Op afstand, maar toch dichtbij

Jaarverslag 2020

WATERWEG WONEN

Inhoud

- Woord vooraf 1
- Verslag van de directeur-bestuurder 2
- Verslag van de Raad van Commissarissen 5

- **Waterweg Wonen in strategisch perspectief 12**
  - Ambitie 1 Betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers 15
  - Ambitie 2 Genoeg goede en betaalbare woonmogelijkheden, waarbij verduurzaming vanzelfsprekend is 23
  - Ambitie 3 Goede dienstverlening passend bij de mogelijkheden van de klant met extra aandacht voor kwetsbaren 36
  - Ambitie 4 Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft 46

- **Verslag van de ondernemingsraad 55**

- **Bijlage: Top 10 strategische risico's Waterweg Wonen 56**

- **Jaarrekening J1**
  - Overige gegevens J41
  - Controleverklaring door onafhankelijke accountant

Woord vooraf

Met het jaarverslag dat voor u ligt, legt Waterweg Wonen verantwoording af aan de samenleving over haar activiteiten, bestede middelen en behaalde prestaties in 2020. Bovendien willen wij u als klant, belanghouder, collega-corporatie, partner, instantie, medewerker en/of geïnteresseerde inzicht geven in de maatschappelijke effecten van onze activiteiten binnen Vlaardingen.

Kompassie; Samen werken aan woongeluk
Het jaar 2020 is het eerste jaar van de periode, waarin ons bedrijfsplan 2020-2023 'Kompassie; Samen werken aan woongeluk' van kracht is. Bij de uitvoering van dit bedrijfsplan blijven wij altijd dicht op onze kerntaken en dat doen we met de volgende ambities: 'Betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers', 'Genoeg goede en betaalbare woonmogelijkheden, waarbij verduurzaming vanzelfsprekend is', 'Goede dienstverlening passend bij de mogelijkheden van de klant met extra aandacht voor kwetsbaren' en 'Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft'.

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

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

Op afstand maar toch dichtbij
2020 stond ook voor Waterweg Wonen in het teken van corona. Een extra uitdaging, waarin thuiswerken voor veel medewerkers de norm werd. Ineens leverden we onze dienstverlening ook vanuit verschillende thuiskantoren. Op afstand werkten we aan de invulling van de vier ambities uit ons nieuwe bedrijfsplan Kompassie. Samen werkten we aan het woongeluk van onze huurders. Anders dan bedacht, want hoe houden we in deze bijzondere tijd 'warme' verbinding met elkaar, onze doelgroepen en onze samenwerkingspartners? Hoe vullen we werkgeluk in, in een periode waarin sommigen ook te maken kregen met thuisonderwijs, thuiswerkende partners en kinderen? Ieder vond daar zijn of haar weg in: op afstand maar toch dichtbij. Daarom leek dit ons bij uitstek een passend thema voor het jaarverslag van dit bijzondere jaar.

Jaarverslag online
In het kader van onze duurzaamheidsambitie brengen wij ook dit jaar slechts een beperkte gedrukte oplage van ons jaarverslag uit. Iedereen die geïnteresseerd is, kan dit jaarverslag rustig doorbladeren als pdf op www.waterwegwonen.nl/jaarverslag2020.

Infographic
Tenslotte geven wij onze ambities en de belangrijkste prestaties en cijfers grafisch weer in de infographic '2020 in beeld'. Deze infographic vindt u ook te op onze website.

Wij horen graag uw mening!
Wij zijn zeer benieuwd wat u van ons jaarverslag 2020 vindt. Om die reden nodigen wij u van harte uit om uw mening, oordeel of suggestie – of dit nu de inhoud of de opmaak betreft – naar ons te sturen. Dit kan door het sturen van een e-mail naar info@waterwegwonen.nl.

Verslag van de directeur-bestuurder

Het jaar 2020

Algemeen
2020 is het eerste jaar van ons nieuwe bedrijfsplan waarin we werken aan het woongeluk van onze klanten en het werkgeluk van onze medewerkers. We zijn 2020 met goede energie gestart. En toen kwam corona. De overheidsmaatregelen die genomen werden om het virus te bestrijden, zorgden voor een extra uitdaging om onze organisatiedoelen te bereiken. Daarnaast werden we voor hele andere doelen gesteld: hoe zorgen we dat we binnen de richtlijnen onze dienstverlening naar onze huurders kunnen continueren? Hoe zorgen we dat geplande onderhouds- en verduurzamingsprojecten voortgang kunnen houden? Hoe zorgen we dat we in contact blijven met onze huurders, partners en met elkaar? En dat alles met veiligheid en gezondheid voorop. Zowel voor onze huurders als voor onze medewerkers.

Terugkijkend ben ik trots hoe we de nieuwe uitdagingen hebben opgepakt. En waar we nu staan. Vanzelfsprekend liep het niet allemaal vlekkeloos. Maar juist daardoor is de leergierigheid en de bereidheid om continu te willen verbeteren zichtbaar geworden. En wat een nieuwe ideeën zijn aangeboord door deze nieuwe manier van werken. Kleine ideeën, waardoor we aandacht voor onze kwetsbare klanten hadden, maar ook grotere ideeën waardoor we mogelijk blijvende procesverbeteringen hebben gerealiseerd. Medewerkers voelden zich betrokken en zeer bereid om extra stappen te zetten. Ook in zekere zin bevrijd van regels en procedures; die waren ineens niet meer beknellend. De meeste resultaten zijn er ook naar!

Het was een intensief jaar waarover u in dit verslag uitgebreid kunt lezen.

Werken aan werkgeluk
In ons nieuwe bedrijfsplan spreken we over eigen directeurschap. We willen dat medewerkers zelf in de ‘drivers seat’ zitten om te werken aan het woongeluk van onze huurders. Zelfstandiger en sneller beslissingen kunnen nemen en maatwerk kunnen bieden aan onze huurders. Hiertoe hebben we in 2020 veel aandacht besteed aan de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers. Ondanks corona-maatregelen toch veel ruimte voor opleidingen en ontwikkelingen. Bijna iedere medewerker heeft een persoonlijk ontwikkelplan. Daarnaast is er -ook op afstand- veel georganiseerd vanuit de werkgroep vitaliteit. Zorgen dat je als mens goed in balans bent, zowel fysiek als mentaal, zowel privé als zakelijk. Juist in coronatijd is dit extra waardevol gebleken. Daarnaast hebben we een start gemaakt met de nieuwe organisatie-inrichting, waarbij medewerkers optimaal gefaciliteerd worden om te doen wat van hen verwacht wordt in de richting die in het ondernemingsplan is vastgelegd.

Werken aan woongeluk
In 2020 hebben we evenals voorgaande jaren geparticipeerd in diverse netwerken die een bijdrage leveren aan de ontwikkelingen in Vlaardingen en daarmee aan het woongeluk van onze huurders. Te denken valt hierbij aan het aanpakken van schuldenproblematiek en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten.
Minder dan we hadden gewild hebben we kunnen werken aan een gezamenlijke maatschappelijke agenda in Vlaardingen. In de verschillende netwerken en trajecten zoals bijvoorbeeld de totstandkoming van de Woonvisie met de gemeente en onze collega-corporatie hebben we ons consequent ingezet voor deze gezamenlijkheid. In onze visie gaat wonen over mensen en vervolgens over woningen. Als je dan kijkt naar het profiel van de wijken en buurten waarin onze woningen staan dan zijn wij van mening dat de fysieke aanpak van de wijken nadrukkelijk gepaard moet gaan met een sociale agenda. Dus dat er meer oplossingen zijn dan slopen voor het herstel van de balans in de stad. Dit denken heeft ook geleid tot een vermindering in onze meerjarenbegroting van de voorziene sloopopgave tot 2030. Onze partners in de stad kennen onze visie op woongeluk waarvan het onze inzet is dat deze een plek krijgt in de Woonvisie.
Dit proces is eind 2020, in tegenstelling tot ons voornemen, nog niet afgerond.

Onze prestaties
In 2020 zien we dat na de zomer de klanttevredenheid voor onze dienstverlening verder omhoog gaat. Daarnaast vragen we gemiddeld genomen lage en dus betaalbare huren en waardeert de huurder de woning waarin hij woont. Ook is de energieprestatie van onze woningvoorraad in 2020 verder verbeterd. En ook de huurder waardeert dit. Al met al mooie prestaties.

Galerijflats
Begin 2020 constateerden wij dat er sprake was van corrosie van de wapening van de galerijen en balkons van diverse galerijflats. Twee flats moesten gestempeld worden en eind 2020 zijn we met een structurele aanpak van het probleem begonnen.
Wij verwachten in 2021 het grootste deel van de constructie weer hersteld te hebben. De financiële consequenties ad € 9 mln. zijn in 2020 ten laste van het resultaat gebracht.

Huurdersraad, bewonerscommissies en participatie
Ook onze contacten met de Huurdersraad en bewonerscommissies vonden veelal digitaal plaats. Met sommige bewonerscommissies zijn we om die reden het contact wat verloren. Maar anderen zagen in deze vorm ook nieuwe mogelijkheden.
De Huurdersraad bleef, ondanks de afstand, intensief betrokken bij onze beleidsafwegingen. Mede door de inzet van de Huurdersraad is de huurverhoging in 2020 voor onze huurders lager dan inflatie geweest. Ook heeft de Huurdersraad zich steeds ingezet voor een grotere sociale aanpak in de Woonvisie van de stad. En met succes. Het krijgt daadwerkelijk meer aandacht in de Woonvisie
De vernieuwing van de Huurdersraad zelf heeft ook veel aandacht gevraagd en gekregen van het bestuur van de Huurdersraad. Door de beperkingen ten gevolge van corona heeft dit in 2020 nog niet tot echt resultaat kunnen komen, maar de voorbereidingen zijn gedaan om in 2021 daadwerkelijk vernieuwingen door te kunnen voeren.
In september fietsten we gezamenlijk met de Huurdersraad, de RvC en het MT door de Westwijk. We ontmoetten netwerkpartners en bewoners en kregen een inkijkje in de uitdagingen waarvoor de bewoners en samenwerkingspartners in de Westwijk staan.
Onze inzet bleef in 2020 gericht op Prettig Wonen en het experiment aan het Erasmusplein waar we kijken hoe we participatie meer vorm en inhoud kunnen geven rondom het woongeluk in de directe woonomgeving. Het is goed te zien dat hoe dichterbij het komt voor de bewoners hoe groter de bereidheid is om mee te denken en mee te doen. We geven hier graag een vervolg aan.

Goed ondernemerschap
In de afgelopen jaren heeft Waterweg Wonen met succes gewerkt aan het op orde krijgen van het huishoudboekje van de organisatie. Dalende financieringslasten en lage bedrijfslasten gepaard gaande met een gezonde basisexploitatie zorgen ervoor dat Waterweg Wonen de ruimte heeft om te investeren. Omdat de Woonvisie nog niet is afgerond hebben we nog geen compleet beeld wat we met de investeringsruimte gaan doen. Wel hebben we in 2020 met onze stakeholders en RvC uitgebreid stilgestaan bij de allocatie van middelen.

Financiële resultaat
Het resultaat voor belastingen over 2020 bedroeg € 96.213.000. Voor € 74 mln. wordt dit veroorzaakt door de toename van de waarde van het vastgoed. Het resultaat over 2020 gecorrigeerd met deze waardeverandering bedroeg € 22 mln. (begroot € 19 mln.).

Blik naar voren
Uiteraard zullen we in 2021 en verder werken aan het behalen van de doelstellingen in ons bedrijfsplan. We zien wel in de eerste helft van 2021 dat het coronavirus impact heeft op het energieniveau van de organisatie. De komende tijd heeft de primaire dienstverlening prioriteit. Uiteraard willen we verder met innovatie en verbeteringen maar wel in een tempo dat de werkdruk bij medewerkers niet verder vergroot.
De huidige inschatting is nog steeds dat de crisis voor Waterweg Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Tot slot
2020 was een bijzonder jaar**.** Resumerend kijk ik vol tevredenheid terug op het afgelopen jaar. Onder ontzettend moeilijke omstandigheden zijn toch systematisch de prestaties van de organisatie verbeterd in het belang van onze huurders en de stad Vlaardingen. Een verdienste van ons allemaal! Ik wil de Huurdersraad Waterweg Wonen, de RvC, de samenwerkingspartners en niet in de laatste plaats collega's bedanken voor hun bijdragen aan de prestaties van Waterweg Wonen en hun flexibiliteit en veerkracht in deze bijzondere tijd.

Marieke Kolsteeg,
Directeur-bestuurder

Persoonlijke gegevens bestuurder per 31 december 2020

Naam	Functie	Leeftijd	PE punten	Werkzaam in huidige functie
Mevrouw M.W.H. Kolsteeg	Directeur-bestuurder	48	95	Fulltime sinds 1 sept. 2017

Nevenfuncties

1. Bestuurslid Maaskoepel
2. Voorzitter bestuur Stichting Wijkverbetering Rotterdam Zuid

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als taak toezicht te houden op het bestuur en de door het bestuur genomen beslissingen over het richten, inrichten en verrichten van de organisatie en staat daarnaast het bestuur met raad ter zijde. Ook vervult de RvC de werkgeversrol ten opzichte van het bestuur. Dit doet de RvC ook ten aanzien van de met de corporatie verbonden ondernemingen.

De manier waarop bestuur en RvC toezichthouden op Waterweg Wonen staat beschreven in onze visie op besturen en toezichthouden.

De RvC houdt onder andere toezicht op:

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Waterweg Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC.
In dit jaarverslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken in het afgelopen jaar.

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

- de Woningwet
- de Governancecode woningcorporaties

Als toetsingskader hanteert de RvC onder meer:

- de statuten
- het reglement van de RvC met bijlagen en het reglement Bestuur met bijlagen
- het directie- en managementreglement
- het treasurystatuut
- het investeringsstatuut
- het ondernemingsplan
- het risicomanagementbeleid
- het IT beleid
- het jaarplan
- de begroting: concrete (kwalitatieve en kwantitatieve) normen voor financiële continuïteit op langere termijn
- de afspraken met externe belanghebbenden (bijvoorbeeld de prestatieafspraken korte en lange termijn met de huurders en gemeentelijke overheden).

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

Overleggen
De RvC verricht zijn werkzaamheden vanuit een grote betrokkenheid bij Vlaardingen en de regio. Het met compassie werken aan woongeluk is de toetssteen voor het handelen. Daarbij past een hoog ambitieniveau van de organisatie.

De RvC vergadert frequent met de directeur-bestuurder over de ontwikkelingen van Waterweg Wonen in relatie tot de stad Vlaardingen en de regio. Uiteraard blijft het daar niet bij. De RvC overlegt ook met de Huurdersraad, de ondernemingsraad, de gemeente Vlaardingen, het MT en de bestuurscontroller om een compleet beeld te krijgen. De directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC spreken elkaar daarnaast regelmatig tussentijds.

Daarnaast functioneren enkele commissies die de besluitvorming voorbereiden voor de gehele RvC: de Auditcommissie, Remuneratiecommissie en de Commissie Maatschappelijke Innovatie.

De RvC wordt door de directeur-bestuurder regulier geïnformeerd door middel van voortgangsberichten, begrotingen, managementrapportages, het jaarverslag en specifiek over volkshuisvestelijke aangelegenheden via het strategisch voorraadbeleid.

In de uitvoering van zijn werkzaamheden maakt de RvC ook gebruik van de oordelen van de verschillende toetsende instanties, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en de accountant, de Aedes-benchmark en het KWH inzake de huurdertevredenheid. In het jaarverslag rapporteert Waterweg Wonen over de verschillende oordelen. De Raad constateert met waardering dat de verschillende oordelen bij voortduring positief zijn.

Goedkeuring strategische en operationele doelstellingen
In de reguliere vergaderingen zijn de onderdelen van de planning & control-cyclus door de directeur-bestuurder ter goedkeuring voorgelegd. Dit betrof de begroting 2021, het jaarverslag 2019, de jaarrekening 2019 en de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid inclusief het financieel meerjarenperspectief 2021-2030.

Een aantal onderwerpen welke in 2020 ook extra aandacht van de RvC hebben gekregen:
- de aanwending van de investeringscapaciteit
- de huurverhogingsronde
- de herstructurering van de Westwijk
- aanscherping van de toezichtsvisie
- de continuïteit en diversiteit van de RvC
- sociaal domein – fietstocht met de Huurdersraad/Bestuurder/MT en RvC
- organisatieontwikkeling en personeelsbeleid in zijn algemeenheid
- allocatie van middelen
- archivering en autorisatie RvC stukken
- statuten en reglementen herzien
- goedkeuring treasurytransacties
- sloopbesluit inzake de Zeevaardersbuurt
- uitbreiding budget brandveiligheid
- aanpak betonrot galerijflats met zorg voor overlast voor de bewoners

Auditcommissie
Deze commissie (AC) heeft in vijf vergaderingen (aanvullend op de vijf vergaderingen) van de RvC), deels in aanwezigheid van de externe accountant (BDO), over de volgende onderwerpen gesproken:

- de begroting en het meerjarenperspectief
- calculaties rondom herstructurering van de Westwijk
- de jaarrekening
- het treasury jaarplan
- controleplan 2020 externe accountant
- interim rapportage en managementletter externe accountant BDO
- risicomanagement
- de opzet en werking van het systeem van interne controle
- projectbeheersing
- fraude en integriteit
- fiscale onderwerpen
- auditjaarplan
- rapportage concerncontroller
- bevindingen van de accountant naar aanleiding van de controle evenals de opzet van de controle. Hierbij was de accountant aanwezig.
- opdrachtgeverschap accountant: in 2020 heeft de jaarlijkse evaluatie van de externe accountant (BDO) plaatsgevonden.
- jaaragenda AC

Commissie maatschappelijke innovatie
De commissie maatschappelijke innovatie (CMI) is in 2020 drie keer bijeengeweest. Eind 2019 is de werking van de CMI geëvalueerd. Naast wonen en bewoners gerelateerde zaken is afgesproken dat de commissie ook meer vastgoed gerelateerde zaken wil bespreken. Door corona heeft dit in 2020 beperkt plaatsgevonden omdat de organisatie de handen vol had aan het op orde houden van de reguliere dienstverlening. In 2021 zullen we innovatie en verbeteringen met nieuwe energie oppakken. In 2020 heeft de CMI een evaluatie gedaan van de gekozen communicatiemiddelen rondom de jaarverslaggeving.

Remuneratiecommissie
In deze commissie is in 2020 in drie vergaderingen onder andere gesproken over het functioneren en de beloning van de bestuurder, de organisatieontwikkeling in relatie tot het nieuwe ondernemingsplan en de werving van een nieuw lid en een nieuwe voorzitter van de RvC. Tevens voert zij vertrouwelijke eindejaarsgesprekken met OR, Huurdersraad, MT en HR adviseur.
In 2020 is ingevoerd dat de HR adviseur aanwezig is bij de vergadering.

Onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- organisatieontwikkeling, leiderschapsontwikkeling
- vlootschouw
- herbenoeming RvC-lid
- thema eigen gedachtevorming RvC personeelsbeleid
- voortgang prestatieafspraken directeur-bestuurder
- medewerkersvisie
- voorbereiding zelfevaluatie
- sparren en advisering directeur-bestuurder

Uitkomsten van de zelfevaluatie
De voorzitter heeft binnen het kader van de zelfevaluatie individuele gesprekken gevoerd met de individuele leden. De Raad onderschrijft te willen voldoen aan de jaarlijkse

verplichting tot zelfevaluatie en heeft er dit jaar voor gekozen om een nieuwe toezichtsvisie op te stellen onder externe begeleiding waarbij gericht is gesproken wat de RvC belangrijk vindt om goed te kunnen functioneren.

Samenstelling RvC
De RvC streeft naar een evenwichtige spreiding onder de leden van kennis van strategie, volkshuisvesting, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, ondernemerschap, HR, zorg en welzijn, veiligheid, innovatie en organisatieontwikkeling. De RvC is van mening dat alle relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd. Voor een beschrijving van de achtergrond, expertises, behaalde Permanente Educatiepunten (PE) en zittingstermijnen van de individuele leden wordt verwezen naar onderstaand schema.

In 2020 heeft de RvC twee nieuwe leden na het opstellen van een profiel extern geworven ter vervanging van mevrouw Haisma en de heer Verschoor: de heer Schrijer (voorzitter) en de heer Mousaoui (lid van de CMI). Omwille van het vergroten van de diversiteit is bij de werving gebruik gemaakt van het bureau Colourful People. De Autoriteit Wonen heeft met een compliment voor beide benoemingen een positieve zienswijze verstrekt zonder dat een interview noodzakelijk werd geacht. Wij zijn verheugd met hun komst.

Persoonlijke gegevens toezichthouders per 31 december 2020

Naam	Taakgebieden	Leef-tijd	PE punten	Aftredend	Nevenfuncties
Dhr. drs. F. Verschoor	- Voorzitter - HRM - Governance - Communicatie - Contactpersoon OR	60	8	1 jan. 2021	1. Lid Raad van Bestuur Steigers, vastgoed, consultancy en participaties 2. Bestuurder Vastgoed Beheer PBG B.V. 3. Lid Raad van Toezicht Stichting Schakelring 4. Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Sensire
Mevr. drs. W.A.P.J. Caderius van Veen RA	- Lid - Financiën - Economie - Voorzitter auditcommissie - Vicevoorzitter RvC	61	21	1 juli 2021	1. DGA Caadje B.V. 2. Voorzitter Raad van toezicht Bedrijfspensioenfonds voor de Agrarische en Voedsel-voorzieningshandel 3. Lid visitatiecommissie Stichting Pensioenfonds Lloyd's Register Nederland 4. Lid Raad van Commissarissen Dela Coöperatie 5. Lid van Raad van Commissarissen woningcorporatie Trivire

Mevr. drs. S. Pikker	- Lid - Volkshuisvesting & Wonen, Zorg en Overheid - Contactpersoon HWW - Lid CMI	52	33	1 april 2024	1. Lid van Raad van Toezicht Stedelijk Gymnasium Leiden
Dhr. drs. H. Schouwenaars	- Lid - Vastgoed - Projectontwikkeling - Contactpersoon HWW - Lid auditcommissie	45	18	1 jan. 2022	1. Partner en aandeelhouder Rebel & Strategy & Development B.V. 2. DGA HS4 Urban Future B.V. 3. DGA Cortina Ventures B.V. 4. Vennoot Urbanisatie V.O.F
Mevr. mr. I.M. Haisma	Lid Innovatie Leefbaarheid Contactpersoon OR Voorzitter CMI	61	11	1 jan. 2021	1. Manager digital solutions Alliander 2. DGA De Appel B.V 3. Stichting Mondriaan Businessclub Gemeentemuseum Den Haag 4. Algemeen bestuurslid Festival Classique
Mevr. E.L. Bal RA	- Lid - Financiën - Economie - Beoogd voorzitter Auditcommissie	57	16	1 januari 2024*	1. Voorzitter landelijk team grote bouwprojecten bij de Belastingdienst 2. Bestuurslid VTW, vicevoorzitter en penningmeester

* herkiesbaar

De samenstelling van de RvC voor de aandachtsgebieden die worden gehanteerd door de Autoriteit Wonen ziet er sinds 1 januari 2020 als volgt uit.

