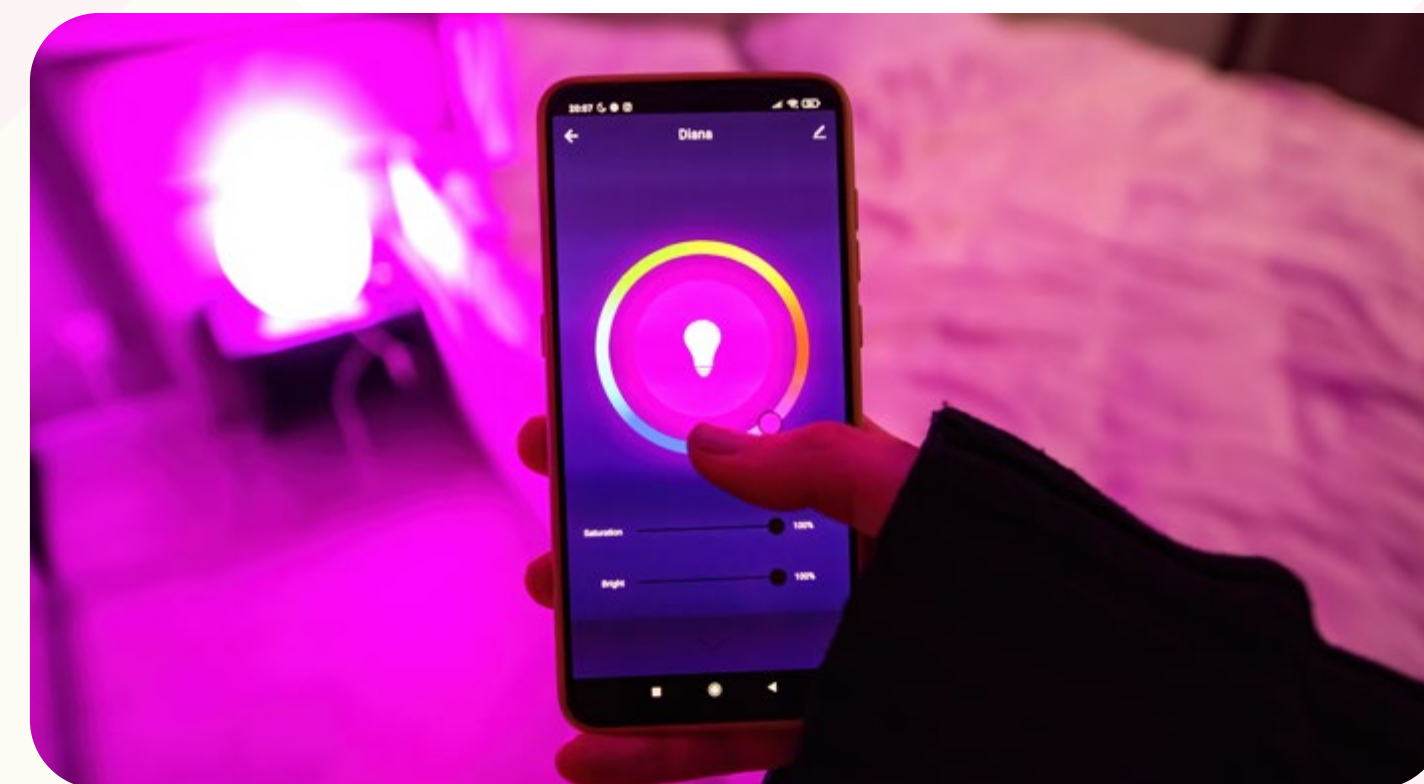


Ontwikkelingen Station West Maassluis

In november 2025 [ondertekenden](#) wij met gemeente Maassluis een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen in Maassluis Station West. (In februari 2024 tekenden we hiertoe al een intentieovereenkomst.) In de overeenkomst onderschrijven beide partijen de intentie en bereidheid om samen verder te werken aan de gebiedsontwikkeling Station West op basis van vertrouwen en gedeelde doelstellingen. De samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op de ontwikkeling van 270 huurwoningen, waaronder minimaal 24 zorgwoningen en mogelijk een kinderopvang. Waterweg Wonen richt zich hier vooral op 1 en 2-persoonshuishoudens (starters en ouderen) en gezinnen met 1 kind. Eén van de doelstellingen van het gebied is differentiatie in woningaanbod. De differentiatie in het gebied vindt plaats omdat zowel appartementen, eengezinswoningen en huur- en koopwoningen worden gerealiseerd in diverse prijsklassen.

Domotica onderzoek voor ouderen

Ouderen blijven steeds langer in hun eigen woning wonen. Zelfs als dat misschien lastig is of niet meer veilig. Vader, moeder, opa of oma woont nog zelfstandig, maar wordt onvast ter been. Het gas blijft ongemerkt een keer aanstaan. Kun je er wel gerust op zijn dat hij/zij de voordeur goed dicht doet? Omdat we willen dat onze woningen meebewegen met veranderende woonwensen, kozen we bewust een andere manier om naar dit vraagstuk te kijken. [We vroegen YAG, een strategisch adviesbureau van studenten, om te onderzoeken of domotica \(slimme technologie in huis\) een oplossing kan bieden in dit vraagstuk.](#) In december 2025 presenteerden ze de resultaten. Dit biedt eerste perspectieven die we gaan verwerken en waarmee we ons gaan voorbereiden op een eerste pilot.





Portefeuillestrategie vernieuwd

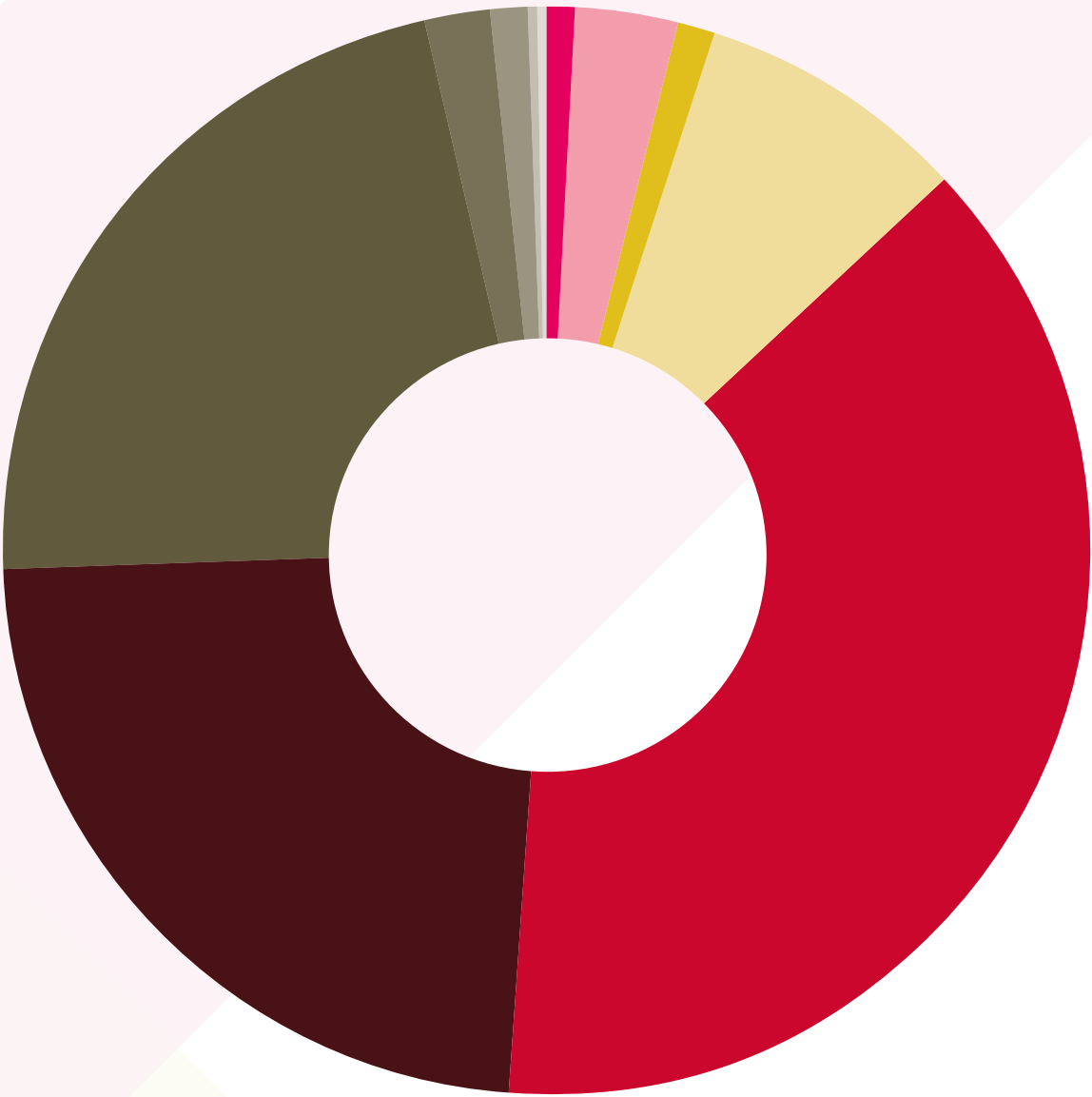
In juli 2025 hebben we onze vernieuwde portefeuillestrategie vastgesteld voor de periode 2025–2034. De portefeuillestrategie is het kader waarmee we sturen op de ontwikkeling van ons vastgoed. Dit doen we door maatschappelijke doelen uit de strategische agenda Grensverleggend dichtbij te vertalen naar keuzes voor nieuwbouw, verbetering, verkoop en transformatie. We zetten maximaal in op het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, met oog voor betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbare woonomgevingen. De strategie biedt een helder kader voor nieuwbouw, transformatie en investeringskeuzes, waarbij we zowel de opgaven van vandaag als de lange termijn richting 2050 in het vizier houden.

Duurzaamheid en energielabels

In 2025 hebben we verdere stappen gezet in de verduurzaming van onze woningen. We hebben ingezet op het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. Het doel: het verlagen van woonlasten voor huurders, het vergroten van het wooncomfort en het verminderen van de CO₂-uitstoot. De focus lag op het aanpakken van woningen met een relatief lage energieprestatie. We hebben ingezet op isolerende maatregelen, efficiëntere installaties en het benutten van verduurzamingsmomenten bij onderhoud en renovatie.

We borgen zo dat onze woningen blijven voldoen aan de geldende en toekomstige duurzaamheidsafspraken. In lijn met onze portefeuillestrategie sturen we niet uitsluitend op energielabels, maar op de onderliggende energieprestatie. Het uiteindelijke doel: een toekomstbestendige, betaalbare en op termijn aardgasloze woningvoorraad. Tegelijkertijd monitoren we de ontwikkeling van energielabels om inzicht te houden in de voortgang en de kwaliteit van ons bezit.

Energielabels 2025



A++++: 1% (0,9)	D: 2% (2,3)
A+++ : 3% (2,9)	E: 1%
A++ : 1%	
A+ : 8%	
A: 38%	
B: 23%	
C: 22% (21,8)	
	Te slopen woningen:
	F: 0,3%
	G: 0,1%



Verhuringen

De krapte op de woningmarkt wordt ook zichtbaar bij onze verhuringen. We hebben 521 woningen verhuurd in 2025. Dit is iets minder dan vorig jaar. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat dit jaar geen (extra) nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd en de herhuisvesting van bewoners die met urgentie doorstromen vanuit een sloopwoning. De woningen van fase 1 Eilandjes worden niet meer regulier verhuurd. De uitverhuizing van de herstructureringsurgente gaat gestaag. 26 huishoudens hebben al een andere woning gevonden en 11 huishoudens hebben de huur opgezegd.

Passend toewijzen

Corporaties moeten ervoor zorgen dat bijna alle woningen die zij verhuren (95%) aan huishoudens met een laag inkomen (de primaire doelgroep), een huurprijs hebben die niet hoger is dan de aftoppingsgrens. Zo wordt voorkomen dat deze huishoudens te veel huur betalen. Waterweg Wonen heeft in 98% van de verhuringen aan de primaire doelgroep passend toegewezen.

In de prestatieafspraken met de gemeenten is vastgelegd dat we ernaar streven om 70% van de nieuwe verhuringen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Daarbij is afgesproken dat een bandbreedte van 60-70% acceptabel is. Van de verhuringen in 2025 is 62% verhuurd aan de primaire doelgroep.

Kwetsbare doelgroepen

We hebben 21 huurzorgcontracten afgesloten met bewoners die zijn uitgestroomd uit zorginstellingen (éénrouteregeling). Daarnaast zijn 3 woningen verhuurd met een Beschermd Wonen contract. Verder is 1 woning omgezet naar een Pameijer Buurtpunt en zijn in de omgeving 10 woningen gereserveerd voor cliënten van Pameijer, waarvan er inmiddels 5 zijn verhuurd.

Doorstroomregeling voor ouderen

Ouderen die vinden dat ze in een te grote woning wonen, of in een woning die niet meer past bij hun situatie of behoefte, helpen wij verhuizen naar een meer passende woning. Verhuizen is vaak een grote stap. Via de gezamenlijke [doorstroomregeling](#) met Samenwerking en de gemeente hebben we 20 huishoudens laten doorstromen naar een woning die beter past bij hun situatie. Er is voor 14 huishoudens een verhuiskostenvergoeding van €750,- aangevraagd bij de gemeente.





Huisvesting statushouders

Gemeenten hebben een taak in het bieden van een thuis voor statushouders; nieuwe Nederlanders. Wij helpen de gemeente hierbij. De taakstelling voor 2025 in Vlaardingen is 162 personen. Samen met Samenwerking hebben we 133 personen gehuisvest. Waterweg Wonen heeft hiervoor 34 woningen bemiddeld aan 59 statushouders en 35 nareizigers. De taakstelling is dus niet gehaald. Dit heeft mede te maken met de situatie bij de IND. Een bijzondere uitdaging daarnaast is de toename van jongeren onder 23 jaar die gezinshereniging aanvragen voor 6 tot 8 personen. Dit betekent dat we eerst een jongerenwoning moeten vinden en later een grotere woning voor het hele gezin. Helaas zijn deze woningen schaars. Er staan daarnaast ook andere grote gezinnen op de wachtlijst waarvoor het lastig is om een passende woning te vinden.

Friendswoningen

Eén van de oplossingen tegen woningkrapte die wij aanbieden is de mogelijkheid samen te wonen, zonder gezamenlijk huishouden of huwelijk/partnerschap. Daarom hebben we dit jaar voor het eerst 2 woningen als friendswoning aangeboden. Vrienden tussen de 18 en 35 jaar kunnen samen in de woning wonen en de huur delen.



Uitgaven onderhoud

In 2025 voerden wij meer planmatig onderhoud uit dan in voorgaande jaren. Door werkzaamheden slim te combineren, hielden we de overlast voor bewoners zo beperkt mogelijk en werkten we efficiënter. Bij verschillende projecten grepen we meteen de kans om de energieprestatie van woningen te verbeteren. Bewoners ervaren daardoor meer comfort en in sommige woningen dalen de energielasten.

We hebben in 2025 stevig ingezet op ons regulier planmatig onderhoud. We hadden hiervoor een begroting van € 10,1 miljoen. Met dat budget pakten we veel verschillende onderdelen aan die bijdragen aan goede, veilige en comfortabele woningen. De grootste posten waren schilderwerk € 2,4 miljoen, liften € 1,1 miljoen, dakwerk € 670.000 en gevelwerk € 403.000. Daarnaast viel er nog een deel onder overloop uit 2024 € 3,8 miljoen.