De samenstelling van de RvC voor de aandachtsgebieden die worden gehanteerd door de AW ziet er sinds 1 juli 2020 als volgt uit	**Mw. Caderius van Veen**	**Mw. Bal**	**Dhr. Verschoor**	**Dhr. Schouwe-naars**	**Mw. Pikker**	**Mw. Haisma**
Governance	++	++	++	++	++	++
Volkshuisvesting	+	+	++	+	+	+
Vastgoedontwikkeling en -beheer	+	+	+	++	++	-
Financiën en control	++	++	+	++	+	-
Juridische zaken	+	+	+	+	+	++

++ expert
+ goed inzicht in en ervaring met het onderwerp
- beperkte kennis over het onderwerp

Rooster van herbenoeming en aftreden
Leden van de RvC worden op grond van het reglement voor de RvC voor een periode van vier jaar benoemd. Herbenoeming is, volgens de bepalingen van de herziene Governancecode Woningcorporaties, één keer mogelijk voor een periode van vier jaar.
Per 1 januari zag het schema er als volgt uit:

Naam	Benoemd per	Her te benoemen of aftredend per	Aftredend per
Mw. W.A.P.J. Caderius van Veen	1-7-2013		1-7-2021
Mw. E.L. Bal	1-1-2020	1-1-2024	
Dhr. F. Verschoor	1-1-2013		1-1-2021
Dhr. H. Schouwenaars	1-1-2014		1-1-2022
Mw. S. Pikker	1-4-2016		1-4-2024
Mw. I. Haisma	1-1-2013		1-1-2021

PE Verplichting RvC
De RvC stemt jaarlijks de behoefte onderling af. De verplichtingen worden ruimschoots nagekomen.

Toepassen Governancecode
Waterweg Wonen leeft de Governancecode van de sector na.

Toezicht op risicobeheersing
Het bestuur heeft het risicomanagement van Waterweg Wonen gedeeld en besproken met de RvC. Dit onder meer door de bespreking van de risicohouding, risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen, de financiële verslaglegging, de viermaandrapportages en de aandacht voor soft controls. De RvC heeft kennisgenomen van de door de organisatie benoemde belangrijkste risico's en beheersmaatregelen. De RvC heeft de risico's ook met de externe accountant besproken.

Onafhankelijkheid van de RvC-leden en directeur-bestuurder
De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de RvC en de corporatie moet volgens het Reglement van de RvC gemeld worden bij de voorzitter van de RvC. Over de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder zijn overeenkomstig de geldende codes afspraken gemaakt in de arbeidsovereenkomst. Zo is het haar niet toegestaan nevenfuncties te betrekken, anders dan de bij de indiensttreding gemelde nevenactiviteiten of activiteiten opgepakt na goedkeuring van de RvC. De RvC is in 2020 in zijn volle omvang onafhankelijk geweest.

Functioneren directeur-bestuurder
Mevrouw Kolsteeg is sinds 1 september 2017 in dienst van Waterweg Wonen. De RvC is mede op grond van zijn waarnemingen bij de diverse belanghouders van mening dat mevrouw Kolsteeg goed functioneert.

Remuneratierapport
De bestuurdersbeloning bestaat uit een vast inkomen, een onkostenvergoeding en een auto van de zaak. Er is in 2020 op toegezien dat alle afspraken ten aanzien van de beloning van de bestuurder en de beloning en vergoedingen van de commissarissen passen binnen de geldende wet- en regelgeving. Dat is het geval geweest.

Onafhankelijkheid accountant
In overeenstemming met de statuten wordt de accountant benoemd door de RvC. BDO werkt in onafhankelijkheid. 2020 is het achtste jaar dat BDO bij Waterweg Wonen de boeken controleert.

Tot slot
De Raad heeft in 2020 gezien dat de ingezette organisatieverandering ook tijdens corona goed doorgang heeft kunnen vinden terwijl bijna iedereen thuiswerkte en dat de huurders in deze bijzondere periode goed geholpen konden worden.
De Raad is daar erg blij mee en dankt medewerkers, Huurdersraad, ondernemingsraad en het bestuur voor de geleverde inzet en de daardoor behaalde mooie prestaties in 2020.

Waterweg Wonen in strategisch perspectief

Dit jaarverslag is het eerste jaarverslag dat valt onder het bedrijfsplan 2020-2023 met de titel 'Kompassie – Samen werken aan Woongeluk'. Voor dit jaarverslag gebruiken we de structuur van dat bedrijfsplan. Ons nieuwe bedrijfsplan is ons kompas. Een kompas biedt houvast en geeft richting. Maar wel op hoofdlijnen. Met ruimte voor 'onderweg ontdekken'. Voor onverwachte omstandigheden, nieuwe ontmoetingen en het verzilveren van kansen. KOMPASSIE is ons sleutelwoord. KOMPASSIE staat voor ons symbool voor onze verbinding met de opgave, met de huurder en met elkaar. In het woord KOMPASSIE komen passie, compassie en kompas samen. KOMPASSIE: het hart van onze missie, visie en strategie.

Waar wij voor staan: onze missie

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

Voor wie wij er zijn: onze doelgroep

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

Waar wij voor gaan: onze visie op de opgave

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

Onze kernambities
Voor de jaren 2020 – 2023 hebben we vier kernambities benoemd waar we extra aandacht, middelen en capaciteit op gaan inzetten. Vier kernambities, die direct voortvloeien uit onze visie op wat er buiten aan de hand is. En op wat we daar binnen voor moeten doen.

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

In het begin van elk hoofdstuk wordt aan de hand een tabel in het kort gerapporteerd over de voortgang.

Ontwikkelingen

Landelijke ontwikkelingen
Als corporatie hebben we te maken met dat de verschillen tussen kwetsbare wijken en sterke wijken groter worden. Er ontstaat naast woningnood een nieuwe urgentie: er zijn grote concentraties van kwetsbare bewoners, de leefbaarheid staat breed onder druk, ondermijning dient aangepakt te worden en een energietransitie is aanstaande. Rijk en gemeenten zien weer een bredere rol voor corporaties ontstaan, inclusief leefbaarheid als voornaam thema. Een dergelijke verbreding vraagt om afweging van de inzet van schaarse middelen en de vraag tot welk maatschappelijk rendement de keuzes leiden. En waar ligt de meerwaarde, ook als resultaat van samenwerking? Bijvoorbeeld bij de sluitende netwerken die we met Kompassie nastreven, de gezamenlijke agenda voor het Sociaal Domein. Hoe meten we die meerwaarde? De corporatiesector is hierin zoekende.

Halverwege 2020 zijn de uitkomsten bekend gemaakt van het landelijk onderzoek van de ministeries van Binnenlandse zaken, Economische zaken en Financiën samen met Aedes naar het mogelijke verschil dat bestaat tussen de opgaven voor de woningcorporaties en de daarvoor beschikbare middelen.
De conclusie is dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Bij handhaving van het huidige beleid en bij het volledig oppakken van de maatschappelijke opgave, ontstaan vanaf 2024 op regionaal niveau financiële knelpunten en is er vanaf 2028 sprake van een landelijk sectorbreed tekort. Het overgrote deel van de corporaties zal vanaf dat moment niet genoeg huurwoningen kunnen bouwen, verduurzamen of betaalbaar kunnen houden. Een kwart van de opgave blijft liggen, ter grootte van € 30 miljard. De tekorten ontstaan het eerst (in 2024) en zijn het grootst (€10 miljard) in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam. Hier blijft volgens het onderzoek 40% van de opgaven liggen. Belangrijke oorzaken zijn: de grote vraag naar woningen, de hoge sloop- en nieuwbouwaantallen, de lage vastgoedwaarde/ verkoopopbrengsten en de situatie rondom Vestia.

In maart 2021 zijn de verkiezingen van de Tweede Kamer. De aard van het kabinet zal van grote invloed zijn op de dossiers opgave en middelen sociale huursector, de verhuurdersheffing en de toekomst van de huurtoeslag. Bij dit laatste draait het om de toekomstige betaalbaarheid van het wonen en de rolverdeling van de corporaties, rijksoverheid en gemeenten. Via Platform31 en Aedes nemen we deel aan een verkenning van scenario’s voor de volkshuisvesting.

Het beleid voor de nieuwe definitie van de doelgroep, de ruimte voor het huisvesten van onder andere huishoudens met een laag middeninkomen en een daarmee samenhangend huurprijsbeleid is eind 2020 door de overheid vastgesteld[1].
Een groot deel daarvan zal per 1 januari 2022 in werking treden. Elementen zoals de eenmalige huurverlaging 2021 en de verlaagde huursomstijging (max. inflatie) zijn in 2021 al operationeel.

Regionale en lokale ontwikkelingen
De druk op de woningmarkt in de regio Rotterdam loopt verder op, ook in de sociale huursector. De stijging van het aantal actieve woningzoekenden in combinatie met een verdere daling van het aantal verhuisbewegingen leidt tot een nog lagere slaagkans. Gemiddeld komen er op iedere geadverteerde sociale huurwoning ruim 300 reacties binnen. Een reguliere woningzoekende heeft inmiddels een gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning van ongeveer vier jaar. Bij de inschrijvingen zien we met name groei bij de niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens die tot onze doelgroep behoren en de lage middeninkomens. Het aantal ingeschreven huurtoeslaggerechtigde huishoudens is stabiel.

Het aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden zonder een urgentie daalt licht in de regio. In 2020 hebben we ruim een derde van de woningen aan huishoudens met een urgentie- of herhuisvestingsverklaring en vergunninghouders verhuurd.

De samenwerkende partijen in Vlaardingen hebben eind 2020 besloten om in afwachting van de nieuwe gemeentelijke Woonvisie de prestatieafspraken niet te actualiseren. Om de leefbaarheidsactiviteiten te kunnen continueren, is besloten om de bestaande afspraken te verlengen. In de prestatieafspraken zijn vier aandachtsgebieden met een integrale gebiedsaanpak expliciet benoemd. Dat zijn Zuidbuurt, VOP, Muwi en Hoofdstedenbuurt.

De totstandkoming van de gemeentelijke Woonvisie verloopt moeizaam. Dat heeft te maken met de sociale en financiële kwetsbaarheid van de stad, verschillende voorkeuren bij de gemeente, Woningstichting Samenwerking en Waterweg Wonen. We gaan ervanuit dat het een tijdelijke situatie is en dat partijen uiteindelijk overeenstemming bereiken over gezamenlijke beleidsdoelen. Ook veranderingen in de woningmarkt (opgelopen woningbehoefte in combinatie met inschatting effecten corona) sinds het Regioakkoord Wonen werd ondertekend, beïnvloeden de totstandkoming van de gemeentelijke Woonvisie.

Vlaardingen onderscheidt zich van andere gemeenten door een groot aantal kwetsbare wijken met een negatieve ontwikkeling. Dit leidt -zeker in combinatie met de financieel kwetsbare positie van de stad zelf- tot stevige dilemma's. In het bijzonder op het kruisvlak van leefbaarheid (op veel plekken grote concentraties van kwetsbare mensen) en woningnood (extreem grote behoefte aan zowel vrije sector- als sociale huurwoningen). De gemeente gaat deze opgave 100% binnenstedelijk oppakken.

De uitdagingen zijn fors voor Vlaardingen, een gemeente die een groot deel van 2020 onder financieel toezicht van de provincie stond en financieel nog altijd een forse opgave kent. Eind november heeft het gemeentebestuur ingestemd met de volgende beleidskeuzes:

- het bouwen van 2.000 extra woningen in lijn met het Regioakkoord Wonen (2019)
- de transformatie van het Sociaal Domein
- het vergroten van de veiligheid
- de realisatie van een Zorg Innovatie Academie

Samen met de minder grote krimp van de sociale huurwoningvoorraad uit het Regioakkoord zijn dit stevige ambities die van grote invloed zijn op de woonmogelijkheden en het woongeluk in Vlaardingen.

[1] Voor een deel moet nog goedkeuring door de Eerste Kamer plaatsvinden.

Werkgeluk (passie)

Ambitie 1: Betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers

Doelstelling	Score	Realisatie
We bieden ruimte en vertrouwen		
KSF[2] 1. Eigen directeurschap		
Ervaring eigenaarschap (positief) **≥ 75%**	😐	Ervaring eigenaarschap: 72%
Werkgeluk (zeer) tevreden **≥ 90%**	😐	Werkgeluk (zeer) tevreden: 87%
Bekendheid met verhaal van WaWo **≥ 75%**	😊	Bekendheid met verhaal: 96%
We brengen de eilandjes bij elkaar		
KSF 2. Samen sterker		Kwalitatief beschreven
Klussen corporatieplein/expedities **≥ 5**	😊	Aantal klussen: 7
We stimuleren een leven lang leren		
KSF 3. Continu ontwikkelen		
Opgestelde ontwikkelplannen **≥ 75%**	😊	Opgestelde ontwikkelplannen: 77%
Behaalde WaWo ontwikkelpunten **≥ 15**	☹	Niet in kaart gebracht
Besteding opleidingsbudget **100%**	😐	Besteding: 99%

😊 Gerealiseerd 😐 Vrijwel gerealiseerd ☹ Niet gerealiseerd

Strategisch risico 9[3]:
Het risico dat onvoldoende helder is wat onder eigen directeurschap wordt verstaan (o.a. rechten versus verplichtingen en mogelijk spanningsveld tussen eigen directeurschap en aansturing en verantwoording).

We bieden ruimte en vertrouwen - KSF 1. Eigen directeurschap

Eigen directeurschap
2020 is het jaar waarin medewerkers de eerste beweging maken 'van de *achterbank* naar de *drivers seat*'. Medewerkers krijgen meer ruimte maar ook wordt verwacht dat medewerkers deze ruimte nemen. Daarbij is van belang dat iedereen weet wat er van haar/hem wordt verwacht en wat een individuele bijdrage betekent voor het gezamenlijk resultaat. Kortom een werkklimaat, waarin medewerkers worden gestimuleerd en geïnspireerd om zich te ontwikkelen, zichzelf te zijn en de eigen identiteit te ontwikkelen. Maar ook de ruimte hebben en nemen om een zinvolle bijdrage te leveren aan het team en de organisatiedoelstellingen. Hierbij hoort een leiderschapsstijl die het ontwikkelen van de medewerker versterkt en 'durft los te laten'.

[2] Kritieke Succes Factor
[3] Voor de top 10 strategische risico's verwijzen wij naar de bijlage op bladzijde 56

Onder eigen directeurschap verstaan we het bijbehorende gedrag:

Met behulp van de eigen enquête 'eigen directeurschap' zijn de ervaringen van de medewerkers van Waterweg Wonen in beeld gebracht. De enquête is door 77 medewerkers ingevuld. Uit de enquête komt naar voren dat 72% van de medewerkers in de praktijk overwegend positieve effecten ziet van eigen directeurschap, 13% ziet overwegend negatieve effecten en 15% geeft aan geen effecten te zien. Dit ligt net onder de norm van 75%.

Positieve effecten die genoemd worden zijn:

- 'Collega's groeien, nemen initiatief, komen met maatwerkoplossingen, geven invulling aan kompassie'
- 'Groei aan motivatie en verantwoordelijkheidsgevoel'
- 'Het zelf nemen van beslissingen maakt dat ik sneller door kan naar een volgende taak'.

Negatieve effecten die genoemd worden zijn:

- 'Wat ik soms zie is dat mensen doen wat ze willen, zonder rekening te houden met belangen van andere collega's/afdelingen'
- 'Missen van kaders, de één maakt er misbruik van en de ander durft het niet'.

De HR-cyclus is aangepast, er zijn vlootschouwgesprekken gevoerd maar ook de bevoegdhedentabel is bijvoorbeeld aangepast. Medewerkers verstrekken nu zelf opdrachten voor onder andere opleidingen, seminars, de aanschaf van vakliteratuur en keuren eigen declaraties tot € 250 goed. Successen worden vaker gedeeld op onder andere ons intranet, 57% geeft aan dit te doen, 43% geeft aan dit niet of nauwelijks te doen. De zienswijze van medewerkers hierop is divers van: 'Ik lees mooie berichten en verhalen van mensen op intranet, dat maakt me blij' tot 'Mensen zijn zich nu heel erg aan het profileren op intranet, en nemen beslissingen die niet te verantwoorden zijn naar een andere afdeling waar dit zou moeten liggen.'

Voorbeelden van gedeelde successen:

Aad Terwiel ▸ Waterweg Wonen
op 30-4-2020

De corona crisis houdt ons niet tegen -:) deze week zijn we gestart met de proefstrang aan de Burgemeester Pruissingel e.o
We gaan het complex verduurzamen ; samen met Bik Bouw en een planteam van bewoners is het project in de afgelopen periode uitgewerkt
We gaan onder andere de gevels voorzien van een isolatiepakket met steenstrips; kozijnen krijgen een opknapbeurt en HR++ beglazing. In het nieuwe gevelpakket komen alle historische details ... lees meer

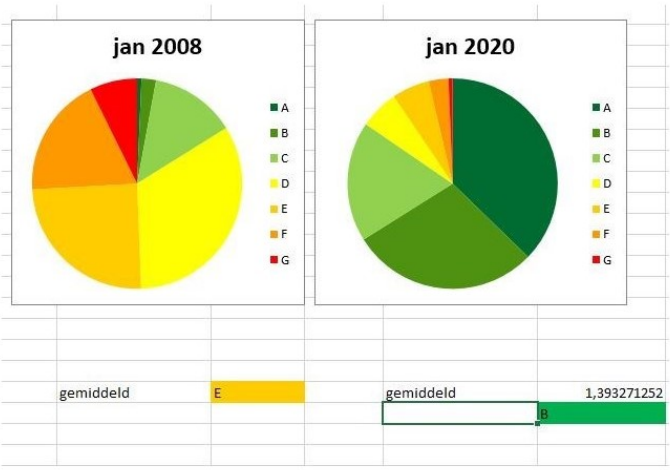
Walid Razki ‣ Waterweg Wonen
op 8-9-2020 · Bewerkt

Samen met de helden van Ipse de Bruggen, een aantal betrokken buurtbewoners en Harry niet te vergeten, hebben wij een schoonmaakactie gehouden aan de Pieter Karel Drossaarstraat beter bekend als de PKD.
Als wijkmeester sociale aanpak voor onder andere het VOP-gebied, werd mij al vrij snel duidelijk dat de PKD een aandachtsgebied is.

Naar aanleiding van een melding die ik vorige week heb binnengekregen vanuit het Woonpunt, kwam ... lees meer

Wilfred Gerritse ‣ Waterweg Wonen
op 23-4-2020

Trouwens nog leuk om te delen. We zitten gemiddeld op energielabel B (EI <1.40). Een jaartje eerder dan de afspraak die Aedes heeft gemaakt met de overheid.
Leuk om visueel in labels te zien hoe ons bezit is veranderd in 12 jaar.



Adil Mjahed ‣ Waterweg Wonen
op 21-4-2020

Alleen samen!
Een koffiemoment op gepaste afstand. Sommige bewoners worden er blij van!

Leiderschapsontwikkeling
In 2020 hebben we met een persoonlijk coaching programma voor alle leidinggevenden bewustwording gecreëerd omtrent de eigen leiderschapsstijl en de impact daarvan op anderen. Het heeft de leidinggevenden geholpen om autonomer op te treden als leider. Er zijn groepssessies geweest, maar de nadruk in 2020 lag op persoonlijke ontwikkeling.

Soft controls
De verandering die we doormaken is dat de regels, protocollen of procedures (de zogenaamde hard controls) voor medewerkers minder strak omlijnd zijn. Medewerkers hebben meer bewegingsruimte gekregen. Om medewerkers te helpen zelf de juiste afwegingen te maken is aandacht voor soft controls van belang.

Soft controls zijn die aspecten van de organisatiecultuur, die het gedrag van medewerkers in een bepaalde richting sturen. Naast de hard controls helpen de soft controls bij het realiseren van doelen en het managen van risico's. Hard en soft controls samen beïnvloeden het gedrag van mensen waarbij een juiste balans tussen beide van belang is.

Aan de hand van de acht cultuurdimensies van Kaptein is een vertaling gemaakt van de soft controls naar het kompas van Waterweg Wonen. Vervolgens is er uitvraag gedaan onder het middenkader om aan te geven welke gedragingen al eigen zijn gemaakt. Voor de (nog) niet eigen gemaakte gedragingen is aangegeven in hoeverre ze prioriteit hebben en welke acties er ingezet kunnen worden. De uitvraag heeft een top 5 van gedragingen opgeleverd: zie onderstaande opsomming. In 2021 zal uitvoering worden gegeven aan deze onderdelen.

Gedrag
1. Teams rondom opgave
2. Investeren in elkaar
3. Eigen directeurschap
4. Aanspreken op gewenst gedrag
5. Delen casuïstiek

Werkgeluk
87% van de medewerker geeft d.m.v. het cijfer 'zeven of hoger' aan werkgeluk te ervaren. Hoewel de norm van 90% niet behaald is, zijn we in de tijd van corona tevreden met het resultaat. 13% geeft als cijfer een zes of lager, met als negatieve uitschieter een drie. Als toelichting bij de cijfers wordt genoemd:
'Ik heb het naar mijn zin en Waterweg Wonen is een goede werkgever die je veel ruimte geeft om je werk te organiseren.'
'Ik krijg vertrouwen en ruimte om ideeën in te brengen, samen met collega's te ontwikkelen en uit te voeren. Het bedrijfsplan Kompassie geeft voldoende richting en aanknopingspunten. De coronamaatregelen beperken fysiek overleg met klanten en belanghouders. Daarom geen tien maar een negen. In de korte periode dat ik hier werk krijg ik voldoende mogelijkheden om mij verder te ontwikkelen.'
'Ik heb prettige collega's, ruimte om werk en privé goed in te richten, steun van leidinggevende(n) en leuk werk.'
'Mijn werk geeft mij onvoldoende energie.'
'Ik ga nooit met tegenzin naar m'n werk, het werk met mensen blijft altijd dankbaar en een uitdaging.'
'Mijn cijfer zal ongetwijfeld stijgen na corona."
'Heb wel last van corona. Thuiszitten fijn maar niet hele weken door.'

Bekendheid met het verhaal van Waterweg Wonen
96% van de medewerkers geeft aan redelijk (47%) tot goed (49%) bekend te zijn met het verhaal van Waterweg Wonen. Dit is ruim boven de norm van 75%.

Op de vraag hoe vaak de klantwaarden worden toegepast geven de medewerkers het volgende aan:

	Soms	Regelm.	Vaak	N.v.t.
Maatwerk van (gelijk naar gelijkwaardig)	14%	30%	39%	17%
Adequaat (de juiste dingen op tijd en goed)	3%	25%	61%	11%
Betrokken (weten wat er speelt)	3%	28%	58%	11%
Dichtbij ('er zijn' voor de klant)	7%	32%	44%	17%
Fair (redelijk en uitlegbare eisen)	10%	28%	45%	17%

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

In het kader van meer samenwerken en meer bij elkaar in de keuken kijken, zijn er verschillende activiteiten geweest. Medewerkers van het Woonpunt hebben een dagdeel meegelopen met de eigen onderhoudsdienst om te kijken hoe de werkzaamheden in de praktijk verlopen. De onderhoudsdienst heeft ook meegeluisterd aan de telefoon om tips te geven hoe doorgevraagd kan worden tijdens het aannemen van reparatieverzoeken.

Onder invloed van corona hebben we de stap gezet naar plaatsonafhankelijk werken. In de vorm van o.a. thuiswerken, introductie MS Teams, digitale meetings en webinars.

In het laatste kwartaal is gewerkt aan een goed on-boardingprogramma voor nieuwe medewerkers. Begin december was de eerste introductieochtend voor nieuwe medewerkers. Vanwege de corona-maatregelen was dit digitaal georganiseerd. Via een quiz, filmpjes, een persoonlijk welkom van de directeur-bestuurder, een fietstocht door Vlaardingen en het meelopen op een aantal afdelingen, worden nieuwe collega's betrokken bij Waterweg Wonen. Ieder kwartaal wordt een dergelijke dag georganiseerd.
In 2021 wordt gekeken of het meelopen met andere afdelingen voor alle andere collega's een vast onderdeel kan worden in het jaarprogramma.

Om medewerkers uit te dagen en de mogelijkheid te geven een kijkje in de keuken te nemen bij andere afdelingen is er het afgelopen jaar een aantal 'klussen' uitgezet. Medewerkers werd gevraagd buiten het eigen vakgebied een opdracht uit te voeren.
We hadden als doel minimaal 5 klussen intern uit te zetten. Dit doel hebben we gehaald met 7 klussen:

- een consulent beheer van de afdeling beheer stuurt tijdelijk het team verhuur aan.
- een medewerker control heeft een bijdrage geleverd aan de HR-benchmark.
- teamleider informatiemanagement en control heeft tijdelijk de rol van teamleider P&O waargenomen. Daarnaast is deze teamleider gedetacheerd als controller bij een collega corporatie in Hoek van Holland.
- een medewerker woonservice heeft meegedraaid bij de afdeling verhuur.
- een wijkmeester sociale aanpak is interim teamleider wijkmeesters en complexbeheer.
- een consulent beheer was matchmaker bij Corporaties in Beweging.

Uit de eigen enquête 'eigen directeurschap' hebben de medewerkers omtrent het samenwerken het volgende aangegeven:

	Nooit	Soms	Regelm.	Vaak	N.v.t.
Ik werk en leer samen met anderen van Waterweg Wonen	0%	11%	48%	41%	0%
Ik werk en leer samen met mensen van andere Vlaardingse organisaties	20%	44%	19%	8%	9%
Ik werk en leer samen met bewoners	19%	24%	27%	17%	13%

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

Vanuit Strategische PersoneelsPlanning (SPP) heeft iedere medewerker met zijn of haar leidinggevende een vlootschouwgesprek gehad en een ontwikkelgesprek gevoerd. Vervolgens hebben medewerkers een persoonlijk ontwikkelingsplan (POP) opgesteld. Inmiddels beschikt 77% van de medewerkers over een POP.
Ter ondersteuning heeft de projectgroep Opleiden & Ontwikkelen in juni workshops georganiseerd. Hierin werd de noodzaak aangegeven van continu leren en ontwikkelen anno 2020. Ook werden de medewerkers op weg geholpen bij het opstellen van een POP.
In het derde kwartaal 2021 wordt een nieuwe volledige vlootschouw per team en per medewerker gehouden, waarin tevens de ontwikkeling van de medewerkers opnieuw bekeken wordt.

Opleiden en ontwikkelen
De projectgroep Lang leve het leren! heeft zich met name beziggehouden met bewustwording en enthousiasmering van medewerkers om zich te gaan ontwikkelen. De coronacrisis vroeg ook hier om creativiteit. Opleidingen en trainingen werden tijdelijk uitgesteld of omgezet naar online lesvormen en webinars. In het laatste kwartaal is een promotiefilmpje gemaakt waarin verschillende medewerkers vertellen waarom voor hen opleiden en ontwikkelen belangrijk is.
Aan de besteding van het opleidingsbudget is te zien dat veel opleidingen in 2020, ondanks de corona maatregelen toch zijn gevolgd; 99% van het budget is uitgegeven.

Via cursussen, interne stages, webinars, maar ook persoonlijke coaching. Allemaal goed voor de te behalen WaWo-ontwikkelpunten. Voor 2020 gold dat iedere medewerker 15 ontwikkelpunten moest behalen. Dit is nog niet door iedere medewerker in kaart gebracht, maar door veel medewerkers in de praktijk wel behaald
Er is nog geen start gemaakt met een strategisch opleidingsbeleid en een opleidingsprogramma. Dit staat geagendeerd voor 2021.

Een nieuw personeelsinformatiesysteem
In 2020 is een start gemaakt met de implementatie van een nieuw systeem voor de personeels- en salarisadministratie: AFAS. We hebben hoge ambities op het gebied van organisatieontwikkeling. Om dit te realiseren dienen we stappen te maken in automatisering. AFAS is een systeem dat hierbij kan ondersteunen. Het laatste kwartaal van 2020 en het komende jaar stonden/ staan in het teken van de inrichting van het systeem. In januari van 2021 wordt de eerste zichtbare stap gezet: het uitbetalen van de salarissen vanuit AFAS.

Vanaf het eerste kwartaal van 2021 wordt AFAS stapsgewijs verder uitgerold in de organisatie. De eerste stappen daarin zijn dat medewerkers vanaf de computer maar ook via de mobiele app van AFAS zelf verlof kunnen opnemen, kosten kunnen declareren, persoonlijke gegevens kunnen wijzigen maar ook loonstroken en jaaropgaven kunnen raadplegen en hun Waterweg Wonen ontwikkelpunten kunnen invullen.

2021 staat in het teken van een verdere doorontwikkeling van het systeem zodat uiteindelijk ook de andere strategische HR thema's in het systeem geïmplementeerd kunnen worden. Denk hierbij naast het vastleggen van de persoons- en salarisgegevens ook aan gegevens op het gebied van scholing, ontwikkeling, functioneren, beoordelen, ziekteverzuim etc. Dit zorgt voor complete management informatie die eenvoudig toegankelijk is voor leidinggevenden. Het verder inrichten van de zelfservicetools in AFAS voor medewerkers (ESS = employee selfservice) en leidinggevenden (MSS = management selfservice) is een ander belangrijk onderdeel van het implementatietraject. Dit zorgt op termijn voor een administratieve lastenverlichting voor de afdeling P&O.

Een goede inrichting van AFAS gaat ons helpen onze ambities waar te maken. Data zijn volledig en eenvoudig op te roepen door leidinggevenden. Dit zorgt ervoor dat we als organisatie wendbaar zijn en tijdig kunnen inspelen op dat wat de toekomst gaat brengen.

In 2020 heeft een projectgroep het thema Vitaliteit op de kaart gezet binnen Waterweg Wonen. Een belangrijk ingrediënt voor werkgeluk is vitaliteit. Uit onderzoek blijkt dat vitale medewerkers vaak gelukkiger en gemotiveerder zijn. Door de corona-maatregelen moest het vitaliteitsprogramma geregeld aangepast en bijgesteld worden. Toch is een flink aantal activiteiten (digitaal) doorgegaan.

Woongeluk (compassie)

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

Doelstelling	Score	Realisatie
Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen		
KSF 4. Betaalbare sociale woningen		
Huisvesting van doelgroep **≥ 10.874**	🟢	Huisvesting: 10.881
Passend toegewezen huurtoeslaggerechtigden **≥ 95%**	🟢	Passend toegewezen huurtoeslaggerechtigden: 99%
Gehuisveste huurtoeslaggerechtigde huishoudens (nieuwe verhuringen) **≥ 75%**	🟢	Gehuisveste huurtoeslaggerechtigde huishoudens: 82,7%
DAEB verhuurde woningen) **≥ 80%**	🟢	DAEB verhuurde woningen: 93,1%
Goede kwaliteit van de woningen, verduurzaming voor de klant		
KSF 5. Kwaliteit en verduurzaming woningen		
Tevredenheid over kwaliteit woning (KWH) **≥ 7,1**	🟢	Tevredenheid huurder: 7,1
Tevredenheid van nieuwe huurder over de staat van de woning (KWH) **≥ 7,0**	🟢	Tevredenheid huurder: 7
Verhogen energielabel **gemiddeld label B**	🟢	Gemiddeld energielabel: B
Genoeg woonmogelijkheden met arrangementen op maat		
KSF 6. Genoeg woonmogelijkheden		
Complexen met woonarrangement		Kwalitatief beschreven
Renovatie **124**	🔴	Renovatie: 48
Sloop **38**	🟢	Sloop: 38
Verkoop **29**	🟢	Verkoop: 34
Leegstand verhuur woningen **≤ 0,8%**	🔴	Leegstand verhuur woningen: 1,1%
Prettige, veilige en leefbare buurt		
KSF 7. Gewaardeerde woonomgeving		
Tevredenheid over buurt (KWH) **≥ 7,1**	🟠	Tevredenheid huurder: 7
Tevredenheid over woonomgeving (eigen) **≥ 80%**	🟠	Tevredenheid huurder: 73%
Leefbaarheid (inclusief salarissen)/per DAEB woning **€ 1.423.500/€ 130,60**	🟠	Leefbaarheid/per DAEB woning: € 1.361.000/ € 126,04

🟢 Gerealiseerd 🟠 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

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

Verantwoordingen verhuringen Huur 2020 <= € 737,14 / DAEB-woningen	% norm (wettelijk)	% real.	aantal	% norm (intern)*	% real.
Passend gehuisvest: < 23 jaar, huur ≤ € 432,52 en inkomen ≤ € 23.225; 1- en 2pers. hh. huur ≤ € 619,01 en inkomen 1pers ≤ € 23.225 (ouderen € 23.175)/ 2pers ≤ € 31.550 (ouderen € 31.475); 3- en meerpers. hh. huur ≤ € 663,40 en inkomen ≤ € 31.550 (ouderen ≤ € 31.550)		4% 77% 18%	20 345 82		
Niet passend gehuisvest: inkomen < 23 jaar inkomen ≤ € 23.225; 1- en 2pers. hh. inkomen 1pers ≤ € 23.225 (ouderen € 23.175)/ 2pers ≤ € 31.550 (ouderen € 31.475); 3- en meerpers. inkomen ≤ € 31.550 (ouderen ≤ € 31.550)	*≥ 95%* *≤ 5%*	*99%* *1%*	*447* *5*		
Subtotaal Verhuurd aan < 23 jaar inkomen ≤ € 23.225; 1- en 2pers. hh. inkomen 1pers ≤ € 23.225 (ouderen € 23.175)/ 2pers ≤ € 31.550 (ouderen € 31.475); 3- en meerpers. inkomen ≤ € 31.550 (ouderen ≤ € 31.550	**100%**		**452**	≥ 75%	82,7%
- Inkomen > € 23,225/ 23.175/ 31.550 en ≤ € 39.055			57	< 25%	10,4% + 4,2% + 2,7%
TOTAAL DAEB verhuurde woningen	≥ 80%	93,1%	509		
- Inkomen > € 39.055 ≤ € 43.574 NIET DAEB-verhuurde sociale huurwoning	≤ 10%	4,2%	23		
- Inkomen > € 43.574 NIET-DAEB verhuurde sociale huurwoning hoge segment	≤ 10%	2,7%	15		
Totaal reguliere verhuur sociale huurwoningen	**100%**	**100%**	**547**	**100%**	**100%**

* Dit betreft de prestatieafspraken met de gemeente Vlaardingen en RegioAkkoord Wonen, het andere deel is de wettelijke verplichting.

Passend verhuren

Op dit moment voldoet 99% van de verhuringen aan de passendheidsnorm van het Ministerie. De DAEB-verhuringen vallen met 93% ruim binnen de verplichting van 80%. Dit betekent dan ook dat we de afspraken met de gemeente Vlaardingen halen. Gemeentelijk en regionaal gezien is de afspraak om onze woningen in 75% van de gevallen aan huurtoeslaggerechtigden toe te wijzen. Hieraan wordt met 82,7% voldaan.

De vijf niet-passende verhuringen (inkomen te laag voor de huurprijs) hebben onder andere plaatsgevonden in overeenstemming met de teamleider. Het betreffen urgenten uit de regio. We zien overigens een trend waarbij jongeren onder de 23 jaar net boven de kwaliteitkortingsgrens accepteren, omdat de woning door het vrijkomen net is geharmoniseerd. In de werkgroep huurprijsbeleid krijgt dit punt aandacht als onderdeel van de actualisatie van het huurprijsbeleid. Naar verwachting wordt dit in 2021 beter gefaciliteerd met nieuwe wetgeving voor tijdelijke huurprijzen.

Actualiseren huurprijsbeleid
We hebben met de werkgroep huurprijsbeleid van de Huurdersraad het woonruimteverdelings- en huurprijsbeleid besproken. Dit leidde tot het besluit om voorlopig nog niet te gaan harmoniseren bij vrijkomende woningen. De actualisatie van de Woonvisie en de nieuwe wet- en regelgeving per januari 2021 en 2022 zijn mede bepalend voor het ontwikkelen van een nieuw woonruimteverdelings- en huurprijsbeleid in 2021. De eenmalige huurverlaging voor te duur wonende huishoudens die het rijk geïnitieerd heeft, is met de Huurdersraad besproken en wordt vanaf start 2021 uitgevoerd.

Huurronde 1 juli 2020
De totale huurverhoging van alle woningen samen, mag niet meer zijn dan 2,6% (dat is gelijk aan de inflatie). Waterweg Wonen verhoogt 'alle woningen samen' met in totaal 2,2%. Dat is 0,4% lager dan de inflatie. Daarnaast corrigeren we de huren van onze woningen met een collectieve verwarming. Dit is het gevolg van de gewijzigde Warmtewet. Een deel van de onderhoudskosten van servicekosten wordt naar de netto huur verplaatst.
Er zijn ook in dit jaar geen extra inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgevoerd voor te goedkoop wonende huishoudens.
Huurbevriezing: 385 keer werd deze aangevraagd, waarvan 329 akkoord en 56 niet akkoord bevonden. Huurverlaging en -bevriezing zijn gebaseerd op de rijksnormen en huishoudens kunnen zich het hele jaar melden om hiervoor in aanmerking te komen. We hebben gebruik gemaakt van de nieuwste inzichten om deze groep te bereiken.

De voorraad sociale huurwoningen
Waterweg Wonen bezit eind 2020 10.881 sociale huurwoningen (verwachting 10.874 woningen) waarvan 9.497 woningen met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens.

Aantal woningen naar prijsklassen:

Huur per maand Netto huur per 31-12-2020	**Goed-koop** <=€ 432,51	**Betaal-baar** >€ 432,51 <=€ 663,40	**Middel-duur** > € 663,40 <=€ 737,14	**Duur > Wht** >€737,14	**Onzelf/st.plts**	**Intr.mur.**	**Totaal**
Per 31-12-18	2.091	7.597	1.145	244	9	84	11.170
Per 31-12-19	**1.799**	**7.728**	**1.249**	**233**		**84**	**11.093**
Waarvan niet-DAEB		*2*		*158*			*160*
Verkopen [a)]	-2	-16		-8			*-26*
Terugkoop uit koopgarant [b)]			5				*5*
Sloop [c)]	-38						*-38*
Administratieve wijziging				1		-1	
Als gevolg van huurverhoging/ verlaging/bevriezing en/of kwaliteitsinvestering bij huurders	-140	168	-18	-10			
Per 31-12-20	**1.619**	**7.880**	**1.236**	**216**		**83**	**11.034**
Waarvan niet-DAEB		*2*		*151*			*153*

[a)] *Verkopen*: 2 woningen zijn verkocht aan zittende huurders en de overige 24 aan niet-huurders (allen natuurlijke personen).
[b)] *Terugkoop uit koopgarant:* In 2020 zijn 14 woningen teruggekocht. In het jaar zijn 5 woningen terug in exploitatie genomen en 8 woningen verkocht aan niet huurders. Aan het eind van het jaar bestaat de verkoopvoorraad uit 1 woning, die in 2021 wordt verkocht.
[c)] *Sloop:* 38 appartementen aan de Frank van Borselenstraat in de Valkenhof Laag.

Overige verhuureenheden	**2020**	**2019**
Winkels en overige bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed	102	103
Garageboxen	598	598
Parkeerplaatsen	286	288
Totaal	**986**	**989**

Wij verhuren ook nog 501 scootmobielplekken, 42 erfpachtkavels en 7 standplaatsen voor woonwagens.

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

Kwaliteit woningen
Het oordeel van huurders over de kwaliteit van de woning bij de KWH-meting is gedaald van een 7,2 naar 7,1 (norm: 7,1). Landelijk is dit een 7,2. Meest genoemde minpunten zijn: slechte isolatie (geluid, tocht, vochtklachten) en slecht onderhouden keukens, badkamers en toiletten (KBT). Meest genoemde pluspunten zijn: woning is ruim, woning is goed onderhouden en er is genoeg buitenruimte. Nieuwe huurders geven gemiddeld een 7 voor de staat van de woning en een 7,4 voor de oplevering (norm: 7).

Tevredenheid KWH Onderhoud
We scoren voor planmatig onderhoud een 7,4 en blijven daarmee achter bij het landelijk gemiddelde van een 7,6, overigens op basis van een kleine meting. In 2021 enquêteren we alle werken om meer feedback van de bewoners te krijgen. Opvallende zaken voor nu zijn in elk geval:

- het onderdeel contact met Waterweg Wonen scoort 0,7 punt lager dan landelijk
- de score in welke mate na contact met de aannemer de bewoner wist waar zij aan toe was scoort 0,7 punt lager

Vanuit de klantvisie is het proces van planmatig onderhoud en projecten onder de loep genomen en hebben we geconcludeerd dat de interne en externe communicatie beter moet. Ons uitvoeringsproces van planmatig onderhoud is vooral gericht op een juiste uitvoering, klantvriendelijkheid en flexibiliteit in de uitzonderingen, maar niet op het voortdurend vinger aan de pols houden bij en informeren van bewoners. We gaan dit in 2021 verbeteren.

Aedes-benchmark
In de Aedes-benchmark scoren we goed op onderhoud. Voor alle drie de onderdelen een A-score:

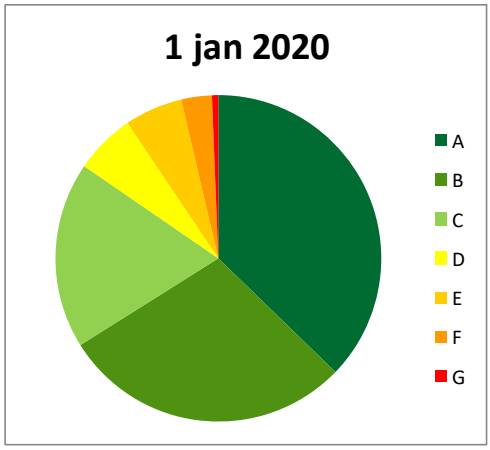
- Onderhoudskosten: meerjarig gemiddelde bijna € 1.000 minder dan de referentiewaarde (gemiddelde van zelfde type/ bouwjaar woningen als ons bezit): € 2.058, referentie € 3.040. Wij scoren het beste van alle zeer sterk stedelijke corporaties.
- Technische woningkwaliteit (Energie Index EI): Waterweg Wonen gemiddeld 1,38, (stand juni 2020), referentiewaarde 1,63. Wij scoren het beste van alle zeer sterk stedelijke corporaties.
- Ervaren woningkwaliteit Huurdersoordeel: Waterweg Wonen gemiddeld 7,18, referentiewaarde 6,72. Slechts 4 zeer sterk stedelijke corporaties doen het nog beter.

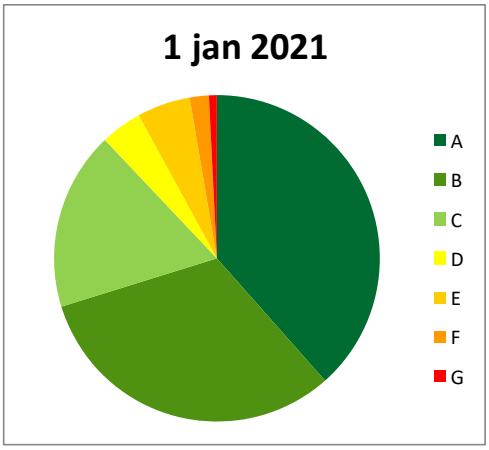
Strategisch risico 2:
Het risico op fysieke (ernstige calamiteiten) of sociale veiligheidsincidenten.

Galerijvloeren veiligheid
In 2014 heeft onderzoek naar en beoordeling van de constructieve veiligheid van uitkragende betonnen vloeren van galerijflats plaatsgevonden. Een uitkragende betonvloer wordt niet ondersteund door een console, maar hangt als het ware aan de wapening. In 2020 is dit opnieuw onderzocht. Hierbij is naar voren gekomen dat de wapening in de vloeren afgenomen is (roest) en herstel nodig is. Eind 2020 is gestart met herstel van de zes flats Koninginne- (2), Fazant-, Aalscholver- en Zwaluwenlaan oneven (2), totaal 958 woningen. In 2021 wordt zowel de balkon- als de galerijzijde hersteld voor in totaal € 9 mln.

Brandveiligheid
In 2020 is bijna € 1 mln. uitgegeven aan brandveiligheid. De totale uitgaven van de afgelopen jaren bedragen € 2 mln. van het budget van € 6,8 mln. Een extra budget van € 800.000 is verleend voor de werkzaamheden aan de Insulindesingel. Deze werkzaamheden worden begin 2021 afgerond.