In totaal is er in 2025 voor € 7,5 miljoen aan onderhoud uitgevoerd. Daarmee hebben we een flinke stap gezet in het op peil houden én toekomstbestendig maken van onze woningvoorraad. Een aantal projecten die we voor 2025 hadden begroot zijn doorgeschoven naar 2026. In 2026 gaan we door op dezelfde manier: gericht, efficiënt en met oog voor bewoners en de lange termijn.



1.5 Mens(en)Kennis

Sociale en technologische ontwikkelingen volgen elkaar in rap tempo op. Dit biedt (nu nog) onvoorstelbare kansen om complexe uitdagingen samen aan te pakken.

We investeren in onze eigen (digitale) kennis en vaardigheden en stimuleren onze huurders hetzelfde te doen. Onze processen worden vergaand gedigitaliseerd om bewoners sneller, persoonlijker en vooral beter van dienst te zijn. We hebben oog voor een realistisch aanpassingsvermogen, zowel voor onze huurders als voor onszelf.

We vinden het belangrijk om data te laten 'stromen'. Door kennis en cijfers slim te delen en gebruiken, leren we bewoners beter kennen. Dit leidt tot een dieper inzicht in de diversiteit en samenhang van de uitdagingen in buurten en wijken. Zo kunnen we sneller, gericht en in samenhang inspelen op wat er nodig is.

Slimme apparaten in huis, zoals automatische verlichting of alarmsystemen, kunnen het wonen makkelijker maken. Zeker als iemand zorg nodig heeft. Hetzelfde geldt voor deelsystemen, zoals gezamenlijk gebruik van scootmobielen en wasmachines. Digitaal contact – bijvoorbeeld via videobellen of een app – zorgt ervoor dat bewoners makkelijker mee kunnen praten. Zo krijgen steeds meer en verschillende bewoners invloed op wat hen aangaat. Dit geeft een frisse en krachtige impuls aan de zeggenschap die huurders hebben over ons handelen.

Mens en kennis gecombineerd zorgt voor echt persoonlijke en effectieve oplossingen.

Digitale strategie

In het licht van de digitale transformatie heeft Waterweg Wonen een digitale strategie opgesteld. Hierin is vastgelegd hoe digitalisering structureel bijdraagt aan onze organisatiedoelen en de maatschappelijke opgaven. Deze strategie is vertaald naar een digitaal programma met 18 'business cases'. De business cases zijn een samenhangend plan van deelprojecten waarmee we richting geven aan de digitale transformatie. Hierin zijn onder meer business cases opgenomen gericht op 'datagedreven besluitvorming', zodat we beter onderbouwd kunnen sturen op ons vastgoed en onze prestaties. Ook investeren we in de digitale vaardigheden van medewerkers en passend digitaal werken.

De toepassing van slimme technologie in de woning is ook onderdeel van de strategie. We kijken naar toepassingen die comfortabel, veilig en toekomstbestendig wonen ondersteunen. In de komende jaren worden deze business cases gefaseerd ingevoerd. Prioritering vindt plaats op basis van toegevoegde waarde, samenhang en uitvoerbaarheid. Door programmatisch te sturen op realisatie en resultaten borgt Waterweg Wonen dat de digitale transformatie stap voor stap wordt verankerd in de organisatie.



Menselijke maat in ontwikkeling

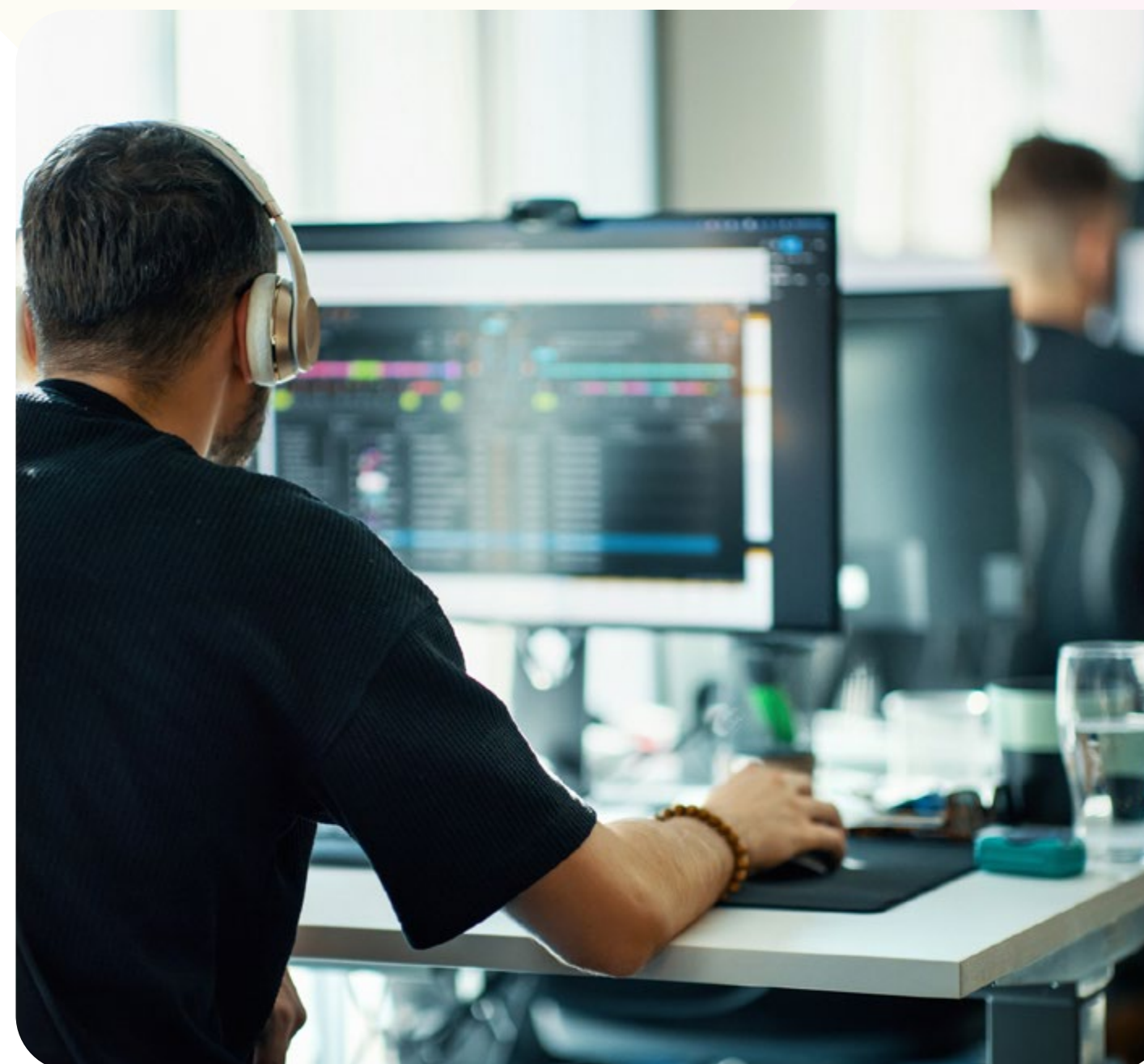
De digitale ontwikkeling van Waterweg Wonen vraagt om medewerkers die met vertrouwen en vaardigheid kunnen meebewegen. Technologie en data bieden nieuwe mogelijkheden, maar mensen maken het verschil. Daarom lag in 2025 de nadruk op het versterken van organisatiekracht. Dit deden we onder andere door herinrichting/stroomlijnen van de organisatie. En met het stimuleren van zelfkennis en duurzame inzetbaarheid.

We ontwikkelden een compacte set HR-indicatoren, waarmee we iedere twee maanden stilstaan bij thema's als verzuim, uitstroom, bezetting en ontwikkeling. Deze inzichten helpen ons om tijdig bij te sturen en vooruit te kijken. Niet alleen naar cijfers, maar naar wat deze betekenen voor teams, werkdruk en continuïteit. De analyses uit 2025 vormen de basis voor gerichte stappen in 2026, waaronder de verdere uitwerking van een onboarding programma voor nieuwe collega's. Dit is een programma waarmee nieuwe medewerkers snel hun weg vinden in de organisatie.

Daarnaast startten we in 2025 een verkenning naar digivaardigheid binnen Waterweg Wonen. Niet iedereen beweegt vanzelfsprekend mee met technologische ontwikkelingen. Daarom onderzochten we wat er nodig

is om met vertrouwen digitaal te werken en hoe dit aan te pakken. Deze verkenning krijgt in 2026 een vervolg in gerichte ontwikkelactiviteiten.

Met deze stappen bouwen we aan een organisatie die technologisch vooruitgaat én menselijk sterk blijft. Mens(en)kennis betekent voor ons: investeren in inzicht én in mensen. Alleen zo blijven we wendbaar, leerbaar en toekomstgericht.



Dataverzameling partners

Waterweg Wonen heeft veel waardevolle data. We willen deze data beter gebruiken. Daarom nemen we de leiding in nieuwe datawerkplaatsen. In 2025 hebben we gesprekken gevoerd met gemeenten en collega-corporaties over het starten van meerdere datawerkplaatsen. Zo bouwen we aan een sterke en volledige informatiebasis. Die basis helpt ons beleid te maken en uit te voeren.

Met de gemeente Vlaardingen zijn we in 2025 gestart met de eerste datawerkplaats. We combineren hier onze data. Zo krijgen we samen een duidelijker beeld van de opgaven. Daardoor nemen we betere en snellere besluiten. De eerste stap is een dashboard voor de Woonvisie Vlaardingen. Deze pilot laat ons zien hoe datastromen het beste lopen. We bepalen waar we data veilig en efficiënt beheren. En we verkennen hoe elke partij de data het beste gebruikt.



1.6 Stakeholderdialoog

De dialoog met huurders en hun vertegenwoordigers in de Huurdersraad, gemeenten, collega-corporaties, maatschappelijke partners en toezichthouders vormt een belangrijke basis voor onze beleidsvorming en besluitvorming.

Huurdersraad Waterweg Wonen

De Huurdersraad vervult een belangrijke rol als vertegenwoordiger van huurdersbelangen en is een vaste gesprekspartner bij beleid en besluitvorming die huurders direct raakt. In 2025 is de samenwerking met de Huurdersraad Waterweg Wonen voortgezet in een constructieve en inhoudelijke dialoog. In het verslagjaar vonden meerdere bestuurlijke overleggen en thematische afstemmingen plaats.

Daarnaast is de Huurdersraad intensief betrokken geweest bij het opstellen van de meerjarige prestatieafspraken in de gemeente Maassluis en de actualisatie van de prestatieafspraken in de gemeente Vlaardingen.

De Huurdersraad heeft in 2025 het initiatief genomen om de strategiedag te organiseren samen met de raad van commissarissen en de leden van het directieteam. Het resultaat was een geslaagd werkbezoek aan onze woongebouwen in Maassluis en het gesprek met de bewoners van deze complexen.

Overzicht adviezen Huurdersraad 2025

- Huurverhoging per 1 juli 2025
- Nieuwe portefeuillestrategie
- Nieuw huurbeleid
- Begroting 2026 en de Meerjarenbegroting 2026-2035
- Actualisatie tuinbeleid
- Actualisatie algemene huurvoorwaarden





Gemeente Vlaardingen en Maassluis

Wij hebben woningen in Vlaardingen en Maassluis. In 2025 is de samenwerking met deze gemeenten voortgezet in een open en constructieve dialoog. In bestuurlijke en ambtelijke overleggen is gesproken over de voortgang van de prestatieafspraken, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, verduurzaming en de huisvesting van aandachtsgroepen. De gesprekken kenmerkten zich door wederzijds begrip voor elkaars rollen en verantwoordelijkheden en boden ruimte om gezamenlijke opgaven en knelpunten te verkennen. In 2025 hebben we de meerjarige afspraken in Vlaardingen geactualiseerd.

[In Maassluis zijn de prestatieafspraken 2026-2027 opgesteld en ondertekend samen met Maasdelta, VBBM en de Huurdersraad.](#)

Samenwerking in de woningmarktregio

We zijn onderdeel van woningmarktregio Rotterdam. Deze regio bestaat uit 12 gemeenten. Hierin zijn 22 corporaties actief. In 2025 hebben we met deze partijen afspraken gemaakt over de nieuwe huisvestingsverordening. En ook hoe sociale huurwoningen worden aangeboden en verhuurd. In Vlaardingen en Maassluis werken we samen met collega-corporaties Samenwerking en Maasdelta. In 2025 hebben we met hen stappen gezet om de uitwisseling van gegevens in de toekomst makkelijker te maken.

Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen

In 2025 is intensief samengewerkt met zorg- en welzijnspartijen om bewoners passend te ondersteunen en de leefbaarheid in wijken en complexen te versterken. Daarbij is onder meer samengewerkt met Minters, GGZ Delfland, Antes, Pameijer, ROGplus en Argos Zorggroep, evenals met de gemeentelijke wijkteams en andere maatschappelijke organisaties. In structurele overleggen zijn signalen over kwetsbare bewoners gedeeld en is gezamenlijke casuïstiek besproken, met vaste contactpersonen per organisatie. Concreet heeft dit geleid tot snellere doorverwijzing naar passende ondersteuning, gezamenlijke aanpak bij overlast- en zorgsituaties en afstemming bij de huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen. Daarnaast is in enkele complexen en wijken samengewerkt aan preventieve activiteiten gericht op ontmoeting en het versterken van zelfredzaamheid van bewoners.





Hoofdstuk 2

De cijfers



2.1 Financiële ontwikkelingen

Financiële positie

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

(Bedragen x € 1.000)						
Direct rendement	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	28.376	28.121	22.847	23.935	33.252	37.910
marktwaaarde ultimo vorig jaar	1.384.782	1.577.772	1.601.537	1.757.100	1.780.295	1.842.221
Direct rendement	2,05%	1,78%	1,43%	1,36%	1,87%	2,06%

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

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



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

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

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

Resultaatontwikkeling 2025

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

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

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

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

Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed

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

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

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

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



Treasury

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

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

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

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

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





2.2 Financiële continuïteit

Vooruitblik 2026 en verder

Voor de komende jaren staat Waterweg Wonen voor een omvangrijke maatschappelijke opgave. De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft onverminderd groot. Daarnaast vragen verduurzaming, kwaliteitsverbetering en nieuwbouwinvesteringen aanzienlijke financiële middelen.

De meerjarenbegroting laat zien dat deze opgaven uitvoerbaar zijn binnen de financiële kaders, mits kostenontwikkeling, renteontwikkeling en beleidskaders binnen de verwachte bandbreedtes blijven. Wij blijven actief sturen op kostenbeheersing, efficiëntie in bedrijfsvoering en optimale inzet van middelen.

Belangrijke onzekerheden voor de komende jaren zijn renteontwikkelingen, fiscale maatregelen, veranderende regelgeving en inflatie. Door middel van scenarioanalyses en stresstesten toetsen wij periodiek de robuustheid van onze financiële positie.

Wij blijven investeren in toekomstbestendig vastgoed, met aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarbij bewaken wij continu de balans tussen maatschappelijke ambitie en financiële draagkracht, zodat wij ook op lange termijn onze volkshuisvestelijke taak verantwoord kunnen blijven uitvoeren.

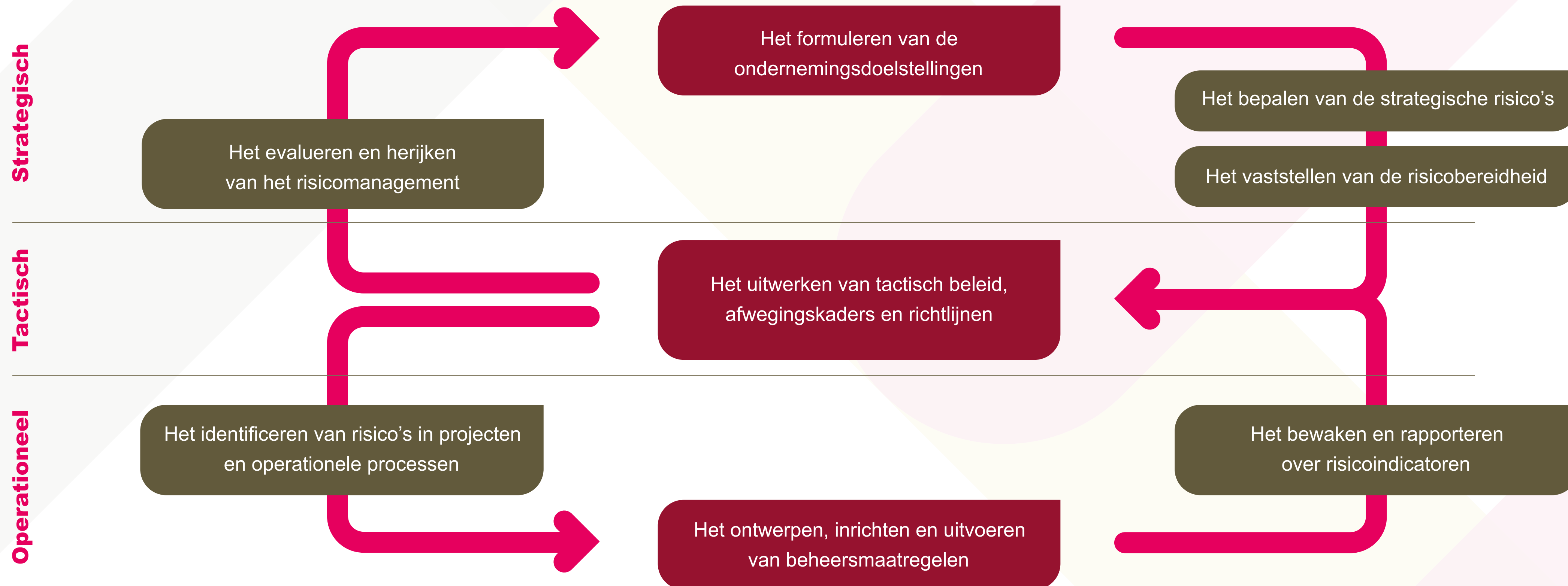




2.3 Risicomanagement

Risicomanagementsysteem

Waterweg Wonen hanteert een risicomanagementcyclus die een continu proces waarborgt, zodat risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau tijdig worden onderkend, beheerst en gemonitord. Dit proces ziet er als volgt uit:





Ter ondersteuning van het risicomanagement en de interne beheersing beschikt Waterweg Wonen over een vastgestelde gedragscode. Deze gedragscode geeft richting aan gewenst gedrag en integer handelen van bestuur, raad van commissarissen en medewerkers en bevat normen en waarden met betrekking tot onder meer belangenverstrengeling, zorgvuldig gebruik van informatie en bedrijfsmiddelen en professioneel handelen. De gedragscode vormt een belangrijk onderdeel van de governancestructuur en fungeert als soft control ter beheersing van integriteits en frauderisico's, in lijn met de Governancecode Woningcorporaties 2025. Het risicomanagement en de interne beheersing zijn ingericht volgens het three lines model, conform de Governancecode Woningcorporaties 2025. De eerste lijn is verantwoordelijk voor het beheersen van risico's in de processen, de tweede lijn ondersteunt en toetst de werking van beheersmaatregelen en de derde lijn ziet onafhankelijk toe en rapporteert hierover aan bestuur en raad van commissarissen.

In 2025 heeft Waterweg Wonen het risicomanagement verder doorontwikkeld en geformaliseerd. Het risicomanagementbeleid en het Internal Control Framework (ICF) zijn vastgesteld, waarbij risicomanagement expliciet is gekoppeld aan het COSO ERM 2017-raamwerk.

Hiermee zijn risicobereidheid, risicorespons en monitoring structureel verankerd, in lijn met de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties 2025, die vereist dat woningcorporaties de aan hun activiteiten verbonden risico's beheersen en transparant verantwoording afleggen over de beheersing daarvan.

Daarnaast is de samenhang tussen risicomanagement en interne beheersing versterkt door de inrichting en uitvoering van het interne controleplan (tweede lijn), waarin operationele risico's systematisch zijn vertaald naar procesgerichte controles op opzet, bestaan en werking. De uitkomsten hiervan worden periodiek gerapporteerd aan de directie en de raad van commissarissen via de risicomanagementrapportage. Ook is ingezet op de versterking van procesmanagement, door het explicieter beleggen van proceseigenaarschap en het actualiseren van procesbeschrijvingen.

Risicobereidheid	Omschrijving
Aversie	We vermijden risico's te allen tijde
Beperkt	We geven er de voorkeur aan weinig risico's te lopen
Voorzichtig	We wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit
Flexibel	We zijn bereid om risico's aan te gaan, ook als de voordelen onzeker zijn
Open	We zijn bereid om risico's actief op te zoeken

Strategisch risicomanagement

Waterweg Wonen onderkent dat het realiseren van haar maatschappelijke en strategische doelstellingen gepaard gaat met risico's en onzekerheden en voert risicomanagement om een beheerste bedrijfsvoering te borgen.

In 2025 zijn de strategische risico's opnieuw geïdentificeerd op basis van de strategische agenda, omgevingsanalyse en organisatie-input en vastgesteld door het Directieteam. Per risico zijn kans en impact beoordeeld op een vijfpuntenschaal, resulterend in een risicoscore. De bestuurder heeft per strategisch risico de risicobereidheid vastgesteld, variërend van open, flexibel, voorzichtig en beperkt tot vermijden. Vervolgens zijn de beheersmaatregelen geïdentificeerd.

Op de volgende pagina zijn de 5 strategische risico's weergegeven met de hoogste risicoscores (in willekeurige volgorde) inclusief de risicobereidheid en de status van de beheersmaatregelen:



Nr	Strategische agendalijn	Strategisch risico	Risico-bereidheid	Status beheersmaatregelen
1	Zorg voor mens(en) kennis	Het niet realiseren van de doelstellingen van de digitale strategie, door ineffectieve en inefficiënte uitvoering, kan leiden tot vertraging in de realisatie van de doelstellingen en strategische achterstand	Open	De in 2025 vastgestelde digitale strategie wordt gefaseerd uitgevoerd. Deze aanpak ondersteunt zorgvuldige prioritering en besluitvorming op directieniveau en draagt eraan bij dat de voortgang van de digitale agenda beheerst wordt gevolgd. Daarmee blijft de organisatie in control over de uitvoering van de strategie.
2	Wendbaar in wonen	Politieke onvoorspelbaarheid door veranderende wet- en regelgeving en beleidskoersen kan leiden tot onzekerheid in het investeringsklimaat en vertraging van de woningbouw	Voorzichtig	Door structurele monitoring van wet- en regelgeving worden relevante ontwikkelingen tijdig gesignaleerd en, waar nodig, vertaald naar beleidsmatige bijsturing. Ondanks politieke onzekerheden blijft Waterweg Wonen koersvast sturen op de realisatie van haar opgaven, waarbij governance en opvolging structureel zijn geborgd.
3	Zorg voor mens(en) kennis	Tekortschietende datakwaliteit en informatiesturing door gefragmenteerde systemen en beperkte datasturing kunnen de kwaliteit van besluitvorming en het voldoen aan wet- en regelgeving negatief beïnvloeden	Beperkt	Datakwaliteit is als structureel aandachtspunt verankerd binnen de digitale strategie. Via een gefaseerde ontwikkeling wordt de informatievoorziening verder versterkt, waardoor datagedreven besluitvorming wordt ondersteund en bijgedragen wordt aan de strategische pijler Zorg voor mensen en kennis.
4	Wendbaar in wonen	Beperkte organisatiecapaciteit door krapte en vergrijzing kan de wendbaarheid verminderen en leiden tot vertraging in de uitvoering van opgaven	Voorzichtig	Via structurele formatieplanning wordt gestuurd op een passende inzet en ontwikkeling van capaciteit. De voortgang wordt periodiek gemonitord, met ruimte voor bijsturing waar nodig. Door een combinatie van vaste capaciteit en flexibele inzet blijft de organisatie wendbaar, waarbij het management bij de inzet van mens en middelen werkt vanuit de bedoeling.
5	Zorg voor mens(en) kennis	Digitale kwetsbaarheid en toenemende cyberdreiging door grote IT-afhankelijkheid en beperkte weerbaarheid kunnen leiden tot reputatieschade, juridische risico's en verstoring van de bedrijfsvoering	Beperkt	De digitale afhankelijkheid brengt risico's op het gebied van cyberdreiging met zich mee, met mogelijke gevolgen voor reputatie, compliance en continuïteit. In 2025 is daarom extra aandacht besteed aan cybersecurity awareness. Daarnaast is de IT-beheersing intern getoetst, waarbij geen bevindingen zijn geconstateerd die directe opvolging vereisen.

De belangrijkste strategische risico's van Waterweg Wonen hebben in 2025 met name betrekking op de digitale transformatie, datakwaliteit, organisatiecapaciteit en externe onzekerheden. Door gerichte beheersmaatregelen en structurele monitoring zijn deze risico's grotendeels beheerst. Ten aanzien van de beheersing van de strategische risico's: de belangrijkste strategische risico's van Waterweg Wonen hebben in 2025 met name betrekking op de digitale transformatie, datakwaliteit, organisatiecapaciteit en externe onzekerheden. Door gerichte beheersmaatregelen en structurele monitoring worden deze risico's grotendeels beheerst.



Operationeel risicomanagement

Het operationeel risicomanagement van Waterweg Wonen is in 2025 verder versterkt door een meer gestructureerde en samenhangende aanpak. Gezamenlijk met de proceseigenaren zijn de belangrijkste operationele risico's per proces opnieuw in beeld gebracht en beoordeeld, waarbij kans en impact zijn gescoord en geprioriteerd. Tegelijkertijd zijn procesbeschrijvingen geactualiseerd en aangescherpt en zijn risico's en beheersmaatregelen expliciet aan processtappen gekoppeld. Op basis hiervan is het interne controleplan 2025 opgesteld en uitgevoerd, waarbij de tweede lijn de opzet, het bestaan en de werking van beheersmaatregelen heeft getoetst. Bevindingen zijn samen met proceseigenaren geanalyseerd en vertaald naar concrete verbeteracties, waarvan de opvolging periodiek wordt gemonitord en gerapporteerd in de risicomanagementrapportages. In het interne controleplan 2025 zijn, naast operationele risico's, risico's onderscheiden binnen de volgende categorieën:

- Financiële risico's, zoals het risico op het niet voldoen aan de door Aw en WSW gestelde financiële ratio's;
- Personele risico's, waaronder het vertrek van medewerkers zonder tijdige en adequate vervanging;
- Reputatierisico's, bijvoorbeeld als gevolg van negatieve publiciteit of maatschappelijke beeldvorming;
- Risico's op het gebied van milieu, duurzaamheid en projecten, zoals het niet tijdig verkrijgen van vereiste vergunningen;
- ICT-risico's, waaronder ongeautoriseerde toegang tot applicaties en databestanden;
- Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving, zoals het niet naleven van normen voor passend toewijzen;
- Fraude- en integriteitsrisico's, welke hieronder afzonderlijk worden behandeld.

In 2025 hebben zich geen incidenten voorgedaan die hebben geleid tot een verstoring van de bedrijfsvoering of mogelijk leiden tot financiële discontinuïteit. Wel zijn in meerdere processen beheersingsvraagstukken geconstateerd die hebben geleid tot verbeteracties, waarvan de opvolging in gang is gezet en doorloopt in 2026.

Fraude en onregelmatigheden

In lijn met het vastgestelde risicomanagementbeleid en de handreiking Integriteit en Fraude van de Autoriteit Woningcorporaties zijn in 2025 de belangrijkste fraude en integriteitsrisico's opnieuw beoordeeld. Daarbij zijn de risicoscores herijkt en is, op basis van uitgevoerde controles, inzicht verkregen in de opzet, het bestaan en de werking van de belangrijkste beheersmaatregelen.

Onderstaande tabel bevat de belangrijkste fraude en integriteitsrisico's waarvoor, op basis van onze risicoanalyse, actie of nadere opvolging is vereist. Per risico wordt inzicht gegeven in het onderkende risico, de getroffen beheersmaatregelen en de actuele status van de beheersing.



Risico	Beheersmaatregel	Resultaat / Status
Belangenverstrengeling bij het toewijzen van woningen	De selectieprocedure wordt uitgevoerd door Woonnet Rijnmond (WNR). Bij toewijzing op basis van inschrijfduur voert WNR een 100% controle uit op mutaties in de inschrijfduur. Voor overige toewijzingsmethoden maakt WNR gebruik van een gecertificeerde applicatie	Maaskoepel heeft bevestigd dat passende interne beheersmaatregelen zijn ingericht ten aanzien van de woonruimtebemiddeling. In 2026 wordt dit nader uitgewerkt in vervolgoverleggen met controllers van de aangesloten leden, gericht op verdere versterking van het Interne Controlframework.
Belangenverstrengeling bij het verkopen van woningen	Functiescheiding tussen verkopend makelaar en taxateur	De functiescheiding tussen de verkopend makelaar en de taxateur is vastgesteld op het niveau van opzet, bestaan en werking en functioneert naar behoren. Daarnaast worden de verkopen integraal gecontroleerd door Cluster Control.
Belangenverstrengeling bij het verstrekken van een opdracht	Naleving van het inkoop en aanbestedingsbeleid	Hoewel het inkoopbeleid nog niet is geactualiseerd, worden in de uitvoering diverse beheersmaatregelen toegepast om belangenverstrengeling te voorkomen. Deze bestaan onder meer uit het opvragen en meervoudig beoordelen van offertes, alsmede het borgen van marktconformiteit via kostendeskundigen en vaste verrekenprijzen
Betaling van valse facturen bij geen bekende relaties	Functiescheiding bij wijzigen crediteurenstamgegevens; uitvoeren eerste lijns controle op dit proces.	Vastgesteld is dat de functiescheiding bij het wijzigen van crediteurenstamgegevens adequaat is ingericht en effectief functioneert (opzet, bestaan en werking). Om de transparantie en toetsbaarheid van de beheersing verder te vergroten, wordt aanbevolen de uitgevoerde eerstelijnscontroles explicieter vast te leggen.
Doorbreking van interne beheersmaatregelen (door management) ten aanzien van de financiële verslaggeving	Eerstelijnscontrole op memoriaalboekingen	Naar aanleiding van de uitgevoerde eerstelijnscontrole op memoriaalboekingen zijn aanbevelingen geformuleerd. De opvolging hiervan is gepland in 2026, met als doel de interne beheersing verder te versterken.
Facturen worden betaald zonder dat er een prestatie is geleverd (van bekende en onbekende relaties)	Vaststellen prestatielevering door opzichters en budgethouders inclusief zichtbare autorisatie	Autorisaties zijn zichtbaar in het ERP-pakket. De vastlegging van de onderbouwing van de prestatielevering moet worden verbeterd



Op basis van de uitgevoerde beoordelingen en controles kan worden geconcludeerd dat de meeste geïdentificeerde fraude- en integriteitsrisico's in 2025 adequaat worden beheerst. Waar verbeterpunten zijn vastgesteld, zijn deze in overleg met de betrokken proceseigenaren vertaald naar concrete aanbevelingen en vervolgacties, waarvan de opvolging wordt gemonitord. Naast hard controls blijft ook aandacht bestaan voor soft controls, zoals integriteitsbewustzijn, houding en gedrag, transparantie en aanspreekbaarheid binnen de organisatie. Deze elementen vormen een belangrijk onderdeel van de beheersing van fraude- en integriteitsrisico's en worden via leiderschap, communicatie en voorbeeldgedrag blijvend versterkt.