Verduurzaming woningen
We zijn het jaar begonnen op het afgesproken niveau van gemiddeld label B. De Energie Index (EI) is in 2020 verbeterd van 1,39 naar 1,35. Voor 2030 streven we naar een EI van 1,13 en dus gemiddeld label A. Vanaf 1 januari 2021 is de berekeningsmethodiek niet meer gebaseerd op de EI, maar op de warmtevraag in kWh per m^2. De consequenties daarvan zijn nog niet bekend.





Aedes-benchmark prestatieveld duurzaamheid
Waterweg Wonen heeft in de Aedes-benchmark voor duurzaamheid in 2020 voor het eerst een A behaald. We scoren op het onderdeel energie-index (EI) een A en op het onderdeel CO_2-uitstoot nog net een hoge B.

Duurzaamheidsinvesteringen

Duurzaamheid	Begroot	Realisatie t/m 2020
Rietgansstraat dakisolatie	€ 308.550	€ 298.137
Vogelbuurt dakisolatie (2019-2020)	1.301.834	705.591
Algemene verlichting LED	0	206.733
Vd Heimstraat spouwisolatie	0	31.935
Tramonta kopgevels isolatie	500.000	0
Kortedijk verduurzaming installatie	22.833	0
Marnixlaan verduurzaming installatie en cascoverbetering	1.338.222	662.010
Wouthof verduurzaming installatie en cascoverbetering	1.507.706	994.872
VOP dakisolatie en brandveiligheid	1.100.000	0
Renovatie Burgemeester Pruissingel	4.728.000	3.356.409
Totaal	**€ 10.807.145**	**€ 6.255.687**

Voor 2020 is ruim € 2 mln. begroot voor dak-, gevel- en vloerisolatie in diverse woningen waaronder de Vogelbuurt en Tramonta. Dit vanuit de doelstelling uit het duurzaamheids-beleid om energetisch zwakke geveldelen te verbeteren. Na een quick scan vanuit de Wet Natuurbescherming blijkt bij de Tramonta de sierplaat boven in de gevel kansrijk als verblijfplaats voor vleermuizen waardoor de uitvoering uitgesteld is, mogelijk zal dit pas in 2022 een vervolg krijgen.

Begin 2020 is het LED-project voor algemene verlichting afgerond. Op enkele sloopcomplexen na is overal LED-verlichting toegepast. Het totale project had een budget van € 1,4 mln. en de besteding is uiteindelijk € 1.391.832. De servicekosten voor de bewoners zijn met ruim € 180.000 per jaar flink (30%) lager geworden.

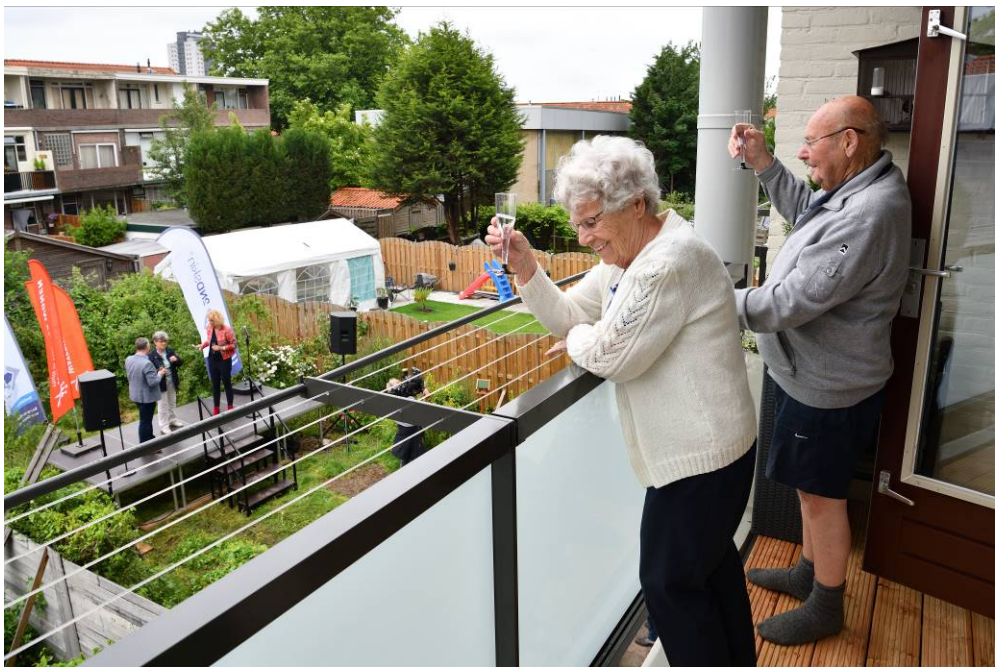
Een **beter milieu**
begint **bij jou thuis**

De stadsboerderij aan de Kortedijk is momenteel nog in onderzoek voor een optimaal verduurzamingsplan. De resultaten volgen in 2021.

Voor de Marnixlaan en Wouthof is een duurzaamheidsplan samengesteld, bestaande uit het plaatsen van individuele hybride boilers (een 100 liter elektrische boiler met ingebouwde warmtepomp), een collectieve biomassa installatie en vervanging van beglazing inclusief verbeteren kierdichting. Het nieuwe energielabel is A+ (op de rand tegen A++). De boilers zijn in 2020 geplaatst, maar de biomassa wordt in februari/maart 2021 in bedrijf gesteld omdat de Zwitserse leverancier reisbeperkingen heeft (corona). De beglazing wordt in 2021 vervangen.

In februari 2020 is voor de VOP een aanvullend budget verleend om de brandveiligheid van dit complex (met een rieten dakbeschot) te verhogen en tegelijkertijd de isolatiewaarde te verbeteren. Ook hier is onderzoek en een ontheffing nodig vanuit de Wet Natuurbescherming. De uitvoering zal naar verwachting in 2021 plaatsvinden.

De portiekwoningen aan de Burgemeester Pruissingel worden van een aanvullende buitenschil voorzien, zonnepanelen en CO_2 gestuurde ventilatie. In 2020 zijn 48 woningen opgeleverd, de overige woningen volgen naar verwachting in mei 2021.



Voortgang reservering duurzaamheid
Van de € 10 mln. reservering blijft een niet geoormerkt deel over van € 3,2 mln. Deze blijft gereserveerd voor verdere activiteiten. Het vermogensbeslag betreft dat deel van de investering dat niet gedekt wordt uit huur of subsidie.

	Investering	Vermogensbeslag
Reservering duurzaamheid		**€ 10.000.000**
Af: besluitvorming 2016/2017 Nieuwbouw en Maasboulevard		984.768
Bezit voorzien van LED verlichting in uitvoering (eind 2019 gereed) (saldo kosten en bespaard onderhoud = 0)	€ 1.400.000	-
Uitgevoerd: verduurzaming collectieve ketels Billitonflat en Maasboulevard (dekking in subsidie en servicekosten)	663.200	-
Diverse isolatieprojecten (in uitvoering begroot 2019)	495.000	495.000
Vogelbuurt dakisolatie (2019-2020)	1.301.834	832.834
Uitvoering 2020		
Rietgansstraat dakisolatie	308.550	308.550
Tramonta kopgevels isolatie	500.000	323.200
VOP dakisolatie (isolatiedeel budget)	300.000	275.000
Kortedijk verduurzaming isolatie	22.833	22.833
Marnixlaan verduurzaming installatie en cascoverbetering	1.338.222	479.451
Wouthof verduurzaming installatie en cascoverbetering	1.507.706	609.059
Burgemeester Pruissingel (excl. € 500.000 PO)	4.728.000	1.500.000
Restant reservering collectieve installaties (na 2020)	1.808.000	994.400
Restant budget (in 2022)		**€ 3.174.905**

Gemeentelijk visie op energie/warmtetransitie
Eind november 2020 is de eerste bijeenkomst geweest met de zogenoemde 'kernstakeholders' uit de gemeente Vlaardingen voor het opstellen van de 'Transitievisie Warmte' (TVW). In de transitievisie warmte legt de gemeenteraad een realistisch tijdspad vast waarop wijken van het aardgas gaan. Uiterlijk eind 2021 moet deze samen met de stakeholders gemaakt zijn. Voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is, zijn ook de potentiële alternatieve energie infrastructuren (all electric, (type) warmtenet etc.) bekend.

De doelstelling is om de gebouwde omgeving CO_2-arm te maken en daarmee over te stappen op hernieuwbare energiebronnen. Met de Startanalyse aardgasvrije buurten helpt het Planbureau voor de Leefomgeving gemeenten bij het bepalen welke technieken in specifieke buurten de meest geschikte (en goedkoopste) zijn voor het verwarmen van gebouwen zonder aardgas. In de TVW staat welke wijken het meest kansrijk zijn en om die reden het eerste (na 2030) in de planning staan, maar het is onrealistisch dat er draagvlak komt om wijken en oplossingen aan te wijzen waarbij de transitie vóór 2030 gerealiseerd kan

worden. Waar we ons in de tussentijd op moeten richten (volgens Klimaatakkoord) is om woningen en gebouwen in samenspraak met bewoners en gebouweigenaren te isoleren. Wij richten ons daarnaast op technologieën die gericht zijn op hernieuwbare energiebronnen, zoals (hybride) warmtepomp en stortkokers.

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

Nieuwbouwprojecten

(x € 1 mln.)

projectnr.	Projectnaam	Fase	begr.	real.	verw.
VGO-6	Hoogvliet 39 huurwoningen	Uitvoering	8,43	0,75	8,56
VGO-9	Floris de Vijfdelaan 50 Huurwoningen	Gegund	10,9	0,06	10,6
VGO-51	Zeevaardersbuurt 26 Huurwoningen	Initiatief	6,9	0,08	6,9

In 2020 zijn geen nieuwe woningen opgeleverd.

Hoogvliet
We nemen op de locatie Hoogvliet, 39 turnkey appartementen sociale huur af, dicht bij het lightrail station Vlaardingen Centrum. Op de locatie Hoogvliet zijn de grondwerkzaamheden in 2020 gestart. Heiwerk zal plaatsvinden in februari 2021, oplevering naar verwachting in november 2022. De overschrijding heeft betrekking op voorbereidingskosten in de onderzoeksfase van het project.

Floris de Vijfdelaan huurwoningen
In 2020 heeft de aanbesteding plaatsgevonden van 50 huurwoningen. In december heeft de ontwikkelaar/aannemer de omgevingsvergunning ingediend, zodat naar verwachting in augustus 2021 gestart wordt met de bouw. Oplevering naar verwachting begin 2022.

Zeevaardersbuurt
Waterweg Wonen is in december van 2020 gestart met het uitverhuizen van bewoners uit 41 woningen in de Zeevaardersbuurt. De woningen worden in 2022 gesloopt. Samenwerking zal in dit gebied 80 woningen slopen. Gezamenlijk is de planontwikkeling opgepakt en is een massa-studie gemaakt. Waterweg Wonen wil in haar gedeelte circa 26 eengezinswoningen in de sociale huur realiseren. Samenwerking onderzoekt de mogelijkheid om te verdichten en voorziet een programma met meer dan 80 appartementen in de sociale huur.

Grondexploitaties

(x € 1.000)

Gebied	Begrote kasstromen	Verw. uitgaven	Verw. inkomsten
Holy-Zuidoost	€ 820		
Valkenhof sloop	1.509	€ 1.509	€ 780+helft sloopkosten
Floris de Vijfde	800	2.090	

In *Holy-Zuidoost/ de Nieuwe Vogelbuurt* gaat het bouwen van koopeengezinswoningen door. In oktober is de bouw van start gegaan van 76 eengezinswoningen. De bouw van het volgende deelplan van 35 woningen is voorzien in het tweede kwartaal van 2021. De woningen van dit deelplan zijn reeds verkocht. De intentie tot sloopaanvraag is inmiddels gedaan voor de laatste fase van dit gebied. In maart 2021 starten we met de uitverhuizing van bewoners uit de laatste 84 te slopen woningen van deze wijkontwikkeling.
Het verlies op de grondexploitatie Holy-Zuidoost past binnen de oorspronkelijke besluitvorming (€ 1,7 mln. negatief).

Valkenhof
In 2020 zijn de gebouwen van Valkenhof Hoog en Laag gesloopt. Valkenhof Hoog betreft een gebouw van 11 lagen. Niet eerder heeft Waterweg Wonen een dusdanig hoog gebouw gesloopt. Een bijzondere gebeurtenis derhalve. De grond wordt begin 2021 aan de gemeente verkocht.

Floris de Vijfdelaan grondexploitatie
De grondexploitatie bestaat uit het sloopproces, grondaankopen en bouw- en woonrijp maken. Dit laatste doen wij in opdracht van de gemeente Vlaardingen. In de voorbereiding van deze werkzaamheden blijkt dat de uitgangspunten die de gemeente aan de voorkant heeft meegegeven in de praktijk niet altijd juist zijn. Daar vindt afstemming over plaats: in hoeverre de gemeente de afspraken wil bijstellen of zelf aanvullende werkzaamheden wil uitvoeren.

Vijfsluizen
Waterweg Wonen en Heijmans hebben in oktober 2020 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken voor de bouw van 100 sociale huurappartementen in gebied Vijfsluizen. Het gebied kampt met een hoge geluidsbelasting, waardoor de haalbaarheid in geld en kwaliteit nog ongewis is. Eind 2020 is het voorlopig ontwerp gereedgekomen. Begin 2021 zal duidelijk worden of dit past binnen de financiële en kwalitatieve uitgangspunten.

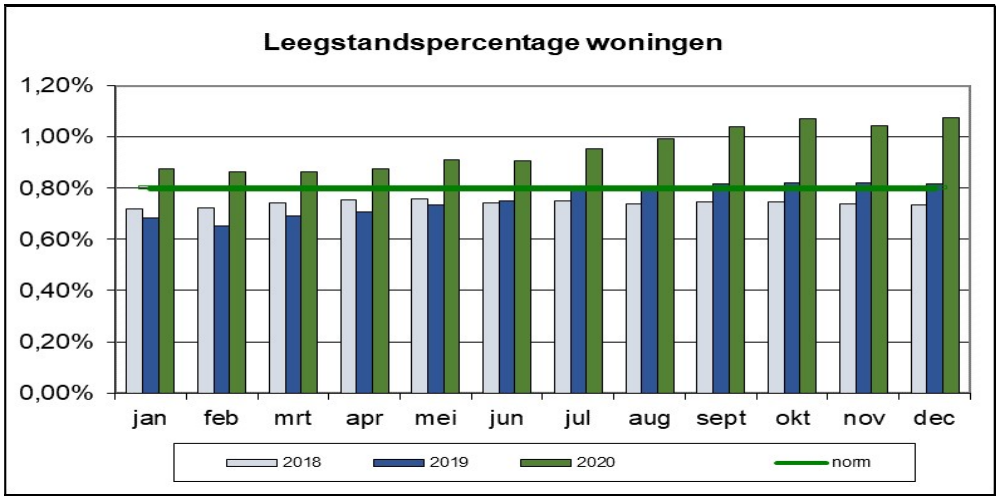
Verkoop

Aantallen verkoop en terugkoop 2020

Type woningen	**Begroot**	**Werkelijk**	**Verschil**
Verkoop			
Appartementen	21	24	+3
Eengezinswoningen	2	2	
Totaal	***23***	***26***	**+3**
Doorverkoop			
Appartementen	5	6	+1
Eengezinswoningen	1	2	+1
Totaal	***6***	***8***	**+2**
Totaal (door)verkoop	**29**	**34**	**+5**
Terugkoop			
Appartementen	5	7	+2
Eengezinswoningen	5	7	+2
Totaal	**10**	**14**	**+4**

De schaarste op de woningmarkt zorgt voor een bijzonder snelle afzet van de verkoopwoningen. In combinatie met de zeer lage rente, met name bij lange rentevaste perioden, leidt dit tot hogere biedingen en prijzen. We verkochten in 2020 34 woningen (begroot 29), twaalf erfpachtpercelen en één carport. Er werd tweemaal korting verstrekt (één aan zittende huurder en één bij aankoop lege woning door huurder). De koopsommen bedroegen op één woning na (situering boven horecagelegenheid) minimaal 90% van de onderhandse vrije verkoopwaarde. De voorraad leegstaande woningen is per einde 2020 met 15 relatief hoog. Van de 14 aangekochte woningen zijn er 5 terug in exploitatie gegaan en 8 verkocht en zal er één in 2021 worden verkocht.

Leegstanden



We zitten met een leegstand van 1,076% eind december ruim boven de norm van 0,8%. Door wijzigingen in het aanbieden van woningen ten gevolge van de corona-richtlijnen neemt het verhuurproces veel meer tijd in beslag: woningen kunnen niet meer worden aangeboden als de oude huurder er nog woont. Pas als de woning leeg is wordt een filmpje gemaakt ten behoeve van het verhuurproces. Groepsbezichtigingen vinden niet meer plaats. Kandidaten worden afzonderlijk en na elkaar benaderd; hetgeen zeer tijdrovend is. Om de leegstand omlaag te brengen, hebben we extra formatie op het verhuurproces ingezet.

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

Strategisch risico 4:
Het risico dat als gevolg van demografische, conjuncturele of maatschappelijke ontwikkelingen de kwaliteit van de woonomgeving (overlast, kwetsbare doelgroepen, leefbaarheid) vermindert.

Woonomgeving

Bij de KWH-meting is de tevredenheid over de buurt net als vorig jaar een 7 en ligt daarmee onder de norm (7,1). Landelijk en in de regio is het cijfer een 7,3. Meest genoemde pluspunten over de buurt zijn: er zijn genoeg voorzieningen, buurt is rustig en buurt is groen. Meest genoemde minpunten zijn: buurt is niet veilig, buurt is niet schoon en overlast van buren. Uit de eigen enquêtes over de woonbeleving blijkt, dat 73% (zeer) tevreden is over de woonomgeving. De norm van 80% is niet behaald.

Inzet van wijkmeesters en complexbeheerders

Wijkmeesters (sociale aanpak) en complexbeheerders leveren een belangrijke bijdrage op het gebied van schoon, heel en veilig en het onderhouden van contacten met bewoners:

- In zes complexen in de Westwijk is ervaring opgedaan met de app Apptimize. In deze app geven de wijkmeesters sociale aanpak een score aan de onderdelen schoon, heel en veilig. Bij deze meting scoorden alle onderdelen ‘laag’. Dit heeft geleid tot extra schilderwerk en intensiever toezicht op de schoonmaakwerkzaamheden.
- In de Westwijk hebben kinderen onder leiding van de wijkmeesters sociale aanpak geholpen met het schoonmaken van de buurt. Met prikkers, zakken, schoonmaakmiddel en doekjes hebben zij hard gewerkt. Het resultaat mag er zijn;

een schonere buurt. De kinderen hebben plezier gehad in het werk en willen vaker bij zulke initiatieven helpen. Met deze initiatieven werken we ook aan grotere bewustwording rondom (zwerf)vuil.

- In de Westwijk is nauw contact geweest tussen de postbezorger en de wijkmeesters. Wanneer de postbezorgers opvallende zaken in de buurten waarnemen, zoals kapotte en overvolle brievenbussen nemen ze contact hierover op met de wijkmeesters.
- Op initiatief van een buurtvrijwilliger is deelgenomen aan een buurtactie, waarbij (zwerf)vuil is verwijderd. Met dit soort acties geven we het goede voorbeeld en inspireren we anderen om de omgeving schoon te houden.

Overlastklachten

Waterweg Wonen heeft veel te maken met overlast. Als een gesprek tussen de overlastveroorzaker en de klagers geen effect heeft, dan nemen wij contact op met de veroorzaker om dit te bespreken en verdere overlast te voorkomen. Hierbij maken wij gebruik van buurtbemiddeling vanuit de gemeente Vlaardingen. Indien de beklaagde of klager hier niet aan mee wil werken, neemt Waterweg Wonen de zaak zelf ter hand. Meestal wordt er een oplossing gevonden. Helaas heeft onze inspanning niet altijd het gewenste resultaat.

Corona heeft op diverse manieren invloed gehad op overlast. Doordat veel mensen thuis werken en kinderen niet naar school kunnen, is het aantal geluidsoverlastklachten toegenomen. Ook merken we dat bewoners eerder geïrriteerd zijn. Gelukkig vangen we ook genoeg geluiden op van bewoners die begrip hebben voor elkaars situatie.
De coronamaatregelen hebben in sommige gevallen geleid tot uitstel van overlastbemiddeling. Er vindt vaak wel telefonisch contact plaats maar als er dan een vervolg nodig is in de vorm van een fysiek gesprek met bewoners wordt dit soms vooruit geschoven. Ook zijn er minder huisbezoeken en afspraken op kantoor. Huisbezoeken worden alleen bij uitzondering gedaan. Klachten worden zoveel mogelijk schriftelijk en telefonisch afgehandeld.

Als we kijken naar het aantal ingekomen e-mailberichten, brieven en taken naar aanleiding van telefoongesprekken zijn bijna 3.200 klachten bij ons gemeld. Dit is meer dan driemaal zoveel als in 2019 met 950 overlastklachten. Bij 67 klachten leidde dit tot het aanmaken van een overlastdossier.

Onderwerp	**2020**	**2019**
Burenruzie	7	
Geluidsoverlast	20	29
Tuin/ balkon	2	
Spullen galerij/ portiek	3	
Stank en vervuiling	11	3
Prostitutie	6	6
Drugsproblematiek	3	4
Psychiatrische problematiek	3	2
Hennep	10	8
Vandalisme	1	
Agressie	1	3
Totaal	**67**	**55**

Leefbaarheidsuitgaven
In 2020 is bijna € 178.000 uitgegeven aan leefbaarheidsactiviteiten. Uitgaven die bijdragen aan het woongeluk van onze bewoners. Van de uitgaven is circa 35% op sociaal gebied besteed en 65% op fysiek gebied. Vorig jaar was dit 24% sociaal tegen 76% fysiek. Projecten als Samen langer thuis en Prettig Wonen zorgen voor deze verschuiving van fysieke naar sociale projecten. Voorbeelden van uitgaven op fysiek gebied zijn het aanbrengen van camera's, automatische deurinstallaties en schoonmaakacties in portieken. De totale kosten voor leefbaarheid inclusief salarissen en afschrijvingen bedroegen € 1.361.000 (norm € 1.425.000). Dit is € 126,04 per DAEB-woning (norm: € 130,60).

Toezicht op co makers
Dit onderwerp heeft betrekking op schoonmaakwerk. De algemene tendens is dat de bewoner hier vaak ontevreden over is. Dat ligt aan het beperkte schoonmaakprogramma en de bewoner die niet bereid is hiervoor meer te betalen. En het ligt aan de kwaliteit van het schoonmaakwerk en de beperkte controle hierop. Momenteel worden de programma's met de schoonmaakbedrijven besproken en intern afgestemd hoe de controle effectiever plaats kan vinden.