Binnen Waterweg Wonen zijn voorzieningen getroffen om integriteit en zorgvuldige omgang met signalen van mogelijke onregelmatigheden te borgen. Hiertoe worden onder meer een gedragscode en een fraudeprotocol gehanteerd. Medewerkers en externe stakeholders kunnen terecht bij directie en onafhankelijke en aangewezen functionarissen (zoals een extern vertrouwenspersoon) voor het melden van zorgen of vermoedens van integriteits-schendingen, grensoverschrijdend gedrag of fraude, waarbij de werkwijze is vastgelegd en periodiek wordt geëvalueerd. Meldingen worden zorgvuldig onderzocht, zo nodig met inzet van externe expertise. De uitkomsten en eventuele

aandachtspunten worden op hoofdlijnen besproken binnen de organisatie, met als doel waar nodig aanvullende maatregelen te treffen en het integriteitsbewustzijn en de interne beheersing blijvend te versterken.

Vooruitblik 2026 en verder

In 2026 en verder ligt de focus van het risicomanagement op het verder borgen van de interne beheersing. Daarbij wordt structureel gemonitord of verbeteracties door proceseigenaren tijdig en effectief worden opgevolgd, worden thema-gerichte onderzoeken en verdiepende spendanalyses uitgevoerd en wordt in Maaskoepelverband het internal control framework voor de woonruimtebemiddeling (Woonnet Rijnmond) gezamenlijk besproken en verder verbeterd. Daarbij blijft de handreiking Integriteit en Fraude van de Autoriteit Woningcorporaties nadrukkelijk een belangrijk referentiekader voor het risicomanagement. Ontwikkelingen, signalen en aanbevelingen uit deze handreiking worden gevolgd en waar relevant betrokken bij de verdere versterking van de interne beheersing en het integriteitsbewustzijn binnen de organisatie.





2.4 Ondernemingsstructuur en personele bezetting

Ondernemingsstructuur

Naar aanleiding van de nieuwe strategische agenda, verouderde structuur en de grote uitdagingen waar we met elkaar voor staan, is de organisatie in 2025 heringericht. De grootste wijzigingen daarbij zijn:

- Programma Digitale innovatie ingericht binnen de organisatie
- Financiële clusters samengevoegd binnen 1 afdeling Financiën & Control
- Vastgoedontwikkeling ondergebracht bij Bedrijfsvoering
- Assetmanagement, huurincasso en klachtencoördinatie ondergebracht bij Wonen & Onderhoud

De nieuwe structuur maakt Waterweg Wonen wendbaarder om de strategische agenda uit te kunnen voeren. Daarnaast past de nieuwe structuur beter bij de huidige fase waar we ons inmiddels in bevinden.

Formatie

De bezetting is in 2025 met gemiddeld 144 fte binnen de formatie gebleven. Een deel (gemiddeld 12,9 fte) van de bezetting in 2025 is op tijdelijke basis (extern) aangetrokken. Enerzijds om in de jaren 2025 en 2026 de nieuwe structuur in de praktijk te brengen.

Anderzijds om expertise in te brengen om uitvoering aan de strategische agenda te geven. In 2025 is bepaald welke expertise daarna intern nodig is. In 2026 zal er vervolgens geworven worden voor vast personeel om externe expertise te gaan vervangen.

Verzuim

Het gemiddeld ziekteverzuim in 2025 was 8,15%, een daling ten opzichte van 2024 (9,05%), maar boven het gemiddelde (6,2%) in onze sector. In 2025 is verzuim(begeleiding) als focus / specialisatie bij één adviseur belegd. Bij ziektegevallen is er veel afstemming tussen leidinggevenden, de zieke collega en eventueel betrokken externe partijen, waarover de adviseur de regie voert.

Waar nodig worden er intervisies ingezet om herstel en re-integratie te bespoedigen. Bij frequent verzuim worden eerder gesprekken met medewerkers hierover gevoerd. In 2025 zijn er wederom Sociaal Medisch Team (SMT) overleggen georganiseerd door P&O met de leidinggevenden en de arbodienst. Deze acties hebben bijgedragen aan een voorzichtige daling van het verzuim in 2025.

Leren & ontwikkelen

Leerbaar zijn is een belangrijk uitgangspunt. In 2025 hebben we € 267.668 besteed aan opleidingen. Dat is een lichte stijging ten opzichte van € 231.582 in 2024. Een deel van geplande opleidingsuitgaven in 2025 vindt in 2026 plaats.

Onze medewerkers zitten qua ontwikkelpunten ruim boven het cao minimum van 12 uur per jaar en onze eigen streefnorm van 15 uur per jaar. Gemiddeld besteden medewerkers 22 uur per jaar aan hun ontwikkeling. We stimuleren de inzet van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget (ilob) onder een bredere groep medewerkers.





Hoofdstuk 3

Verslag

ondernemingsraad



3. Verslag ondernemingsraad

Binnen Waterweg Wonen is medezeggenschap ingeregeld via de ondernemingsraad (OR). In 2025 trad er een nieuw lid toe tot de OR, waardoor de OR weer voltallig werd met in totaal zeven leden. De leden van de OR en de directeur-bestuurder voeren meerdere keren (12 keer) per jaar overleg met elkaar. In 2025 is gesproken over een breed scala aan onderwerpen.

Belangrijke onderwerpen

Onderwerpen die onze jaarlijkse planning & control cyclus aangaan zoals de Kaderbrief 2026, de Begroting 2026 en de Meerjarenbegroting 2026 – 2035.

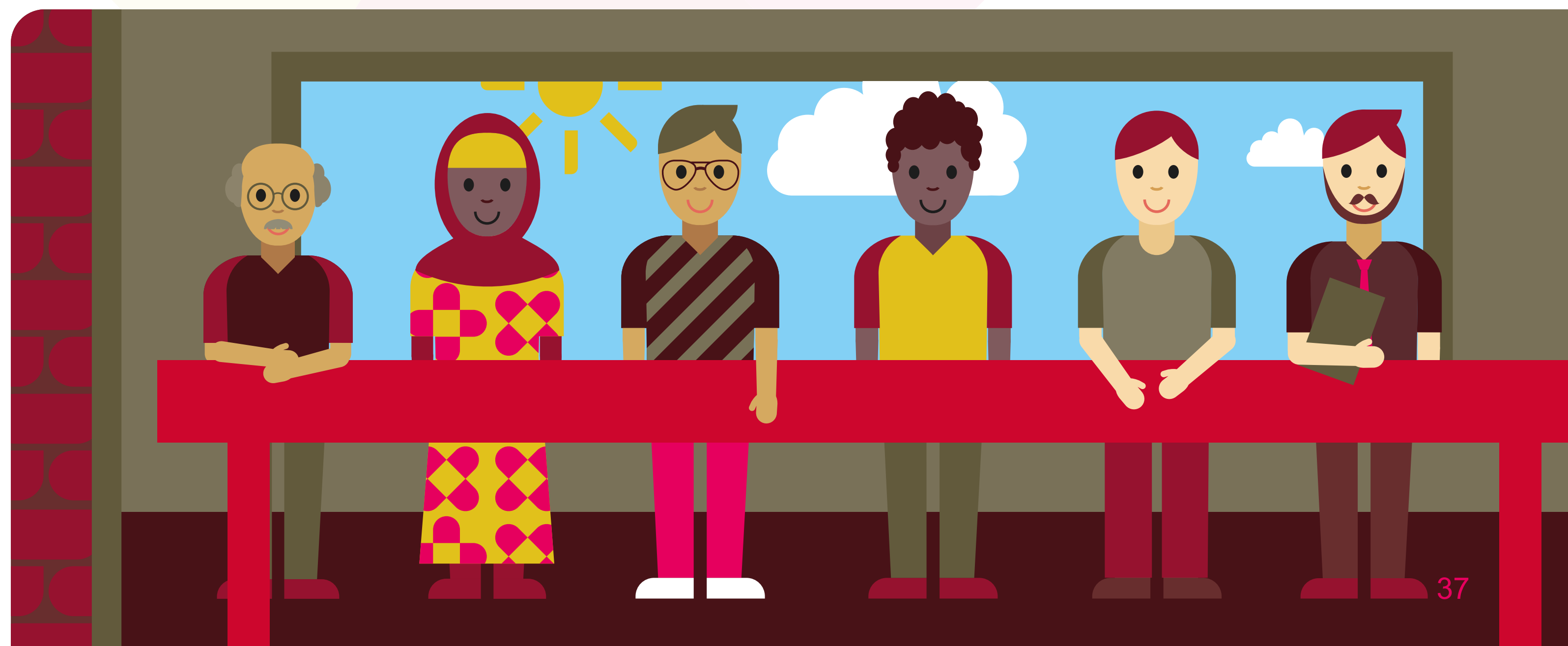
Onderwerpen die passen binnen onze strategie zoals de nieuwe portefeuillestrategie en onze digitale strategie. Ook stonden er vaak onderwerpen op de agenda die over de organisatie gaan zoals het aandeel inhuur van externen, de quickscan strategische personeelsplanning (SPP), ARBO gerelateerde zaken, ziekteverzuim, arbeidsomstandigheden. Daarnaast was een afvaardiging van de OR aanwezig bij de gesprekken tussen Waterweg Wonen en vakorganisaties over afspraken voor een nieuw sociaal plan.

De OR heeft in 2025 de volgende instemmingsaanvragen behandeld:

- Calamiteitenplan
- Wijziging verzuimregeling
- Wijziging attentiebeleid en beleid deelname personeelsbijeenkomsten
- Verplichte vrije dagen (artikel 7.5 van de CAO Woondiensten)

De OR heeft in 2025 de volgende adviezen behandeld:

- Adviesaanvraag stroomlijnen organisatie inrichting
- Wijzigingen afdeling Incasso
- Toevoeging functie kwaliteitsmedewerker
- Toevoeging functie teamleider Staf Wonen en Onderhoud





Hoofdstuk 4

Verslag raad van commissarissen



4. Verslag raad van commissarissen

Besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen (RvC) heeft haar taken en verantwoordelijkheden uitgevoerd binnen het geldende toezichtkader, zoals vastgelegd in de statuten en het reglement van de RvC. Als extern normenkader hanteert de RvC onder meer de Governancecode Woningcorporaties en relevante wet- en regelgeving. Bij de uitoefening van toezicht heeft de RvC gebruikgemaakt van interne en externe informatiebronnen, waaronder managementrapportages, rapportages van de accountant en signalen van toezichthoudende en toetsende instanties. De RvC ziet toe op een zorgvuldige inrichting en werking van de governance, het risicomanagement en het interne beheersingssysteem.

Beeld vanuit de raad van commissarissen

Voor de RvC was 2025 vooral het jaar van de nieuwe strategie. De strategische agenda voor 2025 en verder ging van kracht. Ook kreeg Waterweg Wonen een nieuwe uitstraling. Gedurende het jaar hield de RvC vinger aan de pols: komt de nieuwe strategie terug in het beleid en de besluiten van Waterweg Wonen? Sluit de inzet van middelen hierop aan? En de interne organisatie?

Strategische agenda en rolopvatting

‘Grensverleggend dichtbij’. Zo heet de strategische agenda van Waterweg Wonen voor 2025 en verder. Binnen deze agenda staan drie thema’s centraal: samenbouwer aan gemeenschappen, zorg voor mens(en)kennis en wendbaar in wonen. De RvC ziet deze strategie niet als document met mooie woorden, maar als leidraad voor de manier waarop Waterweg Wonen acteert en met haar stakeholders omgaat. Het gaat erom dat de strategie doorleefd wordt.



De RvC gaf in elke vergadering specifieke aandacht aan de drie thema’s. Hierbij stonden vragen centraal als: waar staan we? Waar willen we naartoe? Volgen we nog de juiste koers? Hoe sturen we eventueel bij? Tijdens themabijeenkomsten en strategiedagen besteedden Waterweg Wonen en de RvC aandacht aan specifieke onderwerpen binnen de nieuwe strategie. Deze themabijeenkomsten worden verderop in dit jaarverslag benoemd.

Door bewust ruimte te geven aan de strategie, kon de RvC de samenwerking met de directeur-bestuurder verder professionaliseren. Ook kon de RvC haar rol als adviseur en klankbord verder uitbouwen. Vergeleken met eerdere jaren was de RvC in 2025 veel eerder bij besluitvormingsprocessen betrokken. Dit kwam de besluitvorming ten goede. Daarnaast bewaakte de raad van commissarissen, in afstemming met de ondernemingsraad, zorgvuldig of de uitvoering aansloot op de vastgestelde strategie.



Samenbouwer aan gemeenschappen

Ontmoeting en gemeenschapszin. Dat zijn voor Waterweg Wonen de sleutelwoorden binnen het thema ‘samenbouwer aan gemeenschappen’. De RvC hecht hier ook veel belang aan en hield op 20 juni 2025 een themaochtend rond dit onderwerp. Ook bezocht de RvC het project Middelhuysse, een bruisende plek waar bewoners en wijkpartners elkaar ontmoeten. Ook de Buurtvrouw, een creatief vernieuwer binnen het sociaal domein, werd bezocht. De RvC juicht deze initiatieven toe, omdat ze bijdragen aan sociale cohesie.