Samen langer thuis
In de periode juni 2019 tot en met november 2020 hebben Waterweg Wonen en ActivAge samengewerkt aan het project Samen langer thuis. Samen langer thuis is een nieuwbouwproject aan het Erasmusplein van 46 gelijkvloerse driekamerwoningen voor senioren in de sociale huursector.
Om de bewoners te ondersteunen bij het vinden van een eigen invulling voor hun woongemeenschap is gebruik gemaakt van de door ActivAge ontwikkelde methode Studio BRUIS – samen buurten. De bewoners zien hun woongemeenschap als sociaal en vitaal als zij elkaar kennen, zich verbonden voelen met elkaar, samen activiteiten organiseren en elkaar praktische hand- en spandiensten verlenen. BRUIS stelt bewoners in staat om met elkaar deze woondroom te realiseren, op hun eigen manier, in hun eigen tempo.

"*Toen wij hier kwamen wonen voelde het al als een 'warm bad'. Door de maanden heen heb ik ook meer dan alleen het gevoel. Ik kan beter zeggen we zijn een hechte groep bewoners geworden. Het is goed leven hier."*
Bewoonster in de Whatsapp groep Erasmusplein, 17-10-2020

Prettig Wonen
Prettig Wonen is een samenwerkingsproject van Waterweg Wonen, de Huurdersraad, bewoners, de gemeente, Minters, DSW en ROG+. Centraal in het project staat het verhogen van participatie, zelfregie en de woonbeleving in drie complexen van Waterweg Wonen, namelijk Zwaluwlaan even en oneven en Fazantlaan.

- Participatie gaat over meedoen in de samenleving via arbeid of dagbesteding, onderwijs, onderlinge hulp, vrijwilligerswerk, in verenigingen en sociale netwerken. Meedoen geeft structuur en zorgt voor ontmoetingen.
- Het organiseren/coördineren van het eigen leven, liefst in het oude, vertrouwde huis met indien nodig wat aanpassingen en hulp van familie, buren, ondersteuning of thuiszorg om zodoende zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- Bij woonbeleving worden zeven gevoelens onderscheiden: vrij, verbonden, genieten, thuis, ontspannen, veilig en comfortabel. Daarnaast wordt aangenomen dat sociale contacten en de plekken en activiteiten buiten de woning, van invloed zijn op het woongeluk.

Een coach is aangesteld voor het stimuleren van bewonersinitiatieven en ontmoetingen tussen bewoners. Ook zijn in de drie complexen ruimten ingericht voor ontmoetingen tussen bewoners. In deze ruimten kunnen de betrokken maatschappelijke organisaties op het

gebied van wonen, zorg, welzijn en andere maatschappelijke thema´s voorlichting geven aan bewoners.
Door corona zijn veel van deze activiteiten helaas op beperkte schaal of in aangepaste vorm uitgevoerd. Met behulp van ons maatschappelijk rendement model brengen we de resultaten van het project in beeld.

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek WBMGP/ Rotterdamwet
Voor het toewijzen van woningen in de Zuidbuurt en Wetering/Lage Weide kan sinds september 2016 voorrang worden verleend aan woningzoekenden op grond van sociaal economische kenmerken op grond van WBMGP ('Rotterdamwet'). Ongeveer de helft van de vrijgekomen woningen in deze gebieden is verhuurd aan niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens. De andere woningen zijn bij gebrek aan kandidaten alsnog passend verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. Het gemeentebestuur heeft interesse in een uitbreiding van de toepassing van de WBMGP.

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

Doelstelling	Score	Realisatie
Goede dienstverlening		
KSF 8. Goede dienstverlening		
Tevredenheid over dienstverlening (KWH):		
nieuwe woning **≥ 8**	😐	Tevredenheid huurder: 7,9
huur opzeggen **≥ 8**	😐	Tevredenheid huurder: 8,1
reparaties **≥ 8**	😐	Tevredenheid huurder: 8
planmatig onderhoud **≥ 8**	😐	Tevredenheid huurder: 7,4
algemene dienstverlening **≥ 7,6**	😐	Tevredenheid huurder: 7,3
Aedes-benchmark – Huurdersoordeel **≥ B**	😐	Oordeel huurder: B
Tevredenheid over KBT (eigen) **≥ 90%**	😐	Tevredenheid huurder: 83%
Extra aandacht voor kwetsbaren		
KSF 9. Aandacht voor kwetsbaren		
Huurachterstand **≤ 1%**	😐	Huurachterstand: 1,11%
Ontruimingen **≤ 30, waarvan 6 als gevolg van overige redenen**	😐	Ontruimingen: 26 (waarvan 10 a.g.v. overige redenen.
Compassie (huurverlagingen, extra inspanningen, doorstroom coach)		kwalitatief beschreven
Meer betrokkenheid huurders		
KSF 10. Betrokkenheid huurders vergroten		
Participatievormen		kwalitatief beschreven
Oordeel HWW over invloed huurders(organisatie) **positief**	-	Geen oordeel gevraagd, wel veelvuldig overleg over belangrijke thema's.

😐 Gerealiseerd 😐 Vrijwel gerealiseerd 😐 Niet gerealiseerd

Goede Dienstverlening – KSF 8 - Goede dienstverlening

Dienstverlening
De dienstverlening rondom reparaties is aangepast, vanwege de coronamaatregelen. Het Woonpunt informeert huurders met een reparatieverzoek over de corona instructies, waarvan de huurder ook een bevestiging ontvangt. Op de website staat een filmpje met extra uitleg. Tijdens de lockdown voeren wij alleen spoedreparaties uit. Huurders krijgen dan tips en alternatieven van het Woonpunt om zelfstandig kleine reparaties uit te voeren. Ook onderdelen van het verhuurproces zijn aangepast. Zo wordt voor de verhuring een filmpje gemaakt van de woning, levert de bewoner digitaal zijn gegevens aan en vindt digitaal ondertekening van het huurcontract plaats.

Odina Bakker ▸ Waterweg Wonen
op 29-5-2020

Verhuur goes Funda !

Door de coronacrisis worden veel processen noodzakelijkerwijs sneller gewijzigd dan normaal. Zo ook het verhuurproces.
Waterweg Wonen adverteert de leegkomende woningen via Woonnet Rijnmond. We geven daar informatie over de woning, de omgeving en huurprijs. We plaatsen ook foto's van de buitenkant van de woning. Maar waar het eigenlijk om gaat, de binnenkant, dat lieten we nooit zien in de advertentie. Eigenlijk best raar. Want zeg nou eerlijk: als je een woning koopt, wil je toch ook zien hoe deze er aan de binnenkant uit ziet. Leuk hoor, de omgeving en natuurlijk ook belangrijk. Maar hoe ziet de badkamer eruit ? Moet de keuken vervangen worden ? Hoeveel moet ik klussen in de woning ? Op Funda zien we die informatie allemaal, bij Woonnet Rijnmond niet.
Tot nu 🙂
Afdeling verhuur gaat de woningen nu van de binnenkant filmen en plaatst deze filmpjes bij de advertentie. Zo krijgt de woningzoekende een goed beeld van de woning en kunnen ze zeer gericht gaan reageren. De eerste reacties van kandidaten die op een advertentie met film hebben gereageerd, zijn positief !
Bekijk via deze link https://youtu.be/LwellnkzqCw het filmpje van de Zwaluwenlaan (let op: niet in de thuiswerkomgeving afspelen 😉).

Pilot keuzemenu
In juli zijn we gestart met een pilot voor een keuzemenu aan de telefoon, voor reparatieverzoeken en algemene vragen. Huurders ervaren daardoor meer kwaliteit bij het melden van reparaties en zijn positief over deze manier van dienstverlening. De cijfers voor gemak van in contact komen, contact bij melden, deskundigheid en het weten waar de huurder aan toe is na het melden, worden allemaal hoger gewaardeerd. We handelen sneller na het melden van de reparatie en de first time fix is toegenomen. We hebben daarom besloten om de splitsing te behouden.

Nieuwe ideeën – een persoonlijk berichtje
Vanuit de huurder is er meer behoefte aan even een praatje of een extra steuntje in de rug, omdat de corona-maatregelen nu al een stuk langer duren. Hierdoor is er een leuk en simpel idee ontstaan om ansichtkaartjes te maken met daarop vijf verschillende onderwerpen. Wordt er opgemerkt dat een huurder iets ‘extra’s’ nodig heeft, dan wordt er een persoonlijk kaartje toegestuurd. De verwachting is dat de kaartjes in het eerste tertaal van 2021 ingezet kunnen worden.

Klantvolgsysteem
In september is er een start gemaakt met het onderzoek voor een klantvolgsysteem. Alle mogelijkheden worden in kaart gebracht om te kijken of een klantvolgsysteem kan bijdragen aan het verhogen van de dienstverlening voor de huurder. In 2021 nemen wij hierover een besluit.

Klachten
Wij ontvingen 307 schriftelijke tweedelijnsklachten en 11 complimenten. Van deze klachten heeft 92% binnen vijf werkdagen een reactie ontvangen, dat wil zeggen een ontvangstbevestiging of direct een antwoord. De meest voorkomende klachten zijn onderhoudsklachten (92), lekkages (67), overlastklachten (38) en mutatieklachten (35). Wij merken een toename in (langdurige) lekkage- of onderhoudsklachten.

Lekkages
Het gaat hier om langdurige lekkages. Dit kan wel oplopen tot een jaar. Soms is een lekkage niet goed te traceren en komt deze steeds weer terug. Ook komt het een enkele keer voor, bij bijvoorbeeld een geklapte waterleiding, dat de lekkage dusdanig groot is dat een klant niet in de woning kan blijven. Een enkele keer komt het voor dat buren niet mee willen werken, als blijkt dat een lekkage bij één van de buren vandaan komt. De doorlooptijd wordt hierdoor ook lang omdat deze mensen aangeschreven moeten worden en soms uiteindelijk gedwongen moeten worden via de advocaat omdat ze verplicht zijn ons toe te laten in de woning. Voor vervolgschade wordt er aan de klant geadviseerd te claimen bij de inboedelverzekering. De schade aan opstal wordt hersteld door Waterweg Wonen. We zijn bezig een lekkagetraject beter te begeleiden. De klant heeft behoefte aan contact met de opzichter bij lekkage. Meestal wordt het hele traject afgehandeld door de inboedelverzekering (als de klant een inboedelverzekering heeft). Bij langdurige lekkages wordt er meestal een compensatie betaald door Waterweg Wonen, vanwege gemist woongenot. Het begeleiden van klanten bij lekkages heeft onze volle aandacht.

Onderhoud
De klachten over onderhoud lopen nogal uiteen. Klanten zijn ongeduldig als er iets in bestelling staat. De coronacrisis heeft het niet makkelijker gemaakt. Aannemers doen alleen spoedopdrachten, hiervoor is vaak onbegrip. Daarbij hebben de aannemers het op dit moment ook erg druk, waardoor wachttijden wat langer zijn.

Overlast
Deze klachten worden doorgestuurd naar de consulent beheer van afdeling klant. Tenzij de klant ontevreden is over de afhandeling van een klacht. Onder overlast staan ook klachten over bijvoorbeeld last van een wietlucht van buren, kookluchten, of overlast van werkzaamheden elders door aannemers.

Mutatieklachten
Dit zijn meestal klachten over de eindnota bij mutatie. Soms laten klanten een woning niet goed achter omdat ze druk zijn met de nieuwe woning. In de corona periode werd de eerste inspectie telefonisch gedaan. Dit gaf nog wel eens verwarring. Hier zijn we coulant mee omgegaan, door na de eindinspectie de klant in de gelegenheid te stellen bepaalde zaken alsnog te herstellen.

Huurcommissie
In 2020 zijn er 13 zaken bij de Huurcommissie aangemeld op basis van gebreken. Bezwaren tegen de huurverhoging worden behandeld door de afdeling huuradministratie. De aanmeldingen bij de Huurcommissie nemen toe. De kosten voor een behandeling bij de Huurcommissie zijn redelijk laag, € 25 legeskosten, waardoor de stap naar de Huurcommissie kleiner wordt en er meer bekendheid is ontstaan dat je kans hebt op een huurcompensatie. De Huurcommissie heeft in 2020 geen zaken behandeld. Ook niet telefonisch. Zij zijn nu begonnen beslissingen schriftelijk te nemen op basis van de stukken die zij hebben ontvangen. Een enkele keer is er nog een inspectie uitgevoerd door een inspecteur van de Huurcommissie.

Gericht contact

Meetonderdeel KWH	norm	norm	norm	t/m dec.	t/m dec%	t/m dec%
Algemene dienstverlening	7,6	15/65%	85%	7,3	12/51%	88%
Nieuwe huurder	8	8/65%	85%	7,9	5/70%	95%
Reparatie	8	8/70%	85%	8	7/75%	93%
Vertrokken huurder	8	8/67%	85%	8,1	4/77%	96%

Ondanks de coronaomstandigheden hebben wij de dienstverlening weten te verbeteren. Onze ambitie om voor een 8 te gaan, is voor twee meetonderdelen gerealiseerd. Nieuwe huurder is gestegen van een 7,8 naar een 7,9. Wij geven veel aandacht aan de klantwaardering, dit is ook onderdeel van de klantreizen voor de implementatie van de nieuwe klantvisie. Wij hebben bij de Aedes-benchmark voor het huurdersoordeel een B behaald.

- Bij nieuwe huurder worden de uitleg over het huurcontract, de informatievoorziening en inzet van medewerkers het hoogst gewaardeerd. De scores liggen ver boven het landelijk gemiddelde. Huurders noemen de warme ontvangst als pluspunt. Het uitvoeren van reparaties is een verbeterpunt, de score ligt onder het landelijk gemiddelde en is niet verbeterd ten opzichte van vorig jaar.
- Bij reparaties worden de inzet van de monteurs en het resultaat het hoogst gewaardeerd. Ook deze scores liggen boven het landelijk gemiddelde. De termijn waarbinnen de reparatie is uitgevoerd en weten waar men aan toe is, zijn nog voor verbetering vatbaar.
- Bij vertrokken huurder worden het gemak van opzeggen en de inspecties hoog gewaardeerd. Bijna alle onderdelen scoren een 8 of hoger en liggen boven het landelijk gemiddelde.

Tevredenheid over keuken, badkamer en toiletrenovaties is totaal 83%.

Reparatieverzoeken
Wij ontvingen totaal 19.655 reparatieverzoeken, waarvan 2.110 (11%) via het klantportaal. Ons streven is om dit eind 2023 te verhogen tot minimaal 20%.

Strategisch risico 10:
Het risico dat de driehoek aannemer(s), Waterweg Wonen en huurder onvoldoende sterk is, waardoor bijvoorbeeld reparatieverzoeken niet tijdig of goed worden opgepakt.

Dit risico speelt op het moment minder. Van belang is dat er capaciteit en kwaliteit bij de aannemerij aanwezig is. Dat is in de basis nu op orde. We gaan meer controles uitvoeren op tijdige uitvoering en een structureel proces rond kwaliteitscontrole inrichten. Daarnaast gaan we de klant nog meer proactief benaderen na een reparatieverzoek. Tenslotte gaan we met de huidige co-makers contracten aan met prestatieafspraken. Bij lekkages komen de meeste klachten voor en zal eerder in het proces getoetst worden of de voortgang naar tevredenheid is.

Social media
We hebben dit jaar 123 Facebookberichten geplaatst en hebben nu 2.028 volgers. Onder de door ons geplaatste Facebookberichten zijn 395 opmerkingen geplaatst en 15 klachten of problemen gemeld. Dit jaar hebben 151 mensen via de persoonlijke mailbox op Facebook één of meerdere vragen aan ons gesteld of meldingen gedaan. We zien dit jaar per tertaal een terugloop van het aantal persoonlijke berichten op Facebook: van 72 en 50 naar 29 in het laatste tertaal. Ook op Twitter zijn we actief, we hebben 56 berichten geplaatst en

hebben 2.553 volgers. Op LinkedIn hebben wij 55 berichten geplaatst. Daar hebben wij 1.874 volgers. In 2021 beraden we ons opnieuw op de kanalen voor de klant.

Media
Waterweg Wonen was 96 keer genoemd in de pers. Daarvan hadden 29 berichten een negatief karakter. Dit ging hoofdzakelijk om berichtgeving over de complexen met betonproblematiek (galerijvloeren).

Extra aandacht voor kwetsbaren – KSF 9. Aandacht voor kwetsbaren

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

Extra aandacht besteden wij aan kwetsbare bewoners. Bewoners die we een extra steuntje in de rug geven. Dit doen we door maatwerk toe te passen.

Woonzorg overeenkomsten
Waterweg Wonen heeft een regeling voor mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen. Deze huurders krijgen een woonzorg overeenkomst. Hierbij heeft de huurder een overeenkomst met een zorgpartij. Deze zorgpartij steunt de huurder in het zelfstandig leren wonen. Daarnaast heeft de huurder een huurovereenkomst met Waterweg Wonen. De twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Soms gaat dit ook mis en beëindigt de zorgpartij de begeleiding. Indien de zorgpartij stopt met de begeleiding, meestal door overlast, vervalt ook de huurovereenkomst. Gelukkig gebeurt dit zelden en worden deze huurovereenkomsten na een periode van normaal huurgedrag omgezet in een vaste huurovereenkomst.

Het aantal verhuringen in het kader van wonen en zorg stijgt gestaag. Van 21 verhuringen in 2018 en 39 in 2019 naar 47 verhuringen in 2020. Een toename voor Waterweg Wonen en voor Vlaardingen, doordat Woningstichting Samenwerking sinds dit jaar ook deze doelgroep huisvest.

De opvanginstellingen doen een steeds groter beroep op de ‘Raamovereenkomst regeling uitstroom zorginstelling met woonbegeleiding’ voor hun uitstromende cliënten. De regeling is met de gemeente en de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) geëvalueerd. De zorginstellingen zullen voortaan alleen cliënten met binding met Vlaardingen huisvesten conform de Raamovereenkomst. Eerder werden daarnaast ook cliënten zonder binding met Vlaardingen gehuisvest door een beroep te doen op afgesloten Samenwerkingsovereenkomsten. Dit laatste is nu gestopt.

Pluscontracten
Pluscontracten worden ingezet als bij het intake gesprek met de nieuwe huurder blijkt dat aanvullende afspraken bij het huurcontract nodig zijn voor een goede woonstart (kan op financiële gronden maar ook op sociale gronden). Bij een Pluscontract worden, met instemming van de nieuwe bewoner(s), de contactgegevens naar het wijkteam gestuurd. Het wijkteam maakt een afspraak met de bewoner(s). Met Pluscontracten spelen wij in op de onvrede over de directe woonomgeving van bewoners en de gevoelens van onveiligheid. In 2020 zijn 18 pluscontracten afgesloten, waarvan 11 met afspraken op financiële gronden, vijf op sociale gronden en twee op sociale/financiële gronden. Alle pluscontracten zijn

aangemeld bij Minters. Er heeft een ‘opschoonactie’ plaatsgevonden en 45 pluscontracten zijn omgezet naar een regulier huurcontract.

Achter de ‘zorgdeur’
In de Westwijk wonen ruim 30 bewoners in onze woningen onder begeleiding van zorginstelling Pameijer. Een begeleider van Pameijer neemt onze wijkmeesters mee om kennis met hen te maken. Op die manier krijgen we zicht op hun woonervaringen en komt toekomstig contact gemakkelijker tot stand. Zo zetten we een eerste stap in de ‘vertrouwensrelatie’ met de (kwetsbare) huurder.

Voorbeelden van kompassie

Een alleenstaande moeder die samenleeft met haar 26-jarige autistische zoon. Samen leven zij al sinds juli in hun auto. De reden...de woning staat dermate vol met spullen dat de voordeur niet meer open kan. De consulent beheer besluit in december, als zij dit verhaal hoort, samen met partners in de wijk een logeerwoning tijdelijk geschikt te maken. De moeder en haar zoon kunnen er in ieder geval de feestdagen fijn door te brengen. Hopelijk kan dit voor een keerpunt in hun leven te zorgen.

Een huurder belt. Bij haar paniek, want door de boorwerkzaamheden in de winkelpanden onder haar woning, slaan bij haar de elektrastoppen eruit. Ze maakte zich grote zorgen, vooral om haar TV, dat deze kapot zou gaan. Omdat werkzaamheden in corona-tijd impact hebben, schakelt een collega een elektricien in. Deze ontdekt kortsluiting bij het koffiezetapparaat. Probleem opgelost.

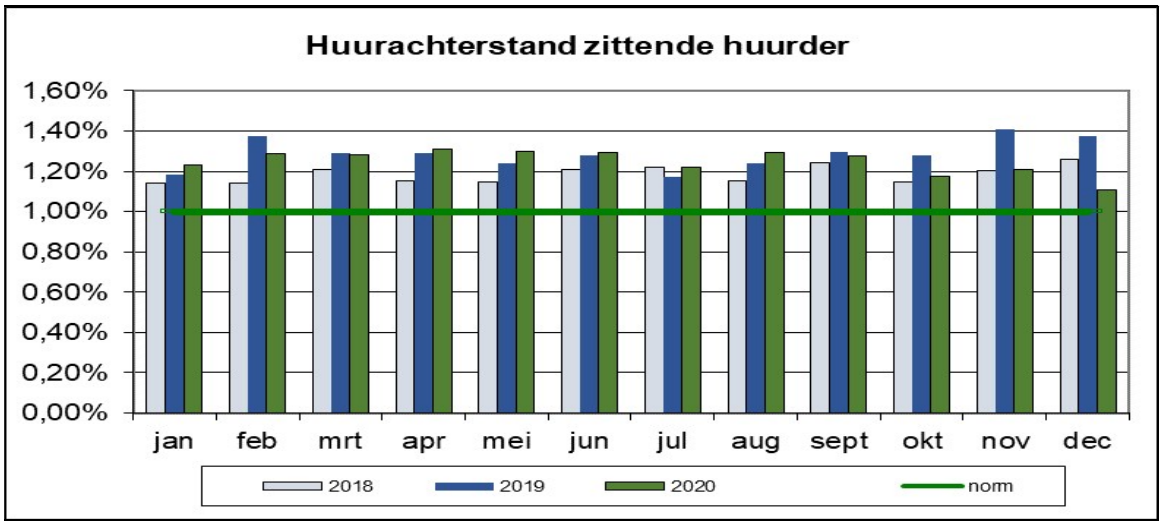
Na een lange periode van veel incidenten en overlast wordt in februari, in overleg met de bewindvoerder van de huurder en onze advocaat, besloten de huur te beëindigen. Door corona hebben we deze huurder meer tijd gegeven te vertrekken. Het gaat om een uitzonderlijke situatie. De bewindvoerder had aangegeven dat hij gewoon de huur door gaat betalen.