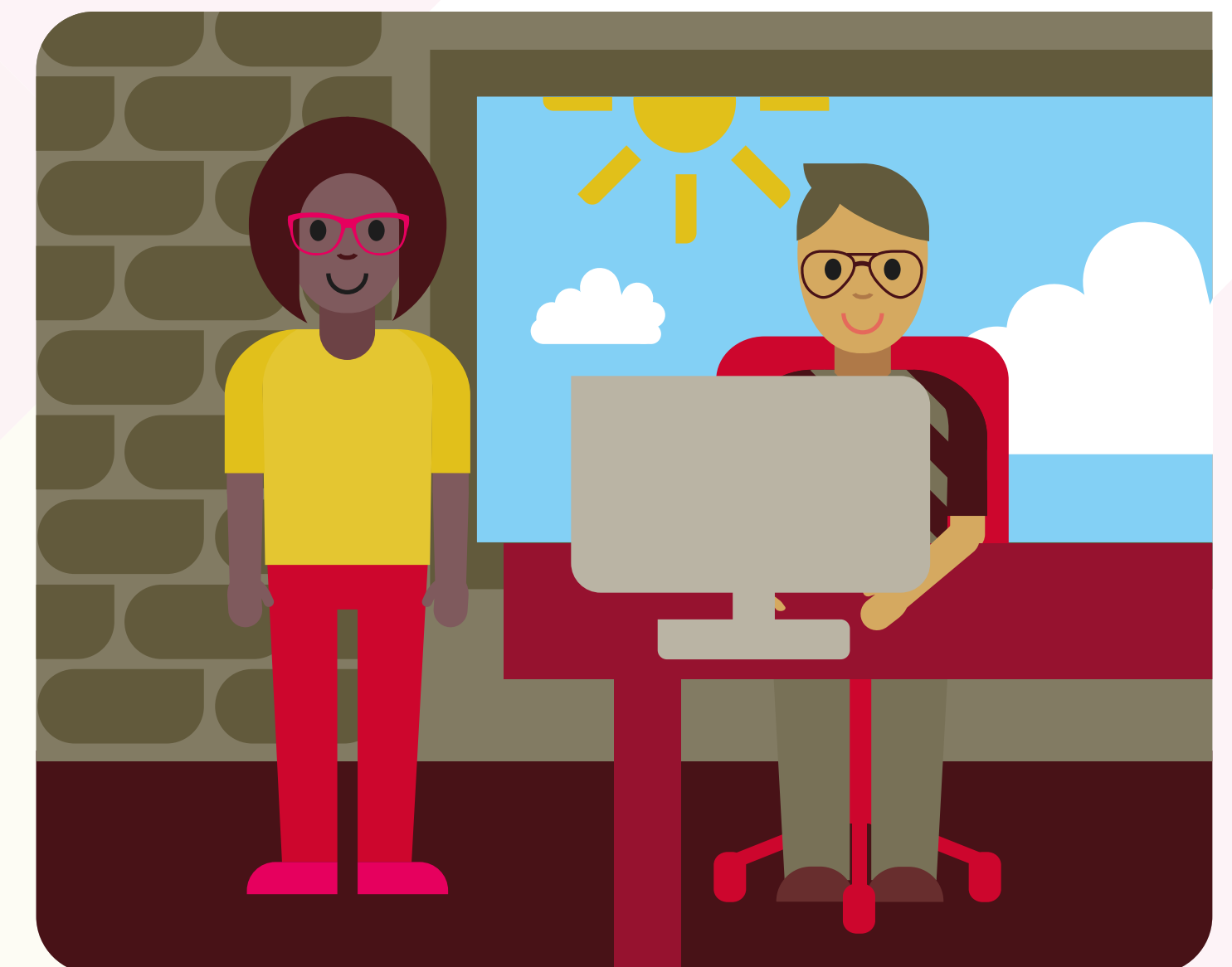
Waterweg Wonen ziet haar vastgoed als krachtig middel om ontmoetingen te faciliteren. Vanuit deze gedachte ziet de RvC veel toegevoegde waarde in plinten en gemeenschappelijke ruimtes van woongebouwen. Zij zijn een belangrijke plek voor ontmoeting, zowel voor huurders als buurtbewoners. De RvC voorziet dat de invulling van dit soort ruimtes helpt aan het samenbouwen aan gemeenschappen.

Mens(en)kennis

Het thema ‘mens en kennis’ gaat over de combinatie van technologische vooruitgang en diepgaande mensenkennis. Digitalisering speelt hierin een belangrijke rol. Dit was dan ook het onderwerp van de themabijeenkomst op 17 oktober 2025. Waterweg Wonen ziet veel mogelijkheden in digitalisering om bewoners sneller, persoonlijker en beter van dienst te zijn. De RvC is het hiermee eens, maar heeft op twee terreinen het gesprek met de directeur-bestuurder:

- Digitalisering biedt veel mogelijkheden. Van het online beschikbaar maken van informatie en gegevens tot AI en de security die daarbij hoort. De RvC ziet deze mogelijkheden ook, maar is tegelijkertijd kritisch. Wat is op dit moment nodig op het gebied van digitalisering? En houden we het juiste tempo aan om medewerkers en huurders aangehaakt te houden?
- Digitalisering is bedoeld om processen sneller en soepeler te laten verlopen. Bepaalde taken van medewerkers komen te vervallen. Zij hebben hierdoor meer tijd voor taken waarbij zij nog meer van toegevoegde waarde zijn. Bijvoorbeeld het persoonlijk te woord staan of helpen van huurders. Medewerkers worden niet 1-op-1 vervangen, maar de invulling van het werk verandert.

Mens en kennis gaat wat de RvC betreft ook over communicatie, zowel intern als extern. Het advies van de RvC hierin is: zorg dat je tijdig en adequaat informeert, zodat medewerkers en huurders weten wat ze kunnen verwachten. Concreet droeg de RvC haar steentje bij aan de communicatie met bewoners van De Snaayer. Deze woongebouwen in Vlaardingen worden gesloopt, maar hier was lange tijd onduidelijkheid over. Bewoners zaten lang in onzekerheid. De RvC stuurde aan op heldere, open communicatie met de huurders en de Huurdersraad.





Wendbaar in wonen

Waterweg Wonen heeft financiële ruimte om wendbaar in wonen te zijn. Er is sprake van investeringscapaciteit. Waterweg Wonen wil deze ruimte inzetten om te groeien, verbeteren en bouwen. Dit om bij te dragen aan meer betaalbare woningen in haar werkgebied. De RvC deelt deze ambitie, aangezien de behoefte aan betaalbare woningen in de regio nog altijd toeneemt.

De uitdaging hierbij is dat de gemeente Vlaardingen geen extra ruimte beschikbaar stelt voor nieuwe sociale huurwoningen. Om toch invulling te geven aan de behoefte aan betaalbare woningen in Vlaardingen, zocht Waterweg Wonen naar samenwerkingsmogelijkheden met andere partijen met grondposities. De RvC juicht dit toe en is blij met de ontwikkelingen die zich in 2025 al voordeden:

- Er vonden gesprekken plaats met Stichting Zonnehuisgroep Vlaardingen. Deze zorginstelling bezit meerdere woongebouwen en heeft een grote transformatieopgave. Zij ziet in Waterweg Wonen een geschikte partij om dit samen op te pakken. Waterweg Wonen en de RvC zien dit als kans op een mooie samenwerking tussen wonen en zorg. In 2025 vonden eerst gesprekken plaats tussen de beide besturen en daarna tussen de toezichthouders.

- Met Albeda, een regionaal opleidingsinstituut, vonden verkennende gesprekken plaats. Daarbij wordt de mogelijke samenwerking verkend voor de realisatie van studentenhuisvesting in combinatie met onderwijs. De RvC vindt dit een goed idee. Met deze woningen biedt Waterweg Wonen ruimte aan jongeren. Dit is nodig, want ook onder jongeren is de behoefte aan woonruimte groot. Bovendien dragen deze woningen bij aan een gevarieerde bewonerssamenstelling in de wijk.

Tegelijkertijd kijkt Waterweg Wonen naar mogelijkheden haar bezit buiten de grenzen van Vlaardingen uit te breiden. De RvC ondersteunt dit en staat positief tegenover initiatieven en ontwikkelingen in de omliggende steden.

Op 23 september bezochten de RvC en de Huurdersraad van Waterweg Wonen de wooncomplexen van Waterweg Wonen in Maassluis. Waterweg Wonen kocht deze complexen eind 2024 van woningcorporatie Hef Wonen. Tijdens het bezoek maakten de leden van de RvC en de Huurdersraad kennis met de huurders van het complex. Ook vroegen zij hoe de huurders aankijken tegen Waterweg Wonen als nieuwe eigenaar van hun woningen. De RvC kijkt tevreden op dit bezoek terug. De overname van deze woongebouwen is een goede stap geweest. Ook was het prettig om te ervaren dat de Huurdersraad zich hier ook

in kan vinden. Zij zijn inmiddels aan het idee gewend dat Waterweg Wonen haar maatschappelijke opgaven deels buiten de grenzen van Vlaardingen vervult.

Interne organisatie

De nieuwe strategie, en de invulling daarvan, heeft impact op de interne organisatie van Waterweg Wonen. De RvC nam de tijd om van de directeur-bestuurder te horen hoe hij de organisatie hierin meeneemt. Bijvoorbeeld om tot grotere slagkracht te komen bij het uitbreiden, vervangen en vernieuwen van de vastgoedportefeuille.

Intern keek de RvC met Waterweg Wonen mee naar het functioneren van de afdelingen, de bezetting en de toegevoegde waarde van bepaalde functies. Er zijn goede gesprekken gevoerd. Dit leidde in een aantal gevallen tot afscheid van een medewerker, uiteraard met ondersteuning van een sociaal plan. Andere medewerkers kregen training en/of coaching aangeboden. Ook werd de organisatie uitgebreid met een directeur Bedrijfsvoering & Vastgoedontwikkeling. Samen met de directeur Wonen & Onderhoud zorgt deze directeur voor een versteviging in de top van de organisatie.

De raad van commissarissen heeft met de directeur-bestuurder gesprekken gevoerd over de inzet van



tijdelijke arbeidskrachten. Het streven is om het aantal interimkrachten zoveel mogelijk te beperken en in toenemende mate gebruik te maken van eigen personeel. De RvC volgt de voortgang van dit traject.

Overleggen en besluiten 2025

De RvC komt jaarlijks meerdere keren bijeen. De vergaderingen worden voorbereid door de auditcommissie en de remuneratiecommissie. De directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en de bestuursassistent zijn aanwezig bij de vergaderingen. De directeur Bedrijfsvoering & Vastgoedontwikkeling en de bestuurscontroller zijn aanwezig bij de overleggen van de auditcommissie. Voor specifieke thema's kunnen medewerkers vanuit de organisatie op onderdelen aansluiten bij de overleggen.

De RvC gaf in 2025 goedkeuring aan de volgende bestuursbesluiten:

- Beleid huurronde 2025
- Portefeuillestrategie 2025-2034
- Kaderbrief 2026
- Voorgenomen activiteiten ('bodbrief') gemeente Vlaardingen
- Voorgenomen activiteiten ('bodbrief') gemeente Maassluis
- Voorgenomen activiteiten ('bodbrief') gemeente Schiedam
- Investeringsbesluit Zuidbuurt/SOK

- Sloopbesluit wooncomplex Snaayer
- Begroting 2026
- Meerjarenbegroting 2026-2035
- Treasury jaarplan 2026
- Treasury statuut

De RvC stelde in 2025 de volgende documenten vast:

- Bestuursopdracht 2025
- Jaarplan bestuurscontroller 2025
- Treasury jaarplan 2025
- Jaarrekening 2024 inclusief Bestuursverslag 2024
- Controleplan/Auditplan Deloitte 2025
- Honorering RvC 2026
- Bezoldiging directeur-bestuurder 2026
- Vergaderrooster 2026
- Bestuursopdracht 2026
- Opleiding, strategie- en themadagen RvC 2026
- Jaaragenda RvC 2026

Naast de reguliere besluitvorming is in iedere vergadering een blok 'reflectie, positionering en richten' opgenomen. In dit blok is er gelegenheid voor de RvC om samen met de directeur-bestuurder en deskundigen uit de organisatie langer de tijd de nemen voor inhoudelijke thema's. Bij deze blokken is besluitvorming niet aan de orde, wel richtinggevende advisering.

In 2025 is thematisch aandacht besteed aan het richten van de interne organisatie (14/3), opgavengerichte samenwerking met maatschappelijke partners in het werkgebied (14/3), impact van mogelijke huurbevriezing (24/4), doorwerking van de nieuwe portefeuillestrategie op het vastgoedprogramma (25/4), strategisch HRM-beleid (20/06), de digitale strategie (17/10) en de samenwerking met de Huurdersraad (12/12).

In 2025 is binnen Waterweg Wonen voor het eerst gewerkt met de Waardentafel als aanvullend instrument in de besluitvorming rond maatschappelijke en volkshuisvestelijke investeringen. De Waardentafel is geen besluitvormend orgaan. Het is een maatschappelijk georiënteerde investeringscommissie, waarin projecten en ontwikkelingen in een vroeg stadium integraal worden besproken. De Waardentafel bestaat uit twee leden van de RvC en vertegenwoordigers van de organisatie. Met deze werkwijze wil Waterweg Wonen het maatschappelijk rendement van investeringen optimaliseren. En beter aansluiten bij de strategische koers en maatschappelijke opgaven. In 2025 heeft 2 keer een overleg van de Waardentafel plaatsgevonden. Op 10/2 is het wooncomplex Snaayer besproken en op 10/11 is ontwikkellocatie Maassluis-West besproken.



De Auditcommissie heeft in 2025 overleg gevoerd met de Treasurycommissie, bestaande uit financieel medewerkers en Thésor als externe adviseur.

De RvC heeft daarnaast overleg gevoerd met de Huurdersraad en de ondernemingsraad.

Strategiedagen en werkbezoeken

De RvC heeft op 20 juni een themaochtend besteed aan het onderwerp 'samenbouwer aan gemeenschappen'. Daarbij is een bezoek gebracht aan het project Middelhuysse en aan de Buurtvrouw, een creatief vernieuwer binnen het sociaal domein.

Met de bestuursleden van de Huurdersraad en leden van het directieteam is op 23 september op initiatief van de Huurdersraad een werkbezoek gebracht aan de wooncomplexen van Waterweg Wonen in Maassluis. Hierbij is gesproken met huurders. Onderdeel van dit gesprek was hoe huurders aankijken tegen Waterweg Wonen als nieuwe eigenaar van de woningen in Maassluis die in 2024 zijn overgenomen van Hef Wonen.

Samenwerking en solidariteit

De RvC hecht groot belang aan samenwerking en solidariteit binnen de sector en ziet dit als een essentiële randvoorwaarde voor een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling. In 2025 heeft de RvC hieraan samen met de directeur-bestuurder invulling gegeven. Waterweg Wonen heeft verdergaande samenwerking en solidariteitsvraagstukken verkend, zowel binnen als buiten de sector. Daarbij is steeds oog geweest voor het bredere maatschappelijke belang en voor de positie van organisaties en stakeholders die onder druk staan. Ook in de toekomst blijft de RvC deze solidariteit actief uitdragen en betrekken in haar toezicht, advisering en dialoog met het bestuur.

Samenstelling en deskundigheid

De RvC van Waterweg Wonen bestaat uit 5 leden. Leden van de RvC worden op grond van het reglement voor de RvC voor een periode van maximaal 2 keer 4 jaar benoemd. De samenstelling is gericht op een evenwichtige spreiding van kennis, ervaring en competenties. De leden beschikken allen over expertise op het gebied van governance. Daarnaast heeft elk RvC-lid specifieke expertise. Gezamenlijk beschikt de RvC over expertise op onder meer het gebied van volkshuisvesting, financiën & economie, Human Resources (HR), governance, communicatie, vastgoed & gebiedsontwikkeling, maatschappelijke opgave, organisatieontwikkeling en digitalisering.