Inzetten op een sociaal incassobeleid, door meer persoonlijke benadering, begrijpelijkere taal en later te dagvaarden
Los van de coronacrisis hadden huurders al de mogelijkheid om huurverlaging of -bevriezing aan te vragen. Hierover ontvingen alle huurders van woningen met een huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens een brief. Huurders met financiële problemen vragen wij ook contact op te nemen. Dan kunnen we samen met de huurder uitzoeken of deze aan de voorwaarden van huuraanpassing voldoet/ maatwerk toepassen.

Het aantal aan de deurwaarder overgedragen dossiers bedraagt 130: ruim een halvering in vergelijking tot de 290 dossiers in 2019. In 2020 hebben we nog meer ingezet op het proactief benaderen van onze huurders. Het doel was om betaalafspraken te maken, dan wel huurders naar de juiste kanalen (bijv. schuldhulpverlening) door te verwijzen. Door zelf zo veel mogelijk de activiteiten uit te voeren die de deurwaarder ook in het minnelijke traject uitvoert, beperken we de incassokosten voor onze huurders.

Zowel op het gebied van vroeg erop af (preventie) als in het traject erna hebben de wijkmeesters en medewerkers incasso de krachten gebundeld. Zo bieden we een zo goed mogelijk incassotraject aan. De wijkmeesters vervullen hierbij een signalerende rol op sociaal gebied. Omdat er naast financiële problemen ook andere zaken kunnen spelen. Huurders kennen onze wijkmeesters. Dit draagt bij aan een open gesprek en het kunnen bieden van de juiste hulp.

Huurachterstanden



Het jaar 2020 sluiten we af met een huurachterstand percentage van 1,11% ten opzichte van vorig jaar december (1,38%). Ondanks dat we de norm (1%) niet hebben gerealiseerd is er in de huidige economische situatie een forse daling gerealiseerd.
Er is een daling in het aantal vorderingen dat we overdragen aan de deurwaarder. Ook het aantal huurachterstanden van meer dan drie maanden (bij huidige huurders) nam af van 166 in het begin van 2020 tot 131 eind december. Een positieve ontwikkeling want hoe kleiner de huurachterstand is, des te groter is de kans dat we deze gezamenlijk kunnen oplossen. Ook in de vorige recessie ontstond het beeld van een afname van de huurachterstanden door een verbeterd betaalgedrag. Mogelijk heeft nu ook effect dat we tijdens corona minder geld besteden aan vakanties, kleding etc.
In 2020 zijn we een samenwerking aangegaan met een gerechtsdeurwaarderskantoor dat gespecialiseerd is in schuldbewakingsdossiers. Dit betekent dat zij vorderingen incasseren die in een eerder incassotraject niet door de klant betaald zijn, omdat er op dat moment geen verhaalsmogelijkheden waren (bijvoorbeeld: vertrokken onbekend waarheen). Periodiek beoordelen zij deze dossiers nu opnieuw. Bij veranderde omstandigheden ondernemen zij actie om op een respectvolle en sociale manier alsnog de vordering te incasseren. Vorderingen die de afgelopen vijf jaar zonder verhaalsmogelijkheden zijn gesloten en afgeboekt worden momenteel aan hen overgedragen.

Ontruimingen

Aanzeggingen tot ontruiming	**2020**	**31-12 2020**	**01-08 2020**	**01-04 2020**	**2019**	**09-12 2019**	**05-08 2019**	**01-04 2019**
Totaal aanzeggingen, waarvan:	**59**	**35**	**9**	**15**	**63**	**17**	**19**	**27**
Alles betaald	6	4	1	1	10	5	3	2
Ontruimingspreventie (pop)	9	6	1	2	17	4	5	8
Betalingsregeling getroffen	7	5		2	9	1	2	6
Sleutels ingeleverd	3	2		1	5	1		4
Moratorium	1	1			2		1	1
Geannuleerd overig (incl. CBBN)	7	2		5	4	1	2	1
Ontruimd	26	15	7	4	16	5	6	5

In 2020 zijn 10 (2019:4) woningen ontruimd met een vonnis op overlast, hennep of onderhuur. 16 woningen (2019: 12) zijn ontruimd op huurachterstand, waarvan drie niet het hoofdverblijf waren van de huurder (2019: 3). Negen woningen waren bij de ontruiming bewoond, 17 onbewoond (2019: 6 bewoond, 10 onbewoond).

Opiumwet, prostitutie en onderhuur
In 2020 is Waterweg Wonen in zeven woningen geconfronteerd met overtredingen van de Opiumwet zoals hennepkwekerijen en drugshandel. Het betrof vijf woningen in de Westwijk en twee woningen in Babberspolder Oost. Alle woningen zijn in opdracht van de burgemeester gesloten en bij alle woningen is de huurovereenkomst beëindigd.
In vier woningen is prostitutie aangetroffen. Dit waren twee woningen in de Westwijk en twee (waarvan één tweemaal) in het centrum. Wij ontvingen een tiental meldingen met betrekking tot onderhuur. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met 2019.

Huurcommissie
Bewoners van de Zwaluwen- en Fazantlaan hebben 15 zaken (24, waarvan 9 ingetrokken) tegen de huurverhoging ingebracht bij de Huurcommissie. In deze complexen speelt de galerijvloeren-problematiek. Waterweg Wonen is in al deze zaken in het gelijk gesteld. Drie huurders hebben bezwaar aangetekend, deze zaken lopen nog.
Zeven huurders uit andere complexen hebben bezwaar gemaakt, zes keer werd Waterweg Wonen in het gelijk gesteld. Eén keer verloor Waterweg Wonen vanwege een administratieve fout bij het voeren van de procedure.

Geschillen Advies Commissie (GAC)
In 2020 zijn zes geschillen aangemeld bij de GAC. Vier geschillen zijn ontvankelijk verklaard en twee niet ontvankelijk vanwege een gerechtelijk uitspraak over het onderwerp en omdat één een geschil betrof over de hoogte van de huurprijs.
Alle vier ontvankelijke geschillen zijn na contact met de huurder door de organisatie naar tevredenheid van de huurder opgelost. De klachten hadden betrekking op stankoverlast, lekkage, complexbeheer en huurbetaling.

Doorstroomregeling
In 2020 zijn er 19 huurders doorgestroomd vanuit een eengezinswoning naar een appartement van Waterweg Wonen:14 vanuit woningen van Waterweg Wonen en vijf vanuit woningen van Samenwerking. Doorstromen naar de Maasboulevard en de 3-kamerwoningen Billitonflat blijft gewild.

Statushouders
De corporaties in de gemeente Vlaardingen hebben in 2020 61 statushouders gehuisvest (Waterweg Wonen 2/3, Samenwerking 1/3). Het jaar werd afgesloten met een voorsprong van zeven.
De taakstelling neemt snel toe van 23 (eerste helft 2020) en 27 (tweede helft 2020) naar 57 (eerste helft 2021). Dit betekent nog meer druk op het woningaanbod voor doelgroepen met een laag inkomen of jongeren onder de 23 jaar. COA geeft aan dat de verhuringen aan statushouders gewoon moeten doorgaan. COA verwacht dat gemeentes en corporaties oplossingen zoeken als vanwege corona geen burgerservice-nummers (BSN-nummers, voorheen sofinummers) worden toegekend. Volgens de regelgeving mogen woningen en uitkeringen eigenlijk alleen worden toegewezen met een burgerservice-nummer.
In samenwerking met Vluchtelingenwerk hebben de wijkmeesters sociale aanpak een bijdrage geleverd aan het inburgeringstraject door tips en adviezen te geven voor het gebruik van de woning.

Meer betrokkenheid huurders - KSF 10 - Betrokkenheid huurders vergroten

Strategisch risico 5:
Het risico dat het huidige participatiemodel zorgt voor het onvoldoende aanboren van leden uit alle geledingen van de huurders (onvoldoende mobilisatie), waardoor er o.a. een minder gewogen maatschappelijke agenda ontstaat.

Verbreding participatie
De vernieuwing en verbreding van participatie is een wens van zowel Huurdersraad als Waterweg Wonen, beiden zien dat er vernieuwing nodig is. Het is voor zowel de Huurdersraad als ook voor Waterweg Wonen teleurstellend dat we vanwege corona geringe vorderingen gemaakt hebben. Uiteraard zullen we in 2021 met nieuw enthousiasme inzetten op verdergaande betrokkenheid van bewoners bij het vormgeven van hun eigen woongeluk.

We hebben in 2020 nadrukkelijk ingezet (binnen de mogelijkheden) op meer laagdrempelig vormen van participatie zoals de aanpak rondom het centrum van de Westwijk, Prettig Wonen. We zien dat mensen graag meedoen in hun eigen omgeving. We willen dit soort vormen vaker toepassen.

We hebben regelmatig de inzet van Waterweg Wonen in de kwetsbare wijken besproken. Ook zijn duurzaamheid, de gevolgen van corona voor de dienstverlening aan huurders en organisatieontwikkeling aan de orde geweest. Over het huurprijsbeleid heeft zeer goed inhoudelijk overleg plaatsgevonden. Ten opzichte van eerdere jaren is het tripartiet overleg minder intensief geweest, evenals het overleg over het strategisch voorraadbeleid. De inspanningen op het gebied van leefbaarheid zijn gedurende het jaar gevolgd en besproken. Op het gebied van vernieuwing van participatie heeft de Huurdersraad in 2020 een nieuwe adviseur aangetrokken. In de loop van 2020 is een eigen Facebook-pagina live gegaan. Aan de ontwikkeling van een website wordt gewerkt. Daarnaast is gestart met wervings-campagnes via o.a. sociale media/facebook voor het aantrekken van nieuwe bestuursleden voor de Huurdersraad. Binnenkort start een trainee van Corporaties in beweging met een verkenning naar de vernieuwing van participatie.

Gebiedsgerichte aanpak
Onder regie van de gemeente zet Waterweg Wonen zich in om samen met bewoners en betrokkenen van zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen de kwaliteit van leven te vergroten in de vier aandachtsgebieden (Westwijk-Zuidbuurt, Holy-Hoofdstedenbuurt, Babberspolder-Muwi I en de VOP-buurt in het Centrum). Dit betreft zowel aandacht voor de buitenkant van de woningen als voor de woonomgeving. Ook geven we extra aandacht aan problemen achter de voordeur door betere samenwerking tussen de organisaties in de wijk.

Participatie Bewonersvereniging Muwi I
Waterweg Wonen heeft met Bewonersvereniging Muwi I in 2020 intensief contact gehad over onderwerpen die binnen dit gebied spelen. De wijkmeester sociale aanpak neemt in Muwi I veelvuldig initiatief om in het beheer van de wijk zaken te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn het laten oplossen van knelpunten in het groenonderhoud en de kwaliteitscontroles op de schoonmaak van de portieken. Daarnaast heeft ze goed zicht op de bewoners waar extra ondersteuning nodig is en zorgt zij ervoor dat dit doorgezet wordt naar bijvoorbeeld het Sociaal Wijkteam.

Bij de bewonersvereniging leeft de wens tot meer maatwerk in de doorstroming van eengezinswoningen naar appartementen in het gebied. Daarnaast houden wij de

bewonersvereniging continu op de hoogte van de vorderingen rondom de totstandkoming van de gemeentelijke Woonvisie. De uitkomsten uit dat traject hebben invloed op de nog te maken keuzes over de toekomst van dit complex. We hebben afgesproken de bewonersvereniging vroegtijdig bij deze keuzes te betrekken.

Nieuwe bewonersvereniging Indische Buurt
In 2020 bleek dat de overgebleven bestuursleden van Bewoners Belangen Vereniging Indische Buurt wilden stoppen. Samen met Waterweg Wonen is gezocht naar opvolgers voor een doorstart. Uiteindelijk hebben zich vier nieuwe bestuursleden gemeld. In deze tijd van teruglopende participatie is het mooi dat een aantal huurders dit samen met Waterweg Wonen voor elkaar heeft gekregen! De vier bestuursleden hebben besloten door te gaan onder een nieuwe naam, de Huurdersvereniging Indische Buurt.

Bedanken vrijwilligers
Jaarlijks bedanken wij onze vrijwilligers, die zich inzetten voor medebewoners in hun buurt en/of voor een leefbaardere wijk, met een attentie. Want ook onze vrijwilligers dragen bij aan het vergroten van het woongeluk.

Wijkmeesters sociale aanpak
In 2020 hebben de wijkmeesters sociale aanpak een procesevaluatie uitgevoerd. Doel is om signalen vanuit klachten en/of signalen vanuit de wijk snel af te handelen. Als wij snel op deze signalen reageren is de verwachting dat bewoners ook vlugger onderwerpen aandragen die hen dwars zitten. Zo zal een netwerk ontstaan dat door actie en reactie de leefbaarheid in de wijk verbetert.

Ook is het klantvisietraject wijkmeesters en complexbeheerders van start gegaan. Wij hebben verbeteracties bedacht aan de hand van onze vijf klantwaarden.
In de volgende bijeenkomst behandelen we de interne samenwerking.
Dit alles om het woongeluk van onze huurders te verbeteren. Dit betekent dat we dit jaar misschien niet zoveel doen met de huurder, maar wél voor de huurder!

Ambitie 4. Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft

Doelstelling	Score	Realisatie
Basis op orde (1)		
KSF 11. Duurzame bezetting		
Formatie (fte's) **≤ 121**	🟢	Formatie (fte's): 116,2
Vacatures ingevuld door (nieuwe) medewerkers jonger of gelijk aan 35 **≥ 50%**	🟠	Medewerkers jonger of gelijk aan 35: 45,5%
Ziekteverzuim **≤ 5%**	🟢	Ziekteverzuim: 4,9%
Deelname aan PMO **≥ 50%**	🟠	Deelname aan PMO: 43%
Te hoge werkdruk **≤ 10% (PMO)**	🔴	Te hoge werkdruk niet gemeten
Gebruik van de applicatie goed gesprek **≥ 50%**	🔴	Pilot uitgevoerd, nog geen evaluatie plaatsgevonden
Basis op orde (2)		
KSF 12. Financieel gezond		
Beoordeling AW (extern) **positief**	🟢	Beoordeling AW: positief
Beoordeling WSW (extern) **positief**	🟢	Beoordeling WSW: positief
Solvabiliteit (intern) **53,0%**	🟢	Solvabiliteit: 53%
Loan to value (intern) **46,4%**	🟢	LTV: 45%
Aedes-benchmark – Bedrijfsvoering **B-hoog**	🟢	Aedes-benchmark: A
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen **≤ 2,2 %**	🟢	Gemiddelde rentevoet: 2,12

🟢 Gerealiseerd 🟠 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Gezamenlijke maatschappelijke agenda

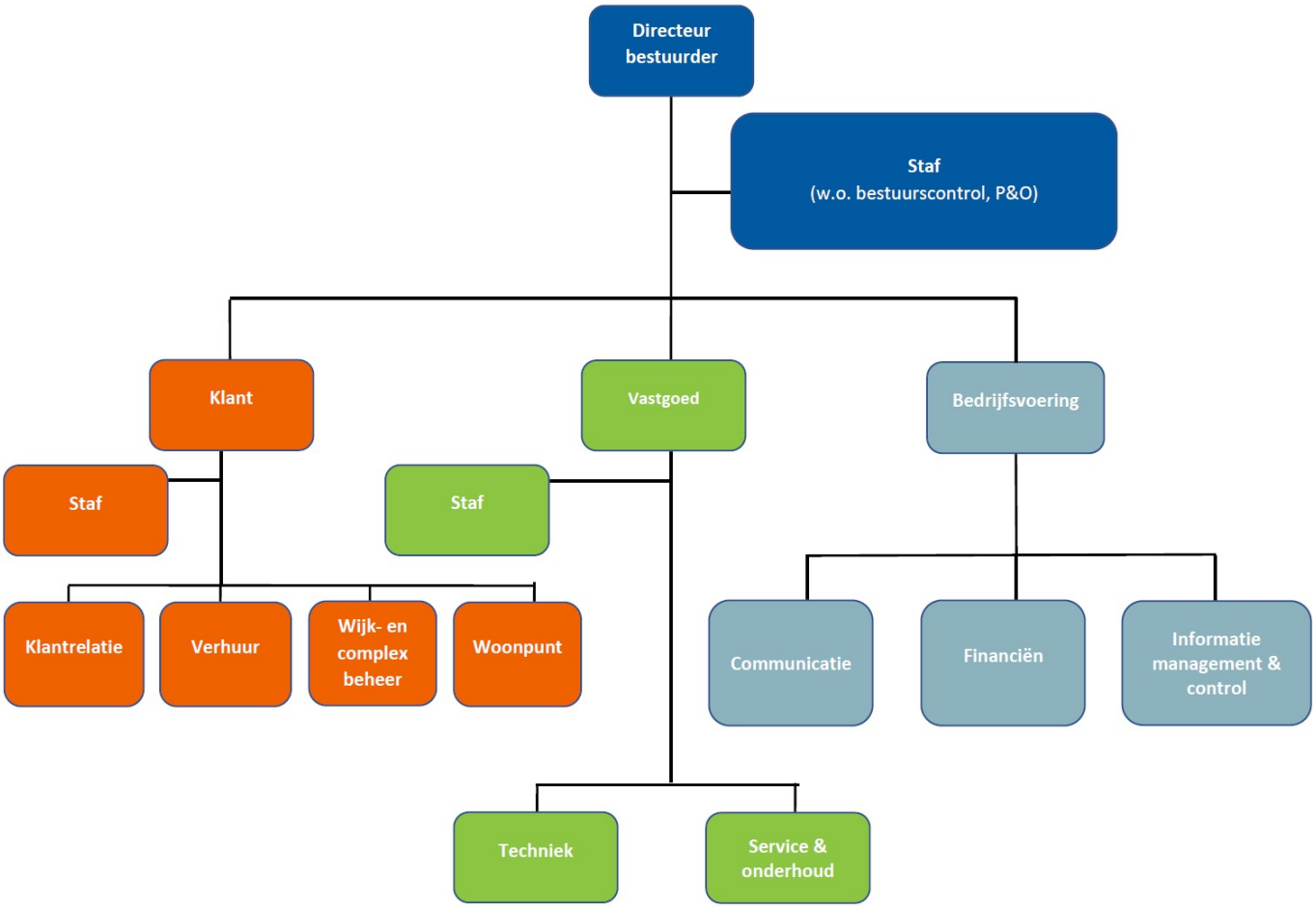
Strategisch risico 1:
Het risico dat we, samen met onze partners, niet in staat zijn om de maatschappelijke opgaven te realiseren (bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid).

Er moet veel gebeuren in wijken en buurten om het woongeluk te bevorderen. Dit vraagt om samenwerking met alle betrokken partijen en een breed pakket van maatregelen. Alleen lossen we de problemen niet op. Deze visie betrekken we bij alle vormen van overleg die we hebben: dus bij het verdiepingstraject; bij de aanpak van de Westwijk. Helaas is er nog onvoldoende vooruitgang geboekt.

Er zijn verschillende methodes “op de markt” om effecten van maatschappelijke investeringen te bepalen. Een bewijsmethode is er niet. Maar ‘de effectenarena’ en een ‘mkba’ komen in de richting. Echter bij meer woningcorporaties is er behoefte aan meer zicht op maatschappelijke en financiële effecten van sociale investeringen. Hoe krijg je hier meer scherpte in? Corporaties zijn genoodzaakt om ‘zachte’ investeringen in leefbaarheid en sociaal programma af te wegen tegen meer ‘harde’ investeringen in stenen, zoals renovatie, nieuwbouw en duurzaamheid. Hoe maak je deze interne afweging op een goede manier? En hoe neem je bestuur, organisatie en partners in de wijk mee in deze beslissingen? Welke afwegingsinstrumenten zijn daarvoor beschikbaar en hoe pas je die in de praktijk toe? Onder leiding van Platform31 zijn we aangesloten bij de koplopersgroep (12 corporaties) op dit thema. We onderzoeken wat de behoefte is, wat er aan instrumenten beschikbaar is. Bij mismatch tussen behoefte en beschikbare instrumenten wordt gewerkt aan een nieuw te ontwikkelen afwegingskader.

Basis op orde - KSF 11. Duurzame bezetting

De verwachte formatie (begroting 2020) is 120,75 fte's. De interne bezetting eind 2020 bedraagt 116,2 fte's. Het verschil wordt deels verklaard door verloop en inhuur van externen (gemiddeld 7,2 fte's). Vanuit Strategische Personeelsplanning (SPP) is gekeken naar de personele bezetting op zowel team-, afdeling- als organisatieniveau. De mobiliteit is de afgelopen periode toegenomen. Er is een toename te zien van medewerkers die (vervroegd) met pensioen gaan. 19 medewerkers stroomden uit. Een goede analyse zorgt voor het tijdig kunnen anticiperen hierop.



Strategisch risico 6:
Het risico dat we in onvoldoende mate competente medewerkers kunnen werven (gespannen arbeidsmarkt).

De vacatures van Waterweg Wonen worden relatief eenvoudig ingevuld. Van de 22 extern geworven nieuwe medewerkers waren 10 jonger dan 35 jaar (45,5%). We halen hiermee net niet de norm van ten minste 50%, maar we voldoen ruimschoots aan de cao-afspraak om generatiepact-uren (0,2 fte) te herbezetten met medewerkers onder de 35 jaar.

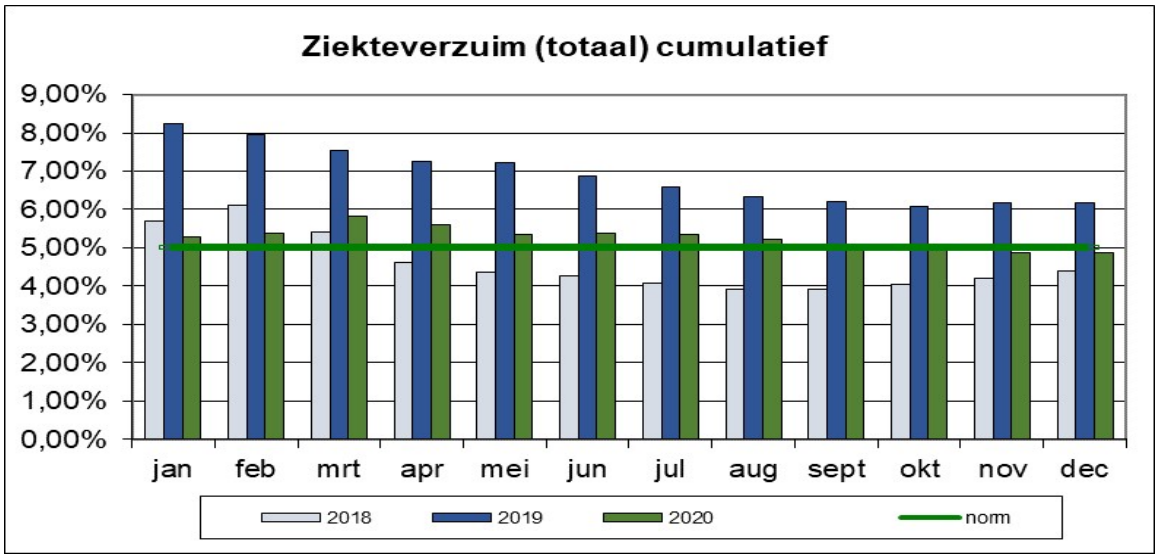
Werving en selectie
Afgelopen jaar is het werving & selectie proces op een aantal punten gemoderniseerd:

- De vacaturepagina op de website is aangepast
- Er is een vacaturesjabloon opgesteld die als basis geldt voor alle vacatures
- De wervingskanalen voor de verschillende functies zijn inzichtelijk gemaakt.
- Er is een 'give away' voor sollicitanten gemaakt die ze na het 2e gesprek ontvangen.
- Het introductieprogramma is in ontwikkeling. De eerste stappen daarin zijn gezet en het programma wordt in 2021 verder uitgewerkt en ingevoerd.

In het tweede kwartaal van 2021 behoort het werving- en selectieproces tot de processen die geautomatiseerd gaan worden in AFAS.

Ziekteverzuim

Soort verzuim	Norm	2020	Resultaat	2019	2018
Ziekteverzuim totaal	<= 5%	4,9%	Positief	6,1%	4,4%
Kort verzuim (< 6 weken)	<= 2,5%	2,1%	Positief	2,4%	2,7%
Lang verzuim (>= 6 weken)	<= 2,5%	2,8%	Negatief	3,7%	1,7%
Frequentie	<= 1,4	0,96	Positief	1,26	1,52



Het totale ziekteverzuim ligt met 4,9% iets onder de norm van 5%. Het kort verzuim met 2,1% ligt onder en het lang verzuim met 2,8% ligt boven de norm van 2,5%.

De verzuimfrequentie komt met 0,96 beduidend lager uit dan in andere jaren (2019: 1,26, 2018: 1,52). Dit betekent dat een medewerker zich gemiddeld in 2020 minder dan één keer heeft ziekgemeld.

In de maand september stond een kick off gepland voor het promoten van het Preventief Medisch Onderzoek (PMO). De kick-off kon als gevolg van de corona maatregelen niet doorgaan, het PMO zelf in beperkte vorm: de vragenlijsten zijn uitgezet, de medische onderzoeken zijn niet uitgevoerd. De response aan het onderzoek is met 43% lager dan verwacht (≥ 50%). De response is negatief beïnvloed door het ontbreken van het medisch onderzoek. 36% van de 60 medewerkers die deel hebben genomen aan het PMO ervaart een hoge werkdruk.

Peddy
In het klein is geëxperimenteerd met Peddy een nieuwe tool die ondersteunend kan zijn aan zowel het vastleggen van de persoonlijke ontwikkeling als het vereenvoudigen van het geven en ontvangen van complimenten en feedback. In het eerste kwartaal van 2021 wordt gekeken hoe Peddy kan worden ingezet als ondersteuning aan de verder te ontwikkelen gesprekscyclus.

In september 2020 was de uitgestelde kick off van het vitaliteitsprogramma. Vitaliteit heeft tijdens de hele lockdown-periode veel aandacht gekregen in relatie tot thuiswerken, work-life-balance, gezondheid, Arbo-omstandigheden en goede voeding.

Ondanks alle beperkingen heeft de werkgroep Vitaliteit tal van activiteiten georganiseerd. Denk aan verschillende workshops zoals wandelen en kickboksen. Iedereen heeft thuis een fruitkratje ontvangen met de slogan ‘Voel je fit als je bij WaWo zit!’. En medewerkers zijn ook met elkaar de strijd aangegaan in de ‘Ommetje-app’, de wandelapp van de Hersenstichting. De bekendheid met het vitaliteitsprogramma onder medewerkers is groot. 71% van de medewerkers heeft deelgenomen aan een of meerdere activiteiten. Dit is minder dan verwacht. Veelal werd opgegeven dat dit kwam door de beperkende corona maatregelen waardoor veel online moest. Dat maakte deelname minder aantrekkelijk.
Mooie bijvangst van de vitaliteitsactiviteiten is dat deze een bijdrage leveren aan het verminderen van de eilandjes cultuur. 80% van de collega’s die mee heeft gedaan aan de enquête geeft aan dat het vitaliteitsprogramma de saamhorigheid tussen collega’s bevordert.

Bootcamp ‘ Boks jezelf fit’ wegens succes verlengd!

Basis op orde - KSF 12. Financieel gezond

Kengetallen
In 2020 (op basis van de dPi 2019) verkreeg Waterweg Wonen een borgingsplafond van het WSW. Dit borgingsplafond is voor 2021 afdoende. We verwachten in 2021 een iets lager borgingsplafond te krijgen, maar nog steeds voldoende om onze plannen uit te voeren.
De grote herstructureringsopgave van Waterweg Wonen vraagt om scherp inzicht in de verschillende scenario's om weglekken van maatschappelijk kapitaal te voorkomen.
Het kengetal Loan to value (LTV) laat zien welk aandeel van het bezit extern gefinancierd is. Daarbij wordt voor de waarde van het bezit uitgegaan van de beleidswaarde. Algemeen aanvaardbaar is maximaal 85% externe financiering. De dekkingsratio op basis van marktwaarde mag maximaal 70% bedragen. Waterweg Wonen voldoet de komende jaren aan deze normen.

(Bedragen x € 1.000)

Loan to value	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Netto schuldpositie	309.345	328.253	319.630	305.031	291.673
Beleidswaarde	682.976	659.367	672.286	679.155	678.725
Aandeel externe financiering	45%	50%	48%	45%	43%

(Bedragen x € 1.000)

Dekkingsratio	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Netto schuldpositie	411.827	395.448	392.896	365.296	337.176
Marktwaarde	1.198.412	1.165.393	1.184.342	1.191.147	1.196.333
Aandeel ext. financ.	34%	34%	33%	31%	28%

In 2020 sloten we voor € 15 mln. leningen af voor de financieringsbehoefte van 2020. Dit betrof de volgende twee leningen:
- Achmea fixe lening € 10 mln. per 3 augustus 2020 tot 1 augustus 2029 op 0,06%;
- NWB week roll-over lening € 5 mln. per 10 juli 2020 tot 15 juli 2022 op 1-weeks Euribor + 0,41%.

In 2020 hebben we geen leningen afgesloten om de financieringsbehoefte over 2021 af te dekken.

Voor de bepaling van het direct rendement vastgoed wordt de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de waarde van het onderliggende bezit. Als het direct rendement onder de gemiddelde vermogenskostenvoet uitkomt, wordt ingeteerd op het vermogen. In 2020 is het direct rendement vastgoed 2,26% en de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,12%. Het ministerie hanteert geen normen, maar geeft aan de corporaties onderling te gaan vergelijken op direct rendement. Vanaf 2021 gaat dit plaatsvinden vanwege de sterk oplopende marktwaarde en operationele kosten.

(Bedragen x € 1.000)

Direct rendement vastgoed	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Kasstroom uit bedrijfs-operaties[4]	25.568	22.669	30.801	32.750	27.512
Marktwaarde ultimo vorig jaar	1.131.019	1.198.412	1.165.393	1.184.342	1.191.147
Direct rendement	2,26%	1,89%	2,64%	2,77%	2,31%

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

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

Solvabiliteit (beleidswaarde)	2020	2021	2022	2023	2024
	53%	49%	52%	55%	57%

Het kengetal interest dekkingsratio/ intrest coverage ratio geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en de rentelasten. Als de dekkingsratio kleiner of gelijk aan 1,4 is (norm WSW), wordt onvoldoende kasstroom uit de exploitatie gegenereerd om de rentelasten en de aflossing(sfictie) te betalen. De komende jaren ligt naar verwachting de interest dekkingsratio tussen de 3,2 en 5,4.

(Bedragen x € 1.000)

Interest dekkingsratio (ICR)	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	25.365	21.691	29.909	31.889	26.658
Financieringslasten	8.047	6.877	6.264	5.928	5.820
Interest dekkingsratio	3,2	3,2	4,8	5,4	4,6

Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde
De marktwaarde ligt eind 2020 flink boven de beleidswaarde; tevens is het resultaat over 2020 zeer positief door de waardeontwikkeling van het vastgoed. Dit resultaat wordt vooral veroorzaakt door de verdere stijging van de WOZ-waarde.
Woningcorporaties hebben een ander beleid dan vastgoedbeleggers. De verkoop is minimaal. De huur die wordt gevraagd is lager en de kwaliteit van onderhoud is hoger. Ook zijn de beheerlasten hoger. Om inzicht te krijgen in het deel van het vermogen dat een maatschappelijk doel dient is de beleidswaarde berekend. Dit is een afgeleide van de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met de genoemde componenten.

Aedes-benchmark: prestatieveld bedrijfslasten
(Basis voor de Aedes-benchmark 2020 is de jaarrekening 2019.)
Waterweg Wonen heeft voor het prestatieveld bedrijfslasten in 2020 net als in 2019 een A gescoord: de ‘geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten’ per verhuureenheid bedroegen € 751 (2019: € 695) terwijl het sectorgemiddelde op € 828 lag (2019: € 785).
De bedrijfslasten stegen bij Waterweg Wonen met 8% en landelijk met 5,5%. Deze stijging wordt volgens de analyse van Aedes veroorzaakt door toenemende loonkosten (nieuwe CAO), inhuur leefbaarheid, ICT en overige exploitatiekosten. Waterweg Wonen had in het jaar 2019 hogere lasten voor inhuur van externen dan de jaren ervoor, maar haalt ruim de norm van B-hoog.
De ‘niet beïnvloedbare kosten netto bedrijfslasten’ liggen met € 1.116 per verhuureenheid ruim € 100 hoger dan het sectorgemiddelde van € 1.013. Erfpacht en rioolheffing die in de gemeente Vlaardingen bij de eigenaar in rekening worden gebracht en een hogere ozb (per woning) dan gemiddeld dragen hieraan bij. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten tellen overigens niet mee voor het prestatieveld Bedrijfslasten.

Informatiemanagement
Vanuit het informatierisicomanagement is een top 5 van risico’s benoemd. Om deze risico’s te beperken zijn beheersmaatregelen genomen. Deze beheersmaatregelen hebben betrekking op het aanscherpen van procedures voor de beveiliging, het opleiden van

medewerkers en het instellen van rechten om vertrouwelijke documentatie af te schermen. Verder hebben wij een tool aangeschaft om documenten beveiligd te mailen naar externen.

Wij hebben een nieuwe strategie bepaald voor informatisering en automatisering voor de bedrijfsplanperiode. Hierin zijn onze uitgangspunten en doelstellingen benoemd voor de kwaliteit van de digitale dienstverlening en innovatie.

AVG
Wij hebben met behulp van een ethisch hacker een traject ingezet om de bewustwording van medewerkers rondom privacy en informatiebeveiliging verder te verhogen. De resultaten van alle acties worden in maart 2021 aan medewerkers gepresenteerd via twee digitale bijeenkomsten. Verder hebben wij bewaartermijnen ingesteld en zijn begonnen met het opschonen van persoonsgegevens van vertrokken huurders uit onze systemen.

Strategisch risico 3:
Het risico van een toename van de lasten van 'overheidswege' (zoals de verhuurderheffing, ATAD en de saneringssteun).

De lasten die overheden de corporaties in rekening brengen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Met name de introductie van de verhuurderheffing is een forse aanslag gebleken op de financiële positie van de corporatiesector. Als sector maken we regelmatig inzichtelijk wat de consequenties zijn van de verhuurderheffing. De sector kan meerjarig de opgaven op het terrein van duurzaamheid en beschikbaarheid van voldoende woningen waar ze voor staat niet aan. Ook de lokale lasten blijven stijgen. De OZB bijvoorbeeld gaat de komende jaren fors omhoog om de financiële positie van de gemeente Vlaardingen te verbeteren. Gegeven de ontwikkeling van de financiële positie van allerlei overheden is het niet ondenkbaar dat de lasten zullen blijven stijgen.

Strategisch risico 8:
Het risico van grote macro-economische / geopolitieke gebeurtenissen met als gevolg dat de rente of inflatie fundamenteel anders is dan gepland.

Corona is nu deel van ons leven. Wij werken overwegend thuis en denken na (o.a. door een samengesteld transitieteam) over hoe we ervoor kunnen zorgen dat de werkwijzen die we nu opdoen ook na corona behouden blijven. Wij denken dat we o.a. uit zullen komen op een minimum aantal dagen dat medewerkers in de toekomst thuis zullen werken. En op verregaand gedigitaliseerde processen waarbij er extra aandacht komt voor verbinding; het kantoor als sociaal cement.

Op dit moment zien we nog geen grote financiële impact op onze bedrijfsvoering; het meeste werk loopt min of meer regulier door. We zien nog geen bijzondere waardeontwikkeling van het bezit en we zien in het betalingsgedrag van onze klanten nog weinig verandering. Een parallel trekkend met vorige crisissen verwachten wij dat non-betaling door onze klanten ook in de nabije toekomst geen grote impact heeft op onze financiën. Wel houden we de vinger langer aan de pols in hoeverre het niet zorgt voor meer werk. Gegeven onze financiële positie is er nog weinig reden tot zorg voor onze huishouding.

Verslag van de ondernemingsraad

Samenstelling
De samenstelling van de OR is gewijzigd. Twee leden zijn om diverse redenen gestopt met het OR-werk. Na een oproep in de organisatie hadden zich drie kandidaten aangemeld. Een van de leden heeft toen besloten om plaats te maken, zodat er geen tussentijdse verkiezingen nodig waren.

Samenwerking
OR en directeur-bestuurder hebben zes keer een formele overlegvergadering en een informeel koffie-uur gehad. Er zijn jaarlijks drie contactmomenten met de RvC: in april was het voorzittersoverleg in het kader van Governance, in september heeft mevrouw Bal de overlegvergadering bijgewoond en in december was het eindejaarsgesprek.

Besluitvorming
Op initiatief van de OR is het pakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden gemoderniseerd. Ook heeft de OR het initiatief genomen voor een sociaal plan in verband met de organisatieontwikkeling en -inrichting.

De OR heeft ingestemd met de nieuwe gedragscode, gebruiksovereenkomsten voor bedrijfsmiddelen, de invoer van een nieuw HR-systeem, een aanpassing van de personele jaarplancyclus, een privacy protocol voor het Woonpunt, het vaststellen van verplichte verlofdagen, een tijdelijke regeling woon-werkverkeer, een tijdelijke regeling voor een thuiswerkvergoeding en een eenmalige vergoeding voor de inrichting van een thuiswerkplek.

Communicatie
De OR heeft een eigen digitale nieuwsbrief: kORtnieuws. kORtnieuws is zes keer verspreid onder alle medewerkers. De OR is daarnaast begonnen met een eigentijdsere manier van communiceren door het maken van vlogs. De OR heeft een eigen pagina op het intranet, waar medewerkers informatie kunnen vinden. Alle OR-stukken worden openbaar gemaakt.

Bijlage: top 10 van strategische risico's

In een sessie met het MT is de onderstaande top 10 van strategische risico's benoemd. Inclusief huidige en aanvullende beheersmaatregelen en verantwoordelijken.

Onder de strategische risico's verstaan we het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis, waarvan de gevolgen het bereiken van de ambities en doelstellingen van Waterweg Wonen bedreigen.

- **Strategisch risico 1:**
  Het risico dat we, samen met onze partners, niet in staat zijn om de maatschappelijke opgaven te realiseren (bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid).

- **Strategisch risico 2:**
  Het risico op fysieke (ernstige calamiteiten) of sociale veiligheidsincidenten.

- **Strategisch risico 3:**
  Het risico van een toename van de lasten van 'overheidswege' (zoals de verhuurderheffing, ATAD en de saneringssteun)

- **Strategisch risico 4:**
  Het risico dat als gevolg van demografische, conjuncturele of maatschappelijke ontwikkelingen de kwaliteit van de woonomgeving (overlast, kwetsbare doelgroepen, leefbaarheid) vermindert.

- **Strategisch risico 5:**
  Het risico dat het huidige participatiemodel zorgt voor het onvoldoende aanboren van leden uit alle geledingen van de huurders (onvoldoende mobilisatie), waardoor er o.a. een minder gewogen maatschappelijke agenda ontstaat.

- **Strategisch risico 6:**
  Het risico dat we in onvoldoende mate competente medewerkers kunnen werven (gespannen arbeidsmarkt).

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

- **Strategisch risico 8:**
  Het risico van grote macro-economische / geopolitieke gebeurtenissen met als gevolg dat de rente of inflatie fundamenteel anders is dan gepland.

- **Strategisch risico 9:**
  Het risico dat onvoldoende helder is wat onder eigen directeurschap wordt verstaan (o.a. rechten versus verplichtingen en mogelijk spanningsveld tussen eigen directeurschap en aansturing en verantwoording).

- **Strategisch risico 10:**
  Het risico dat de driehoek aannemer(s), Waterweg Wonen en huurder onvoldoende sterk is, waardoor bijvoorbeeld reparatieverzoeken niet tijdig of goed worden opgepakt.

Jaarrekening 2020

Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

ACTIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	**1.1**		
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.137.665	1.070.027
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	60.747	60.992
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	23.418	23.250
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	5.393	1.427
Totaal van vastgoedbeleggingen		**1.227.223**	**1.155.696**
Materiële vaste activa	**1.2**		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	**8.251**	**8.916**
Financiële vaste activa	**1.3**		
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	**12.903**	**9.329**
Totaal van vaste activa		**1.248.377**	**1.173.941**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	**1.4**		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	544	304
- Overige voorraden	1.4.2	202	209
Totaal van voorraden		**746**	**513**
Onderhanden projecten	**1.5**	**333**	**4.385**
Vorderingen	**1.6**		
- Huurdebiteuren	1.6.1	844	1.041
- Overheid	1.6.2	0	1.079
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	2.561	2.460
- Overige vorderingen	1.6.4	23	300
- Overlopende activa	1.6.5	555	144
Totaal van vorderingen		**3.983**	**5.024**
Liquide middelen	**1.7**	**930**	**4.917**
Totaal van vlottende activa		**5.992**	**14.839**
Totaal van activa		**1.254.369**	**1.188.780**

Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

PASSIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen	**1.8**		
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	477.710	410.552
- Overige reserves	1.8.2	327.959	266.426
- Resultaat van het boekjaar	1.8.3	99.888	128.691
Totaal van eigen vermogen		**905.557**	**805.669**
Voorzieningen	**1.9**		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	1.721	6.045
- Overige voorzieningen	1.9.2	348	362
Totaal van voorzieningen		**2.069**	**6.407**
Langlopende schulden	**1.10**		
- Schulden aan banken	1.10.1	287.196	304.652
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	20.752	21.535
- Overige schulden	1.10.3	132	132
Totaal van langlopende schulden		**308.080**	**326.319**
Kortlopende schulden	**1.11**		
- Schulden aan banken	1.11.1	30.313	39.303
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.233	1.470
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.11.3	983	1.340
- Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	126	118
- Overige schulden	1.11.5	931	2.936
- Overlopende passiva	1.11.6	5.077	5.218
Totaal van kortlopende schulden		**38.663**	**50.385**
Totaal van passiva		**1.254.369**	**1.188.780**

Winst- en verliesrekening over 2020

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	Begroting 2020	Resultaat 2020	Resultaat 2019
- Huuropbrengsten	2.1.1	71.811	71.932	70.934
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.437	4.125	4.582
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.180	-4.056	-4.200
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-3.881	-4.342	-4.184
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-22.250	-22.803	-21.693
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-15.355	-14.404	-13.450
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**30.582**	**30.452**	**31.989**
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	5.098	1.155
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	-771	-4.399	-1.219
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-8	-24
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-771**	**691**	**-88**
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	4.834	9.306	7.576
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-190	-153	-158
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-3.348	-6.907	-5.193
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**1.296**	**2.246**	**2.225**
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	13.693	1.510	-2.339
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	0	71.897	110.700
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	199	1.055	932
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**13.892**	**74.462**	**109.293**
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	445	518	485
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-350	-379	-401
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		**95**	**139**	**84**
Overige organisatiekosten	2.6	**-2.913**	**-2.827**	**-2.742**
Kosten omtrent leefbaarheid	2.7	**-1.425**	**-1.361**	**-1.091**
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	0	52	39
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-7.767	-7.641	-9.054
Totaal van financiële baten en lasten		**-7.767**	**-7.589**	**-9.015**
Totaal van resultaat voor belastingen		**32.989**	**96.213**	**130.655**
Belastingen	2.9	**0**	**3.675**	**-1.964**
Totaal van resultaat na belastingen		**32.989**	**99.888**	**128.691**

Kasstroomoverzicht over 2020

(Bedragen x € 1.000,-)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	72.313	70.810
Vergoedingen	4.014	4.054
Overige bedrijfsontvangsten	435	401
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	52	37
Saldo ingaande kasstroom	*76.814*	*75.302*
Uitgaven		
Erfpacht	215	215
Betalingen aan werknemers	9.041	8.512
Onderhoudsuitgaven	20.577	14.828
Overige bedrijfsuitgaven	12.735	12.777
Betaalde interest	8.047	9.432
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	56	61
Verhuurdersheffing	8.595	7.882
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	178	229
Saldo uitgaande kasstroom	*59.444*	*53.936*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**17.370**	**21.366**
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.696	5.272
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.857	1.574
Verkoopontvangsten grond	6.050	1.308
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	*14.603*	*8.154*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	17	2
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.773	4.543
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	1.282	7.139
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	2.201	548
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.455	1.834
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	610	104
Investeringen overig	176	181
Verwerving van materiële vaste activa	*9.514*	*14.351*
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**5.089**	**-6.197**
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	*0*	*0*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**5.089**	**-6.197**

	2020	2019
Financieringsactiviteiten		
Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	15.000	15.000
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossingen geborgde leningen	-42.452	-26.447
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-27.452**	**-11.447**
Toename/afname van geldmiddelen	**-4.993**	**3.722**
Wijziging kortgeld mutaties	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.066	-1.656
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-2.927	2.066
Stand per 31 december		
Liquide middelen	930	4.917
Schulden aan banken	-3.857	-2.851
Stand per 31 december	**-2.927**	**2.066**

Toelichting jaarrekening

Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

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

Continuïteit
In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten. Van een vertraagde ontvangst van huurstromen is op totaalniveau nauwelijks sprake en is er geen impact op onze operationele kasstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven. Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Stelselwijziging
Voor de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt is een stelselwijziging doorgevoerd. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Deze stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt. De andere gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de schattingswijzigingen zoals in onderstaande alinea is opgenomen.