Naam	Taakgebieden		Nevenfuncties	Hoofdfunctie	
Dhr. drs. D. Schrijer	• Voorzitter RvC • Lid RC • Sociaal domein • Communicatie • Governance		• Associate KplusV • Voorzitter RvT Inluzio • Voorzitter RvT Skateland Rotterdam • Voorzitter bestuur Stichting Stimular • Voorzitter Commissie van Toezicht Arrestantenzorg politie Eenheid Rotterdam	• Lid RvT Da Vinci College • Lid RvT Nico Adriaan Stichting • Lid RvT Kiddoozz • Lid RvT theatergroep ‘Wat we doen’ • Voorzitter Erfgoedtafel Maritieme Industrie	• n.v.t.
Mw. E.L. Bal RA	• Vicevoorzitter RvC • Voorzitter AC • Financien & Economie		• n.v.t.		• Voorzitter Sustainability Center bij de Belastingdienst
Dhr. G. Kohsiek	• Lid RvC • Lid AC • Contactpersoon HRWW	• Lid Waardentafel • Vastgoed & Gebiedsontwikkeling	• RvA Stadmakersfonds		• CEO Green Real Estate
Mw. C. Roest	• Lid RvC • Voorzitter RC • Organisatie	• HRM • Contactpersoon OR • Digitalisering	• Member of SER Topvrouwen • Stichting TeamNxT, bestuurslid, voorzitter (duo) • Lid ESG Board KPN		• Vice President Marketingstrategy & Marketdevelopment bij KPN
Dhr. K. El Khetabi	• Lid RvC • Contactpersoon HRWW	• Lid Waardentafel • Maatschappelijk	• Toezichthouder en voorzitter commissie Onderwijskwaliteit & HR van het ROC Midden Nederland (Utrecht, Amersfoort en Nieuwegein).	• Toezichthouder Financiën en Huisvesting bij Dr. Prof. Leo Kanner Onderwijsgroep (LKO). • Lid RvA Kunstmuseum Den Haag • Lid RvA NxtGenPlus	• Algemeen directeur bij Stichting Giving Back



Nevenfuncties

In lijn met de Governancecode woningcorporaties worden de nevenfuncties van de leden van de RvC ten minste eenmaal per jaar besproken. Daarbij wordt beoordeeld of sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling en of de onafhankelijkheid voldoende is gewaarborgd. Ook is aandacht besteed aan overige deelnemingen, belangen en activiteiten van commissarissen en bestuurders, evenals die van hun familieleden, die mogelijk tot (de schijn van) belangenverstrengeling zouden kunnen leiden. Onderdeel van deze beoordeling is ook een toets op vastgoedbezit, om mogelijke tegenstrijdige belangen tijdig te signaleren. In 2025 zijn geen onverenigbaarheden vastgesteld.

De RvC kiest ervoor iedere mogelijke twijfel over de onafhankelijke positie van de RvC te voorkomen. Dit heeft in 2025 geleid tot het besluit geen aanvraag in te dienen voor een tweede termijn van de dhr. Kohsiek. Dhr. Kohsiek heeft afscheid genomen als commissaris per 31 december 2025. De hoofdfunctie van de commissaris, in combinatie met de ambities van Waterweg Wonen op het gebied van vastgoedontwikkeling, hebben meegewogen in het besluit.

Gedurende zijn zittingsperiode heeft de heer Kohsiek zich met grote betrokkenheid ingezet voor de volkshuisvestelijke opgave van Waterweg Wonen en de verdere ontwikkeling

van de organisatie. Zijn deskundigheid op het gebied van vastgoed en gebiedsontwikkeling was van grote waarde voor de RvC, evenals zijn rol als lid van de Auditcommissie. De heer Kohsiek is benoemd op voordracht van de Huurdersraad en heeft gedurende zijn zittingsperiode op zorgvuldige en zeer gewaardeerde wijze bijgedragen aan het werk van de Huurdersraad. De RvC en het bestuur spreken hun waardering uit voor de inzet en de waardevolle input die de heer Kohsiek de afgelopen 4 jaar heeft geleverd.

Zittingstermijn

Per 31 december 2025 zag het schema van herbenoeming en aftreden er als volgt uit:

Naam	Datum benoeming	Einde termijn	Herbenoembaar
Dhr. drs. D. Schrijer Voorzitter	01-01- 2021 herbenoemd 01-01-2025	31-12-2028	Nee
Mw. E.L. Bal RA Vicevoorzitter	01-01-2020 herbenoemd 01-01-2024	31-12-2027	Nee
Mw. C. Roest Lid	25-04-2024	24-04-2028	Ja
Dhr. K. El Khetabi Lid	25-04-2024	24-05-2028	Ja
Dhr. G. Kohsiek Lid	01-01-2022	31-12-2025	Nee





Zelfevaluatie

In 2025 heeft de RvC opnieuw bekeken hoe zij als toezichthouder werkt en hoe zij het beste kan bijdragen aan goed bestuur en sterke volkshuisvesting. Tijdens de zelfevaluatie op 14 november 2025 besprak de RvC in openheid haar samenwerking, werkwijze en rol richting de organisatie.

De RvC ziet dat de samenwerking binnen de RvC én met de directeur-bestuurder de afgelopen periode verder is versterkt. Gesprekken over belangrijke thema’s zoals betaalbaarheid, woningbouwopgaven, de financiële richting en de ontwikkeling van de organisatie worden steeds vroeger en beter gevoerd. Dat helpt bij het maken van zorgvuldige keuzes voor huurders en de regio.

Tegelijkertijd wil de RvC haar werk nog verder verbeteren. De komende tijd besteedt de RvC extra aandacht aan het maken van duidelijke afspraken, strategische focus en het beter benutten van haar regionale netwerken in afstemming met de organisatie. Ook wordt de werkgeversrol richting de bestuurder verder aangescherpt, zodat de organisatie goed wordt ondersteund in haar ontwikkeling.

In 2026 werkt de RvC deze verbeterpunten verder uit via een verdiepende sessie en een vernieuwde toezichtagenda.

Zo blijft de raad gericht op betrouwbaar, toekomstgericht en maatschappelijk betrokken toezicht in het belang van huurders, partners en de lokale gemeenschap.

Lerende RvC

De RvC wil blijven leren en ontwikkelen. Dit sluit aan bij onze kernwaarde ‘leerbaar’. De RvC stelt elk jaar de gezamenlijke en individuele behoefte aan opleiding en ontwikkeling vast.

RvC-leden moeten jaarlijks 5 permanente educatiepunten (PE-punten) halen. Deze punten worden behaald door geaccrediteerde opleidingen te volgen en door deel te nemen aan bijeenkomsten. Een overschot aan PE-punten kan - tot een maximum van 5 – meegenomen worden naar het volgende jaar. In 2025 hebben alle RvC leden aan de norm voldaan.



Naam	overschot/ tekort	PE-norm	PE-behaald	overschot/ tekort	voldaan
	2024	2025	2025	2025	2025
Dhr. drs D. Schrijer	+5	5	10	+5	ja
Mw. E.L. Bal RA	+5	5	14	+5	ja
Mw. C. Roest	+5	5	35	+5	ja
Dhr. G. Kohsiek	+5	5	1	+1	ja
Dhr. K. El Khetabi	+5	5	14	+5	ja



Beloning raad van commissarissen

De RvC sluit voor haar beloning aan bij de beroepsnorm van VTW. In de beroepsnorm van VTW wordt uitgegaan van een lager percentage van het maximum in de Wet normering van topinkomens (WNT) dan in de WNT zelf. Daarmee voldoet de beloning altijd aan de WNT-norm. In 2025 bedroeg de beroepsnorm 12% voor de voorzitter en 8% voor de leden. Daarmee bleef de totale bezoldiging van de RvC ruim onder de geadviseerde 52%.

Functie	Beloning 2025
Voorzitter	€ 27.600
Leden	€ 18.400

Accountant

De RvC benoemt de accountant en geeft opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken. Deloitte is onze controlerende accountant. In 2025 is het functioneren van de accountant geëvalueerd. De auditcommissie voerde samen met de directeur Bedrijfsvoering & Vastgoedontwikkeling, de teamleider Financiën & Control de evaluatie uit. De directeur-bestuurder was hierbij aanwezig. De bevindingen zijn besproken met de accountant en hebben geleid tot vervolgspraken over de samenwerking.

Werkgeversrol

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

Jaar	PE-punten directeur-bestuurder
2025	69



De beloning van de directeur-bestuurder is gebaseerd op klasse G van de WNT en bedroeg in 2025 maximaal € 230.000. Dit maximum is niet overschreden. Met de directeur-bestuurder is geen 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	Ontvangen
Dhr. H. Kox	2025	€ 230.000	€ 215.280



Ondertekening raad van commissarissen

Dhr. drs D. Schrijer

Mw. C. Roest

Mw. E.L. Bal RA

Dhr. K. El Khetabi



Jaarrekening 2025



Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

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



Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	2025	2024
Passiva			
Eigen vermogen	1.8		
Herwaarderingsreserves	1.8.1	797.931	771.980
Overige reserves	1.8.2	469.394	419.603
Resultaat van het boekjaar	1.8.3	43.989	75.742
Totaal van eigen vermogen		1.311.314	1.267.325
Voorzieningen	1.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	12.019	12.334
Overige voorzieningen	1.9.2	372	375
Totaal van voorzieningen		12.391	12.709
Langlopende schulden	1.10		
Schulden aan banken	1.10.1	283.677	308.161
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	23.602	23.111
Overige schulden	1.10.3	194	208
Totaal van langlopende schulden		307.473	331.480
Kortlopende schulden	1.11		
Schulden aan banken	1.11.1	20.631	7.689
Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.512	2.292
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.618	2.606
Overige schulden	1.11.4	1.095	2.353
Overlopende passiva	1.11.5	7.039	5.374
Totaal van kortlopende schulden		31.895	20.314
Totaal van passiva		1.663.074	1.631.829



Winst- en verliesrekening over 2025

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



Kasstroomoverzicht over 2025

(volgens de directe methode)

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



Financieringsactiviteiten		
Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	0	25.807
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing geborgde leningen	-5.272	-25.365
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.272	442
Toename/afname van geldmiddelen	14.410	-7.940
Wijziging kortgeld	-4.000	6.168
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.946	5.994
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.464	-1.946
Stand per 31 december		
Liquide middelen	8.464	196
Schulden aan banken	0	-2.142
Stand per 31 december	8.464	-1.946



Toelichting jaarrekening



Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

Algemeen

Stichting Waterweg Wonen is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij is werkzaam en heeft specifieke toelating in de gemeenten Vlaardingen en Maassluis. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Van Hogendorpstraat 1011 te Vlaardingen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41133736.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Waterweg Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Schattingswijzigingen

In 2025 heeft Waterweg Wonen geen presentatiewijziging doorgevoerd.

Presentatiewijzigingen

In 2025 heeft Waterweg Wonen geen presentatiewijziging doorgevoerd.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

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

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

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Waterweg Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waterweg Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve 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 nieuwbouwing uitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een ‘ingrijpende verbouwing’ als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.



DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

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

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

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

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

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

Kwalificatie

Waterweg Wonen richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Waterweg Wonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering

plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025').

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

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Waterweg Wonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Waterweg Wonen geconcludeerd dat de toepassing van



de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Waterweg Wonen die rusten op het vastgoed.

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

marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening geeft.

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

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



Parameters

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan.

De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen

en overige zakelijke lasten;

- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de

verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

- Waterweg Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	- %	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	17,90%	3,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex DAEB	nvt	nvt	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Huurindex Niet-DAEB	nvt	nvt	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%

Uitgangspunten woongelegenheden	MGW 2025	EGW 2025	MGW 2024	EGW 2024
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario gemiddeld per vhe in €:	1.852	2.018	1.803	-
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario gemiddeld per vhe in €:	1.194	1.201	971	1.097
Beheerkosten per vhe in €:	558	569	532	542
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,12%		0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%		0,07%
Huurderving (% van de huursom)		1,00%		1,00%
Disconteringsvoet	6,74%	7,09%	7,33%	7,10%



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

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

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 7,69 per m² BVO exclusief BTW (2024 € 7,33) MOG: € 9,35 per m² BVO inclusief BTW (2024 € 8,98) ZOG: € 12,42 per m² BVO inclusief BTW (2024 € 11,84)
Mutatieonderhoud	BOG: € 12,90 per m² BVO exclusief BTW (2024 € 12,29) MOG: € 15,62 per m² BVO inclusief BTW (2024 € 14,89) ZOG: € 15,62 per m² BVO inclusief BTW (2024 € 14,89)
Marketing	14% van de marktjaarhuur (2024 14%)
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur (2024 3%) MOG: 2% van de markthuur (2024 2%) ZOG: 2,5% van de markthuur (2024 2,5%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	BOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB (2024 0,13%) MOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB (2024 0,13%) ZOG: 0,35% van de WOZ-waarde (2024 0,35%)
Disconteringsvoet	BOG: 9,58% (2024: 8,44%) MOG: 9,79% (2024: 9,47%) ZOG: 8,41% (2024: 8,09%)

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



Parameters parkeergelegenheden

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

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

Inschakeling taxateur

In het boekjaar 2025 zijn 2 complexen van het bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT-www.nrvt.nl). Voor 12 complexen mocht worden volstaan met een markttechnische update. Deze complexen zijn in 2023 of 2024 reeds full getaxeerd. Uitgangspunt is in jaar 1 een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. In jaar 2 en 3 volgt een taxatie-update van deze full-waardering. In jaar 4 wederom een fullwaardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden.

Toepassing vrijheidsgraden

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

De modelmatig bepaalde markthuur is vervangen door een inschatting van de taxateur. De markthuur ligt tussen de € 100 en € 235 per m² VVO.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve



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

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

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Waterweg Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen

toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Waterweg Wonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Waterweg Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur naar de aftoppingsgrenzen of maximaal redelijk huur.
3. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze

worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening. Hier wordt de 15 jarige gemiddelde beheerlasten gebruikt en de daarbij behorende 15 jarige gemiddelde kostenfactoren. Waterweg Wonen heeft hiervoor gekozen omdat op deze manier de incidentele kosten worden geminimaliseerd. Ook wordt er op deze manier rekening gehouden met de ontwikkeldoelen van Waterweg Wonen i.c.m. de huidige bedrijfsomvang. Bij gebruik van de kostenfactoren conform jaarrekening zou de beheernorm €38 per vhe hoger en op €1.323 per vhe uitkomen Maar hierin zijn dan de incidentele kosten niet gecorrigeerd.

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



Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur naar de aftoppingsgrenzen of maximaal redelijk huur.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waardering

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

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van de geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien 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.

Schattingonzekerheid vastgoed in exploitatie

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

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

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

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



Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Typering

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

Waardering

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Waardering

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

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen



anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

verminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging,

alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

Magazijn onderhoudsmaterialen

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd op



verkrijgingsprijzen onder toepassing van de LIFO-methode (last in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten die zijn overeengekomen met een derde betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Projectopbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten. Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

Overige reserves

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

Voorzieningen

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

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



Voorziening onrendabele investeringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtings-

kosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkelingsplan

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

Langlopende schulden

Leningen banken

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

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

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

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

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



Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

Pensioenen

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor

actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde

daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 133,7% (ultimo 2024: 130,3%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Waterweg Wonen bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Grondslagen van resultaatbepaling

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



Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

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

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Waterweg Wonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Toegerekende organisatiekosten (indirecte kosten)

Lonen en salarissen

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

Sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

Afschrijving materiële vaste activa

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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



Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de vastgoedbeleggingen.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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



Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Overige organisatiekosten

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

jaarverslaggeving, control, personeel en organisatie en OR.

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Waardeverandering financiële vaste activa en effecten

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



Rentebaten, rentelasten en soortgelijken

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

Activeren van rentelasten

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

Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening

houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar

2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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



Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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

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

De belangrijkste veronderstellingen zijn hierna nader uiteengezet:

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



Posten in gescheiden Kasstroomoverzicht

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

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

Balans:

- Voorziening onrendabele investeringen

Winst-en-verliesrekening:

- Opbrengsten servicecontracten
- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten (planmatig)
- Kosten omtrent leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Uitgaven onderhoud (planmatig)
- Erfpacht
- Kosten omtrent leefbaarheid
- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen



Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld borging). Geborgde kredietinstellingen leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

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

- Winst-en-verliesrekening:
- Rentebaten en rentelasten

- Kasstroomoverzicht:
- Financieringskasstroom

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Waterweg Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96,05/3,95

- Winst-en-verliesrekening:
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
 - Overige directe lasten exploitatie bezit
 - Opbrengsten en kosten overige activiteiten
 - Toegerekende organisatiekosten
- Kasstroomoverzicht:
- Personeelsuitgaven
 - Overige bedrijfsuitgaven

Geheel toebedeeld aan DAEB

- Balans:
- Overige posten

Bezoldiging

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



Risicoparagraaf

Financiering- en liquiditeitsrisico

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

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

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

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

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

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

Waterweg Wonen is voor de beschikbaarheid van financiering sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Bij het beoordelen van nieuwe investeringen zal 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 en Maassluis heeft met het WSW een achtervangovereenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financieringsbehoefte van Waterweg Wonen. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Waterweg Wonen in 2021 een obligo-lening afgesloten van € 8,3 mln. Jaarlijks wordt dit bedrag aangepast aan het schuldrestant van het jaar ervoor. In 2025 geldt een bedrag van € 8,1 mln. Door de verwachte toename van de leningportefeuille zal het gecommitteerd obligo oplopen naar € 12,8 mln. na 5 jaar. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient Waterweg Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Waterweg Wonen



verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Renterisico

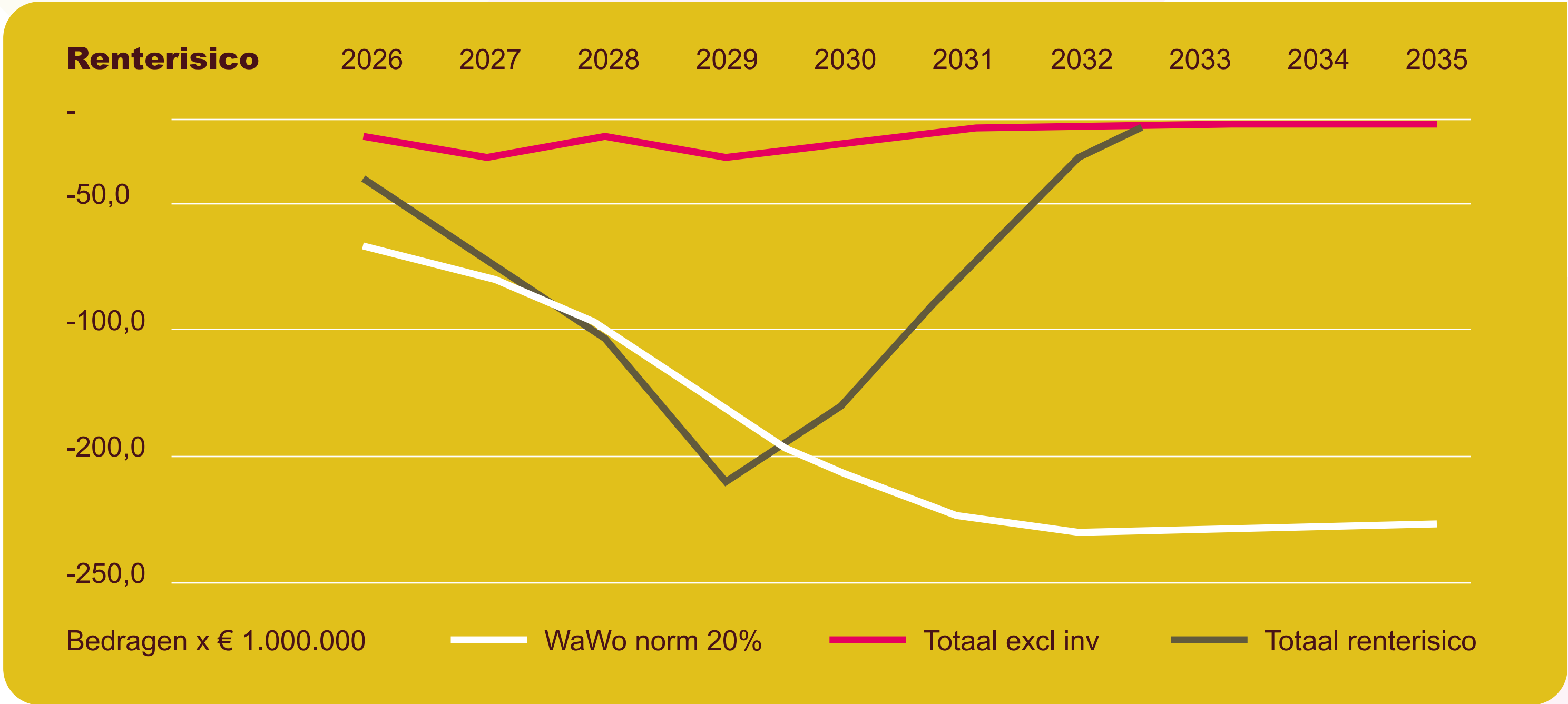
Waterweg Wonen loopt renterisico over rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Waterweg Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende schulden loopt Waterweg Wonen risico's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

Om renterisico's te beheersen volgt Waterweg Wonen een stappenplan waarin achtereenvolgens de leenbehoefte wordt bepaald en de renterisico's zoveel mogelijk in de tijd worden gespreid. Wordt het renterisico in enig jaar te hoog, dan wordt deze naar gelang de zekerheid van het risico afgedekt, door middel van bijvoorbeeld voorfixeren van financiering. Het jaarlijkse renterisico wordt uitgedrukt als het totale bedrag waarvoor in dat jaar (her) financiering of renteaanpassing aan de orde is.

Ter beheersing van dit renterisico streeft Waterweg Wonen ernaar dat in geen enkel jaar meer dan 20% van de restschuld in aanmerking komt voor herfinanciering of renteconversie. Op basis van de vervalkalender laten de toekomstige renterisico's zich als volgt weergeven (zie de grafiek renterisico hieronder)

Kredietrisico

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





Toelichting balans



Vaste activa

1.1 Vastgoedbeleggingen

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

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





Stand per 31 december 2025

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

(Bedragen x € 1.000,-)

DAEB

Niet-DAEB

Verloopstaat marktwaarde

Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2025	1.492.242	85.530
Voorraadmutaties	-3.190	-1.742
Mutatie objectgegevens	73.286	1.574
Methodische wijzigingen handboek en software	510	-
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	42.096	-1.887
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-85.661	-1.221
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2025	1.519.282	82.254

Herwaardering

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt per balansdatum € 776 mln. (2024: € 752 mln.).

Verzekering

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Waterweg Wonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin 436 onroerende zaken voor verkoop in aanmerking komen, waarvan 378 DAEB. Naar verwachting worden 21 DAEB eenheden, binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 7,9 mln. De boekwaarde ultimo verslagjaar bedraagt € 5,4 mln.

WOZ waarde

De waarde volgens de onroerende zaakbelasting is voor het DAEB bezit circa € 2,8 mld. (peildatum 1 januari 2025). In 2024 was dit € 2,4 mld. Voor het niet-DAEB bezit is deze circa € 113 mln. (2024: € 106 mln.).

Financiering

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

Beleidswaarde

Het bestuur van Waterweg Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 262 mln. (2024: 294 mln) (waarvan DAEB vastgoed € 258 mln. (2024: 281 mln.)). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:



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

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

(Bedragen x € 1.000,-)	DAEB	Niet-DAEB
Beleidswaarde		
Marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december 2024	1.492.242	85.530
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-189.847	-10.714
Betaalbaarheid (huren, erfpacht)	-88.657	-7.111
Kwaliteit (onderhoud)	-315.816	-4.113
Beheer (beheerkosten)	-114.893	-3.019
Disconteringsvoet	428.532	11.701
Beleidswaarde per 31 december 2024	1.211.561	72.275



Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

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

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

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

In onze meerjarenbegroting voorzien wij de sloop van ca. 774 woningen met een beleidswaarde van ca. € 100 mln. en een marktwaarde van ca. € 95 mln. In de methodiek van de bepaling van zowel de beleidswaarde en marktwaarde wordt geen rekening gehouden met de restant levensduur. Bij toekomstige sloop zonder nieuwbouw betekent dit een (toekomstig) neerwaarts effect op de beleidswaarde en de marktwaarde.





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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 121 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contracten gebaseerd op het 'Koopgarant' principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 30%. Deze contractvorm heeft goedkeuring van de Minister.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

In 2025 is geen rente geactiveerd in sociaal vastgoed in ontwikkeling.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2025 zijn geen nieuwbouwprojecten afgerond.



1.2 Materiële vaste activa

1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
(Bedragen x € 1.000,-)	
Stand per 1 januari 2025	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.186
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.816
Boekwaarde per 1 januari 2025	8.370
Mutaties in het boekjaar	
Investeringsen	1.099
Desinvesteringsen	-643
Afschrijvingen	-551
Afschrijvingen desinvesteringsen	507
Totaal mutaties	412
Stand per 31 december 2025	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.642
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.860
Boekwaarde per 31 december 2025	8.782





Verzekering

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in het boekjaar 2025 zijn voornamelijk toe te schrijven aan de investeringen in automatisering, inventaris en zonnepanelen en de reguliere afschrijvingen.

1.3 Financiële vaste activa

1.3.1 Latente belastingvorderingen

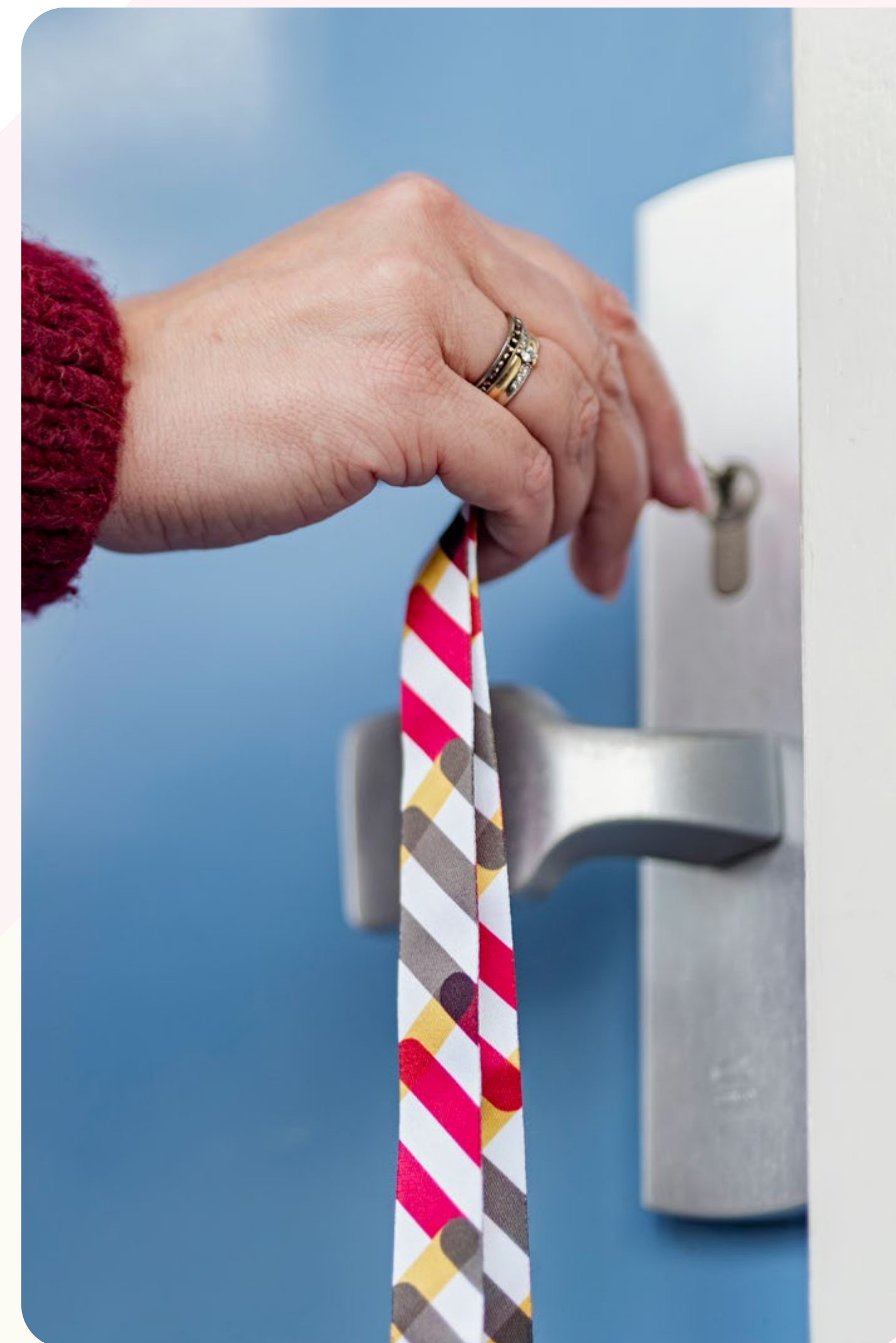
De actieve latentie voor verliezen en niet aftrekbare rente bedraagt eind 2025 ca. € 8,6 mln. (langlopend deel, gemiddelde looptijd 3 jaar). Deze zal naar verwachting weglopen tegen de belastinglast in toekomstige fiscale winstjaren. Waterweg Wonen heeft tot en met 2025 voor € 46,5 mln. aan fiscale verliezen behaald; in 2025 zijn 10,6 mln. fiscale verliezen aangewend voor verrekening met de belastbare winst. De negatieve resultaten zijn vooral ontstaan in de jaren tot en met 2015 en voor een deel gecompenseerd in de jaren 2016-2025. De latentie voor niet-aftrekbare rente is ten laste van het resultaat gebracht; hoofdzakelijk door de verwachting dat de verwachte rentelasten in de toekomst niet in aanmerking zullen worden genomen.

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



Vlottende activa

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





1.6 Vorderingen

Van de vorderingen heeft € 6,0 mln. een resterende looptijd korter dan vijf jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

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



Passiva

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

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





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

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het positieve resultaat ter grootte van € 44,0 mln. Toe te voegen aan de overige reserves. Dit is nog niet in de cijfers verwerkt.

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

1.9 Voorzieningen

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

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

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

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



Onrendabele investeringen nieuwbouw

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

1.10 Langlopende schulden

Agio

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

Rentevoet, aflossing 2025 en leningen langer dan vijf jaar

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2025 2,23%. Het aflossings-bestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 20,3 mln. en is onder de kortlopende schulden verantwoord. Het aflossingsbestanddeel vanaf 2030 bedraagt in totaal € 197,8 mln. voor de huidige leningenportefeuille. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 8,3 jaar. Alle leningen zijn geborgd door het WSW. Het WSW neemt de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de geldleningen over, mocht Waterweg Wonen daar zelf niet meer aan kunnen voldoen.

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

Typering

De leningportefeuille per 31 december 2025 is als volgt verdeeld:

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

Marktwaaarde

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

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



Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

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

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

1.11 Kortlopende schulden

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

Waterweg Wonen heeft vanaf 2025 haar kredietovereenkomst niet uitgedrukt in kasgeldleningen, maar in rekening-courant krediet. Dit betekent dat voor de complete faciliteit ‘rood’ kan worden gestaan tegen ongeveer dezelfde kosten als kasgeldleningen. De totale kredietfaciliteit bedraagt € 5,9 mln. (2024: € 5,9 mln.). De hoogte van de kredietfaciliteit wordt jaarlijks herzien. Voor de kredietfaciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

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

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

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



(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Schulden aan leveranciers	1.512	2.292
1.11.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.613	2.482
Pensioenen	5	124
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.618	2.606
1.11.4 Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	1.094	581
Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	1	1.772
Totaal overige schulden	1.095	2.353

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

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

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Planmatig onderhoud

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

Projecten

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

Obligo's WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Waterweg Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Waterweg Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,08 mln. per 31 december 2025.

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



risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Waterweg Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Waterweg Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2025 heeft Waterweg Wonen € 66.793 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2026 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,14 per woongelegenhed en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2026 is uitgegaan van een bedrag van € 62.000.

Operational leaseovereenkomsten

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

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

ATAD

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

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

Fiscale positie per 31 december 2025

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

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



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

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

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

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

Indien de actieve latentie (voor de niet verwerkte verschillen) zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze eind 2025 circa € 6 mln. (eind 2024: € 5 mln.) en een passieve latentie van € 71 mln. (eind 2024: € 71 mln.), dit betreft met name het vastgoed. Naar verwachting zal het onverwerkte deel van de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen afzienbare termijn.

Toelichting

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



Toelichting winst- en verliesrekening



Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

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

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

Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeenten Vlaardingen en Maassluis.

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

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



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

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

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

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



(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-6.234	-5.657
Verzekeringen	-313	-321
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-108	-15
Juridische kosten	-51	-89
Contributies aansluitingen	-167	-140
Overige algemene exploitatiekosten	-233	-157
Bijdrage Verenigingen van Eigenaars	-347	-272
Overige bedrijfslasten	-212	-318
Erfpacht	-198	-198
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.863	-7.167
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	35.672	32.018



Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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



Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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



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



Netto resultaat overige activiteiten

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



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

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

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



Financiële baten en lasten

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

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

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

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

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

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

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



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



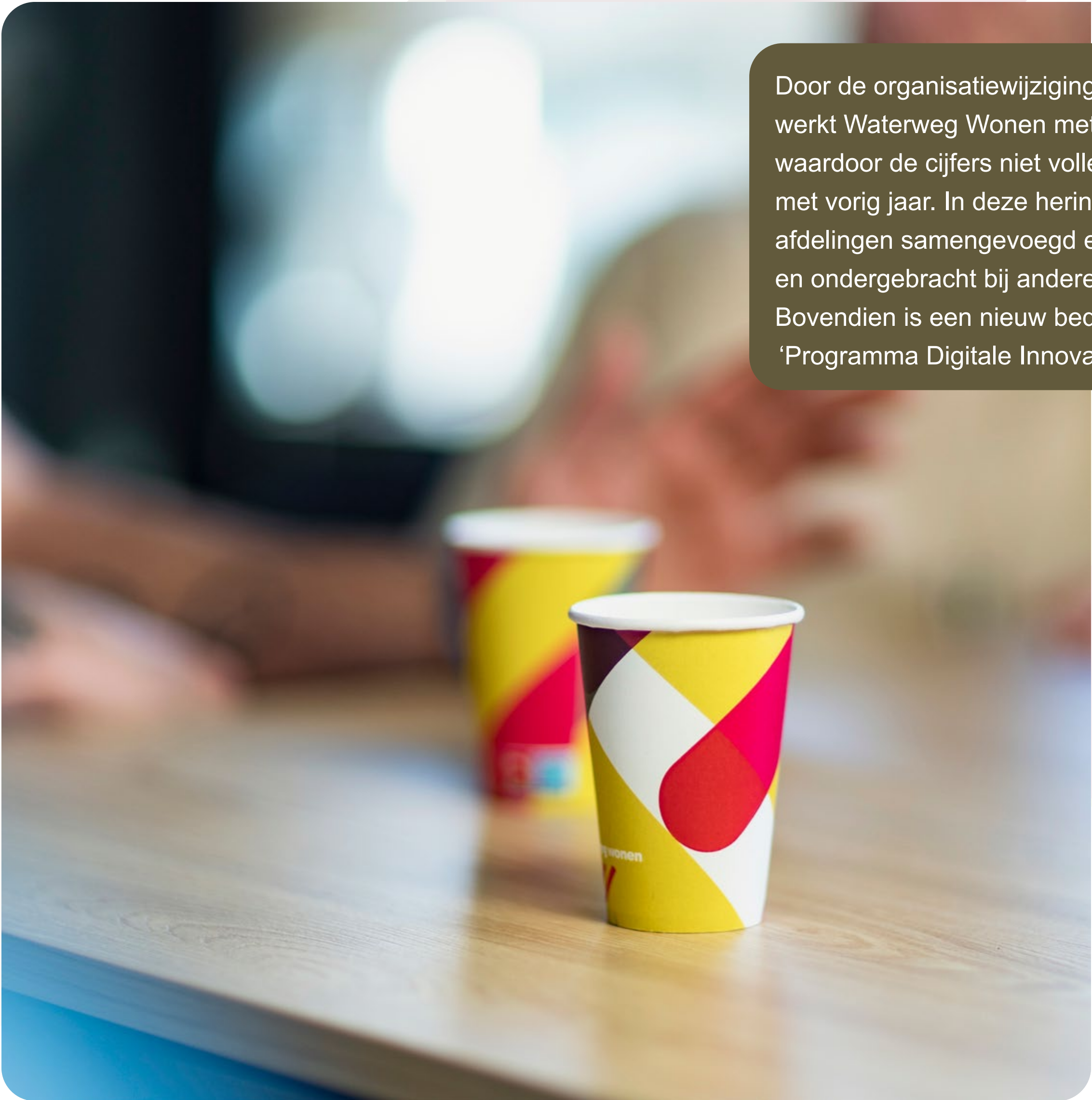
Personeelskosten

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

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

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





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

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

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

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



Overhead/Niet direct toe te rekenen kosten

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

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

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

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



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

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

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

De andere controle werkzaamheden hebben betrekking op de DVI.





Toerekening jaarresultaat

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Het resultaat boekjaar wordt verwerkt in de overige reserves	43.989	75.742

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

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



(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	2025				2024			
		DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal
Passiva									
Eigen vermogen	1.8								
Herwaarderingsreserves	1.8.1	797.931	25.443	-25.443	797.931	771.980	27.325	-27.325	771.980
Overige reserves	1.8.2	469.394	50.452	-50.452	469.394	419.603	44.929	-44.929	419.603
Resultaat boekjaar	1.8.3	43.989	1.247	-1.247	43.989	75.742	5.523	-5.523	75.742
Totaal eigen vermogen		1.311.314	77.142	-77.142	1.311.314	1.267.325	77.777	-77.777	1.267.325
Voorzieningen	1.9								
Voorziening onrendabele investeringen	1.9.1	12.019	0	0	12.019	12.334	0	0	12.334
Overige voorzieningen	1.9.2	372	0	0	372	375	0	0	375
Totaal voorzieningen		12.391	0	0	12.391	12.709	0	0	12.709
Langlopende schulden	1.10								
Schulden aan banken	1.10.1	283.677	0	0	283.677	308.161	0	0	308.161
Schulden aan groepsmaatschappij		0	7.487	-7.487	0	0	8.765	-8.765	0
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	23.602	0	0	23.602	23.111	0	0	23.111
Overige schulden	1.10.3	194	0	0	194	208	0	0	208
Totaal langlopende schulden		307.473	7.487	-7.487	307.473	331.480	8.765	-8.765	331.480
Kortlopende schulden	1.11								
Schulden aan banken	1.11.1	20.631	0	0	20.631	11.282	0	-3.593	7.689
Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.512	0	0	1.512	2.292	0	0	2.292
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.618	0	0	1.618	2.465	141	0	2.606
Overige schulden	1.11.4	1.095	0	0	1.095	583	1.770	0	2.353
Overlopende passiva	1.11.5	5.727	1.313	0	7.040	4.677	699	0	5.374
Totaal kortlopende schulden		30.583	1.313	0	31.896	21.299	2.610	-3.593	20.314
Totaal passiva		1.661.761	85.942	-84.629	1.663.074	1.632.813	89.152	-90.135	1.631.829



Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2025

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



Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB over 2025

(volgens de directe methode)

(Bedragen x € 1.000,-)	2025				2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	81.795	3.017	0	84.812	75.669	3.097	0	78.766
Vergoedingen	4.318	159	0	4.477	3.589	111	0	3.700
Overige bedrijfsontvangsten	261	224	0	485	279	130	0	409
Ontvangen interest	318	39	259	98	90	240	69	261
Saldo ingaande kasstromen	86.692	3.439	259	89.872	79.627	3.578	69	83.136
Uitgaven								
Erfpacht	196	2	0	198	192	6	0	198
Betalingen aan werknemers	10.935	450	0	11.385	10.551	360	0	10.911
Onderhoudsuitgaven	30.337	908	0	31.245	27.183	420	0	27.603
Overige bedrijfsuitgaven	18.146	669	0	18.815	15.241	608	0	15.849
Betaalde interest	6.505	259	259	6.505	5.825	69	69	5.825
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	151	0	0	151	143	0	0	143
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	403	5	0	408	318	4	0	322
Vennootschapsbelasting	1.256	52	0	1.308	4.005	137	0	4.142
Saldo uitgaande kasstromen	67.929	2.345	259	70.015	63.458	1.604	69	64.993
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	18.762	1.094	0	19.856	16.169	1.974	0	18.143
(Des)Investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.938	256	0	7.194	4.521	281	187	4.615
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	4.078	0	4.078
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	6.938	256	0	7.194	4.521	4.359	187	8.693
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	2.706	0	0	2.706	449	0	0	449
Verbeteruitgaven	2.713	0	0	2.713	2.188	0	0	2.188
Aankoop	0	0	0	0	4.593	25.615	187	30.021
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0	0	1.184	0	1.184
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	635	0	0	635	532	0	0	532
Sloopuitgaven	548	0	0	548	85	0	0	85
Investeringen overig	761	6	0	767	736	24	0	760
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	7.363	6	0	7.369	8.583	26.823	187	35.219
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-425	250	0	-175	-4.062	-22.464	0	-26.526



(Bedragen x € 1.000,-)	2025				2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	1.278	0	-1.278	0	0	5.000	-5.000	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	-5.000	0	5.000	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.278	0	-1.278	0	-5.000	5.000	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten								
	853	250	-1.278	-175	-9.062	-17.464	0	-26.526
Financieringsactiviteiten								
Nieuw te borgen leningen	0	0	0	0	25.807	0	0	25.807
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-5.272	-1.278	1.278	-5.272	-25.365	0	0	-25.365
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.272	-1.278	1.278	-5.272	442	0	0	442
Toename/afname van geldmiddelen								
	14.345	66	0	14.411	7.549	-15.490	0	-7.941
Wijziging kortgeld	-4.000	0	0	-4.000	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-5.540	3.593	0	-1.946	-13.089	19.083	0	5.994
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.805	3.659	0	8.464	-5.540	3.593	0	-1.946



WNT-verantwoording 2025 Waterweg Wonen

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semi-publieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector en onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening. De WNT is van toepassing op Stichting Waterweg Wonen. Het voor Waterweg Wonen toepasselijke bezoldigingsmaxium is in 2025 € 230.000. Dit is het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G

(meer dan 60.000 inwoners en meer dan 10.000 woningen).

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

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



Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de
overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen 2025

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



Toezichthoudende topfunctionarissen 2024

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

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



Vlaardingen, 19 juni 2026
Stichting Waterweg Wonen
Directie

De Raad van Commissarissen

De heer H. Kox, directeur-bestuurder

De heer drs. D. Schrijer, voorzitter

Mevrouw C. Roest, lid

Mevrouw E.L. Bal RA, vicevoorzitter

De heer K. El-Khetabi, lid

Stichting Waterweg Wonen, Van Hogendorpstraat 1011, Vlaardingen

Opmaak en vaststelling jaarrekening

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

Ondertekening door bestuurder en toezichthouders

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

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



Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 43.988.611 toe te voegen 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



Deloitte.

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

Tel: 088 288 2888
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Waterweg Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Waterweg Wonen te Vlaardingen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waterweg Wonen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1. De balans per 31 december 2025.
- 2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
- 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 2025 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.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24362853.

26061FB69D/DD/1

Deloitte.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 38 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. 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 € 1,69 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

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 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Waterweg Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop 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 risicoparaagraaf (2.3 Risicomanagement) van het jaarverslag, waarin het bestuur verslag doet van de wijze waarop Stichting Waterweg Wonen omgaat met haar frauderisicoanalyse en de beheersingsmaatregelen daaromtrent.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de algemene gedragscode en de Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij 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 frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

26061FB69D/DD/2



De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

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

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van het mutatieonderhoud, specifiek de prestatielevering.

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 de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Waterweg Wonen.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van frauderisico rond mutatieonderhoud zijn gericht op een evaluatie van de opzet en het bestaan van de relevante interne beheersingsmaatregelen om dit risico te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd:

- Het toetsen middels een deelwaarneming van de prestatielevering van uitgaven voor mutatieonderhoud.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de directeur bedrijfsvoering & vastgoedontwikkeling, de bestuurscontroller en de raad van commissarissen.

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

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Waterweg Wonen door inlichtingen in te winnen bij de bestuurscontroller, het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de rapporten met de uitkomsten van de door de bestuurscontroller en door de risicocontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

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

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

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

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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

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

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



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

Controleaanpak continuïteit

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

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk 2.1 Financiële ontwikkelingen van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,601 miljard (2024: € 1,577 miljard) wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Waterweg Wonen. Stichting Waterweg Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina's 56-63, 80-82 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. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controle-aanpak

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

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

Observaties

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

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

Omschrijving

Op pagina's 63-64, 82-83 van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Waterweg Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door doormiddel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Waterweg Wonen, waarbij tevens 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.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 63-64, 82-83 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.
- Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

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

Observaties

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag (pag. 1 t/m 48), inclusief volkshuisvestingsverslag.
- Overige gegevens (pag. 120).

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.

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 2025) 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 bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten en SBR

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.

Naleving vereisten Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij het digitaal te deponeren jaarverslag. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.



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 bij en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de 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.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Deloitte.

Wij communiceren met 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 het auditcomité 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, 19 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

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

26061FB69D/DD/11



bezoekadres

Van Hogendorpstraat 1011

postadres

Postbus 3
3130 AA Vlaardingen

contact

010 248 88 88
info@waterwegwonen.nl
waterwegwonen.nl

IBAN NL12 BNGH 0285 0598 58
KvK Rotterdam 41133736
btw NL803046145B01

**Zichtbaar zijn. Wendbaar blijven.
Samen leren. Met betrokken
medewerkers, bewoners en
partners. Grensverleggend
dichtbij is geen belofte, maar
dagelijkse praktijk.**

www.waterwegwonen.nl