Schattingswijzigingen
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.

Presentatiewijzigingen
In 2020 heeft Waterweg Wonen een presentatiewijziging doorgevoerd. De 'Energieprestatievergoedingen' worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Opbrengsten overige activiteiten. In 2019 zijn de 'Energieprestatievergoedingen' onder de 'Huuropbrengsten' gepresenteerd. Vergelijkende cijfers van 2019 zijn hierop aangepast.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

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 verder 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 materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. Dit vangt aan bij de start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is

aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:
- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- 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 2020').

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.

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

Complexindeling
Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderinsgscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het

gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

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

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.
- Waterweg Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1.95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,20%	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Boveninflatoire huurverhoging	nvt	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%

Uitgangspunten woongelegenheden

	MGW 2020	EGW 2020	MGW 2019	EGW 2019
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario gemiddeld per vhe in €:	1.360	1.625	1.275	1.537
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario gemiddeld per vhe in €:	574	724	503	651
Beheerkosten per vhe in €:	450	458	439	447
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1426%		0,1477%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,09%	0,09%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%			

Mutatiekans bij doorexploiteren	Deze is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. NB er geldt een ondergrens van 4% bij aanvang en een bovengrens van 50%	
Mutatiekans bij uitponden	Hier wordt de mutatiekans van doorexploiteren gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangebroken waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%.	
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,3%	1,4%
Disconteringsvoet gemiddeld per vhe:	6,77%	7,22%

Verhuurderheffing (% van de WOZ)

Tarief	2021	2022	2023	2024	2025 tot en met 2036	2037 en verder
Tarief WOZ	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid per 31 december 2020. Vanaf 1 januari 2021 9%.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Instandhoudings-onderhoud	BOG: € 5,80 per m² BVO exclusief BTW (2019 € 5,60) MOG: € 7,00 per m² BVO inclusief BTW (2019 € 6,80) ZOG: € 9,30 per m² BVO inclusief BTW (2019 € 9,00)
Mutatieonderhoud	BOG: € 9,70 per m² BVO exclusief BTW (2019 € 9,40) MOG: € 11,80 per m² BVO inclusief BTW (2019 € 11,40) ZOG: € 11,80 per m² BVO inclusief BTW (2019 € 11,40)
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur MOG: 2% van de markthuur ZOG: 2,5% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	BOG: 0,12% van de WOZ-waarde + OZB MOG: 0,12% van de WOZ-waarde + OZB ZOG: 0,34% van de WOZ-waarde
Disconteringsvoet	BOG: 7,53% (2019: 7,64%) MOG: 9,14% (2019: 8,59%) ZOG: 8.67% (2019: 8,22%)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden

Instandhoudings-onderhoud	Parkeerplaats € 54 per jaar (2019: € 52) Garagebox € 179 per jaar (2019: € 173)
Beheerkosten	Parkeerplaats € 28 per jaar (2019: € 27) Garagebox € 39 per jaar (2019: € 38)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,23% (2019: 0,24%)
Verkoopkosten bij uitponden	€ 544 per eenheid (2019 € 531)
Disconteringsvoet	6,64% (2019: 6,34%)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur
In het boekjaar 2020 zijn 14 complexen van het bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT-www.nrvt.nl). Voor 4 complexen mocht worden volstaan met een markttechnische update. Deze complexen zijn in 2018 of 2019 reeds full getaxeerd.

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 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 € 78 en € 145 per m² VVO.

De hoogte van de disconteringsvoet geeft inzicht in de courantheid van het object, de aanpassing ligt tussen de 7,0% en de 8,0% en voor de exit yield geldt een aanpassing tussen 6,5% en de 8,0%. De onderhoudsbedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn aangepast en liggen tussen de € 3,54 en € 9,02 per m² BVO. Daarnaast zijn er per marktwaardecomplex extra inkomsten en uitgaven ingerekend om specifieke contractafspraken mee te kunnen nemen in de waardering.

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 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 Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Waterweg Wonen. De nettocontantewaarde-berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie niet verhoogd naar de markthuur. De gehele begrote huurverhoging wordt per 1 juli doorgevoerd. De afkoop van erfpacht wordt verwijderd.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Bij bepaling van de norm voor 2020 is aangesloten op de definities in de RTIV gepubliceerd op 30-09-2019. Waterweg Wonen hanteert hierbij het volgende uitgangspunt: kosten van onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar, bedragen gemiddeld € 1.931 (2019: € 1.605) per woning.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. De werkelijk te verwachten uitgaven voor erfpacht zijn hierin opgenomen. Waterweg Wonen hanteert hierbij het volgende uitgangspunt: Waterweg Wonen gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 1.121 (2019: € 1.084) per woning.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Waardering
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake van het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemd vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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 onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Financiële vaste activa

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

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

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

Voorraden

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

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

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

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

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.
Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden.
Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen 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
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.

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 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 redelijkerwijs 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 nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

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

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

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen
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
Waterweg Wonen heeft één pensioenregeling. De pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Waterweg Wonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Deze is van toepassing op alle werknemers. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over de pensioengrondslag. De pensioengrondslag is het loon van januari van dat jaar. Het betreft een middelloonregeling.
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Waterweg Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer tweederde en de werknemer eenderde betaalt.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

Naar de stand van ultimo december 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1%. Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 126,6% te hebben. Waterweg Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioen fondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Waterweg Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Grondslagen van resultaatbepaling

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

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

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

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

Toegerekende organisatiekosten (indirecte kosten)

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

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

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

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van

de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Erfpacht

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling
Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten. De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:
- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

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

Overige organisatiekosten

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

Activeren van rentelasten
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Waterweg Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO 2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Voor de periode 2006 - 2007 gold een partiële vennootschapsbelastingplicht (VSO 1).

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) 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.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op 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 Kasstroomoverzicht: • Ontvangsten verhuur en vergoedingen • Uitgaven onderhoud (dagelijks) • Verhuurdersheffing • Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: • Voorziening onrendabele investeringen Winst-en-verliesrekening: • Opbrengsten servicecontracten • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • (planmatig) • Kosten omtrent leefbaarheid Kasstroomoverzicht: • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud (planmatig) • Erfpacht • Kosten omtrent leefbaarheid • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: • Materiële vaste activa • Schulden/leningen kredietinstellingen • Schulden/leningen overheid • Overige schulden Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Waterweg Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96,5/3,5	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 bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft Waterweg Wonen zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. Waterweg Wonen heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder de in 2014 aangenomen Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Risicoparagraaf

Financiering- en liquiditeitsrisico

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

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

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

31 december 2020

Bankschuld (bankschuld gesaldeerd met de liquide middelen)	€ 2,9 mln.
Benodigde buffer	€ 0,0 mln.
Obligo inzake WSW	€ 12,2 mln.
Kredietlimiet	€ 5,9 mln.
Benodigde nieuwe financiering (investeringen alsmede aflossing bestaande schulden) voor 2021	€ 21,0 mln.
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 46,6 mln.

De nog niet benutte borgingsruimte in bovenstaande tabel is gebaseerd op toekenning van het WSW, zoals opgenomen in de dPi 2019. Uit de opgave dPi 2020 verwachten wij een lager borgingsvolume. Met dit nieuwe borgingsvolume is er ook voldoende ruimte om de benodigde financiering aan te trekken.

De kredietlimiet (bij de BNG) is ongewijzigd ten opzichte van 2020 en is € 5,9 mln. Door middel van roll-over leningen behouden wij onze flexibiliteit. Het verwachte borgingsvolume bij het WSW is afdoende om dit geborgd te kunnen doen.

Waterweg Wonen stuurt actief op haar liquiditeitspositie door gebruik te maken van kasstroomprognoses per maand voor de eerstkomende 12 maanden, aangevuld met kasstroomprognoses per jaar voor de daarop aansluitende eerste 9 jaar. De hieruit voortvloeiende financieringsbehoefte wordt in hoofdlijnen ingevuld met het aantrekken van leningen. Waterweg Wonen is voor de beschikbaarheid van financiering sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Bij het beoordelen van nieuwe investeringen zal bezien moeten worden in hoeverre dit past binnen de financieringsruimte, die door de regels van het WSW en het Ministerie worden bepaald. In verband met de dynamiek in de regelgeving vraagt dit bijzondere aandacht.

De gemeente Vlaardingen heeft met het WSW een achtervangovereenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financieringsbehoefte van Waterweg Wonen. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Waterweg Wonen een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Waterweg Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Waterweg Wonen het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Waterweg Wonen heeft berekend dat een eventuele daling van de rentestand met 2% geen liquiditeitseffecten kent.

Renterisico

Waterweg Wonen loopt renterisico over rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). 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.

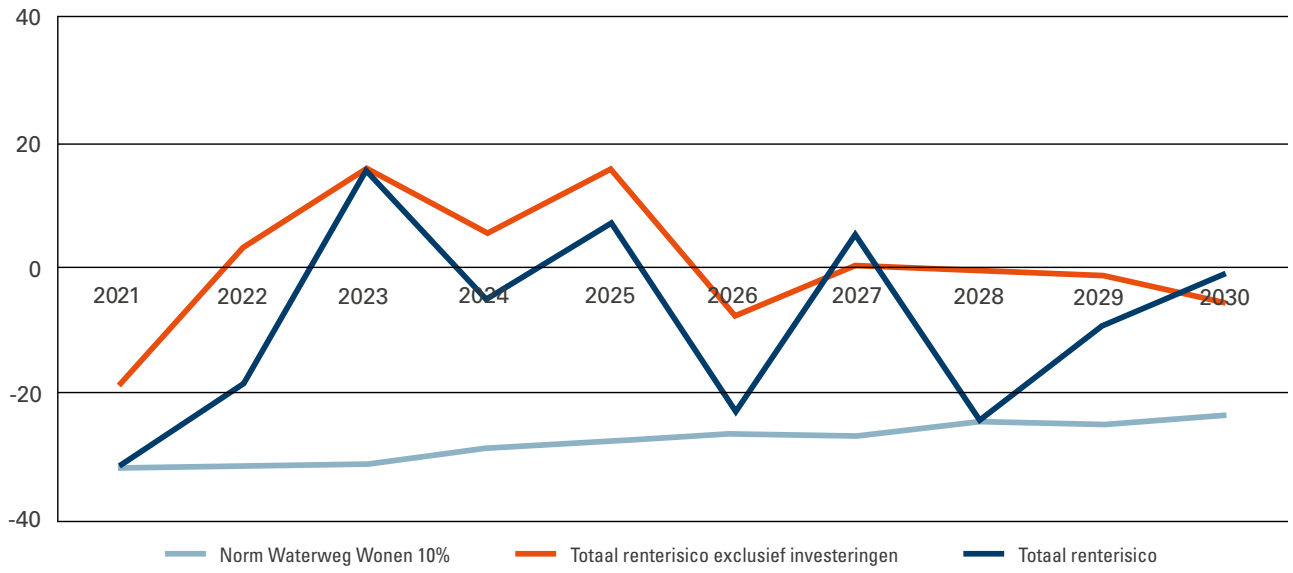
Om renterisico's te beheersen volgt Waterweg Wonen een stappenplan waarin achtereenvolgens de leenbehoefte wordt bepaald en de renterisico's zoveel mogelijk in de tijd worden gespreid. Wordt het renterisico in enig jaar te hoog, dan wordt deze naar gelang de zekerheid van het risico afgedekt, door middel 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 10% 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.

Renterisico

Bedragen x € 1.000.000



Toelichting op de balans

(Bedragen x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

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

	1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 31 december 2020		
Verkrijgingsprijzen	720.602	44.652
Herwaarderingen	377.911	21.042
Cumulatieve waardeverminderingen	-28.486	-4.702
Boekwaarde per 31 december	**1.070.027**	**60.992**
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	0	0
- Desinvesteringen	-3.384	-2.327
- Herwaarderingen	65.146	1.418
- Waardeverminderingen	-1.532	-34
- Terugneming van waardeverminderingen	6.195	844
- Overboekingen	1.213	-146
Totaal mutaties	**67.638**	**-245**
Stand per 31 december 2020		
Verkrijgingsprijzen	715.151	42.142
Herwaarderingen	442.247	22.254
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.733	-3.649
Boekwaarde per 31 december	**1.137.665**	**60.747**
Verloopstaat marktwaarde	**DAEB**	**Niet-DAEB**
Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari	**1.070.027**	**60.992**
- Voorraadmutaties	-2.218	-2.416
- Mutatie objectgegevens	35.634	1.531
- Methodische wijzigingen handboek en software	-4.704	-13
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	16.956	111
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	21.970	542
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december	**1.137.665**	**60.747**

Herwaardering
De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 465,0 mln. (2019: € 399,0 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 613 onroerende zaken voor verkoop in aanmerking komen, waarvan 559 DAEB. Naar verwachting worden 20 eenheden, waarvan 17 DAEB, binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 3,8 mln., waarvan € 3,0 mln. DAEB. De boekwaarde bedraagt ultimo verslagjaar € 2,7 mln., waarvan € 2,0 mln. DAEB.

WOZ waarde
De waarde volgens de onroerende zaakbelasting is voor het DAEB bezit circa € 1,7 mld. (peildatum 1 januari 2020). In 2019 was dit € 1,6 mld. Voor het niet-DAEB bezit is deze circa € 68 mln. (2019: € 69 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 € 515 mln. (waarvan DAEB vastgoed € 506 mln.). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december	***1.137.665***	***60.747***	***1.070.027***	***60.992***
- Beschikbaarheid (doorexploiteren)	*-32.831*	*-599*	*-107.082*	*-2.433*
- Betaalbaarheid (huren, erfpacht)	*-200.310*	*-5.772*	*-174.342*	*-5.699*
- Kwaliteit (onderhoud)	*-159.889*	*-1.485*	*-75.621*	*-455*
- Beheer (beheerkosten)	*-113.843*	*-706*	*-94.913*	*-518*
Beleidswaarde per 31 december	***630.792***	***52.185***	***618.069***	***51.887***

Met de wijziging van de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen) en de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (compensatie via tarief verhuurderheffing) is gezien het geringe belang op de beleidswaarde geen rekening gehouden bij de bepaling van de beleidswaarde.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	**2020**	**2019**
Disconteringsvoet	6,23%	6,56%
Streefhuur per maand per woning	€ 605,45	€ 574,88
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 3.051,81	€ 2.689,47

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

Effect op beleidswaarde:	**Mutatie t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op beleidswaarde**
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 61 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 42 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2 X € 100 hoger	€ 61 mln. lager

In onze meerjarenbegroting voorzien wij de sloop van ca. 900 woningen met een beleidswaarde van ca. € 32 mln. en een marktwaarde van ca. € 72 mln. In de methodiek van de bepaling van zowel de beleidswaarde en marktwaarde wordt geen rekening gehouden met de restant levensduur. Bij toekomstige sloop zonder nieuwbouw betekent dit een (toekomstig) neerwaarts effect op de beleidswaarde en de marktwaarde.

	1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	**1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.650	3.294
Herwaarderingen	12.578	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-978	-1.867
Boekwaarde per 1 januari	**23.250**	**1.427**
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	23	6.995
- Desinvesteringen	0	0
- Herwaarderingen	2.574	0
- Terugneming van waardeverminderingen	0	1.510
- Mutatie rubricering voorziening onrendabel	0	-4.234
- Overboekingen	-2.429	-215
Totaal mutaties	**168**	**3.966**
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.209	9.718
Herwaarderingen	13.209	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-4.325
Boekwaarde per 31 december	**23.418**	**5.393**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 134 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 2020 is € 22.859 aan rente geactiveerd in sociaal vastgoed in ontwikkeling met een rentevoet van 2,12%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
In 2020 zijn er geen projecten afgerond. Een start is gemaakt met de renovatie van de Burgemeester Pruissingel.

Waardeverandering
In 2020 zijn er besluiten geformaliseerd voor onrendabele investeringen voor een bedrag van € 1,3 mln. Door aanpassing van het onrendabele deel van de nieuwbouw en aankoopcomplexen komt het totaal aan onrendabele investeringen op lopende en toekomstige projecten op € 6,0 mln. Hiervan is € 4,3 mln. in mindering genomen op de activa in ontwikkeling. Het restant van € 1,7 mln. is opgenomen onder voorzieningen.

1.2 Materiële vaste activa
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De mutaties van deze posten zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.120
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.204
Boekwaarde per 1 januari	**8.916**
Mutaties in het boekjaar	
- Investeringen	183
- Desinvesteringen	-4
- Afschrijvingen	-847
- Afschrijvingen desinvesteringen	3
- Waardeverminderingen	0
- Terugneming van waardeverminderingen	0
- Overboekingen	0
Totaal mutaties	**-665**
Stand per 31 december	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.299
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.048
Boekwaarde per 31 december	**8.251**

Verzekering
De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2020 voor circa € 11,1 mln. verzekerd tegen het risico van brandschade en inbraak.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De mutaties in het boekjaar 2020 zijn voornamelijk toe te schrijven aan de investeringen in automatisering en zonnepanelen en de reguliere afschrijvingen.

1.3 Financiële vaste activa
1.3.1 Latente belastingvorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
- Compensabele verliezen	13.973	10.906
- Niet aftrekbare rente	1.491	883
Af: kortlopend	-2.561	-2.460
Saldo latente belastingvorderingen	**12.903**	**9.329**

De actieve latentie voor verliezen en niet aftrekbare rente bedraagt eind 2020 ca. € 12,9 mln. (langlopend deel). De verwachting is dat de vordering zal weglopen tegen de belastinglast in toekomstige fiscale winstjaren, gebaseerd op de huidige meerjarenplannen. Waterweg Wonen heeft tot en met 2018 voor € 70 mln. (na verrekening 2019 en 2020) aan fiscale verliezen behaald. De negatieve resultaten zijn vooral ontstaan in de jaren tot en met 2015 en voor een deel gecompenseerd in de jaren 2016-2020.

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
1.4 Voorraden		
1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	544	304
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	**544**	**304**
1.4.2 Overige voorraden		
- Magazijn onderhoudsmaterialen	202	209
Totaal overige voorraden	**202**	**209**
1.5 Onderhanden projecten		
- Bestede kosten onderhanden projecten	20.284	19.569
- Gefactureerde termijnen	-17.987	-13.133
- Verantwoord verlies	-1.964	-2.051
Totaal onderhanden projecten	**333**	**4.385**

Dit betreft de grondexploitatie Holy-Zuidoost.

1.6 Vorderingen
Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een 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.

1.6.1 Huurdebiteuren		
- Huurdebiteuren	844	1.041
Totaal huurdebiteuren	**844**	**1.041**
1.6.2 Overheid		
- Overheid	0	1.079
Totaal Overheid	**0**	**1.079**
1.6.3 Latente belastingvorderingen		
- Latente belastingvorderingen	2.561	2.460
Totaal latente belastingvorderingen	**2.561**	**2.460**
1.6.4 Overige vorderingen		
- Vordering vertrokken bewoners	1.946	2.227
- Service- en stookkosten huidige huurders	-1	-22
- Overige debiteuren	14	309
- Voorziening dubieuze debiteuren	-1.946	-2.227
- Vorderingen op personeel	10	13
Totaal overige vorderingen	**23**	**300**
1.6.5 Overlopende activa		
- Overige overlopende activa	555	144
Totaal overlopende activa	**555**	**144**
1.7 Liquide middelen		
- Bank	930	4.917
Totaal liquide middelen	**930**	**4.917**

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
1.8 Eigen vermogen		
1.8.1 Herwaarderingsreserves		
Herwaarderingsreserves per 1 januari	**410.552**	**320.146**
- Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	-1.980	-2.077
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	69.138	92.483
Herwaarderingsreserves per 31 december	**477.710**	**410.552**

Verloopoverzicht herwaarderingsreserves:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Herwaarderingsreserves per 1 januari	**398.952**	**11.600**	**410.552**
Realisatie verkoop en sloop	-1.016	-964	-1.980
Mutatie herwaardering	66.564	2.574	69.138
Herwaarderingsreserves per 31 december	**464.500**	**13.210**	**477.710**

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

1.8.2 Overige reserves		
Algemene reserve per einde voorgaand jaar	**266.426**	**256.751**
- Mutatie herwaardering	-67.158	-90.406
- Resultaat vorig boekjaar	128.691	100.081
Overige reserves per 31 december	**327.959**	**266.426**

1.8.3 Resultaat boekjaar		
- Resultaat boekjaar	99.888	128.691
Totaal resultaat boekjaar	**99.888**	**128.691**

Voorstel resultaatbestemming
Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 99,9 mln. toe te voegen aan de overige reserves. Dit is nog niet in de cijfers verwerkt.

1.9 Voorzieningen

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

	1.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.2 Overige voorzieningen - Individueel loopbaan ontwikkelingsbudget	Totaal
Saldo per 1 januari	**6.045**	**362**	**6.407**
- Onttrekkingen	-4.324	-12	-4.336
- Dotatie	1.360	48	1.408
- Vrijval	-1.360	-50	-1.410
Saldo per 31 december	**1.721**	**348**	**2.069**

Van de voorzieningen is een bedrag van € 1,6 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

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

Latente belastingverplichtingen
Voor de toelichting op deze post verwijzen wij naar de toelichting op de latente belastingvorderingen, onder 1.3.1.

	31-12-2020	31-12-2019
1.10 Langlopende schulden		
1.10.1 Schulden aan banken		
Saldo per 1 januari	**341.104**	**352.551**
- Storting nieuwe leningen	15.000	19.000
- Reguliere aflossingen	-42.452	-30.447
- Afkoop	0	0
Saldo inclusief kortlopend deel per 31 december	**313.652**	**341.104**
Af te lossen in volgend boekjaar	-26.456	-36.452
Saldo per 31 december	**287.196**	**304.652**

Rentevoet, aflossing 2020 en leningen langer dan vijf jaar
De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2020 2,12%. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 26,5 mln. en is onder de kortlopende schulden verantwoord. Het aflossingsbestanddeel vanaf 2026 bedraagt in totaal € 246,0 mln. voor de huidige leningportefeuille. De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 8,3 jaar. Alle leningen zijn geborgd door het WSW.

Rentederivaten
In 2020 is de looptijd van een renteswap met de volgende eigenschappen verlopen:

Begindatum	Einddatum	Nominaal	Vaste rente	Bank
1-12-2012	1-12-2020	10.000.000	3,4550%	ABN AMRO

Marktwaarde
De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2020 bedraagt € 408,7 mln. (2019: € 416,6 mln.).
De marktwaarde is berekend tegen de 6-maands euribor curve. De marktwaarde van de roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

	31-12-2020	31-12-2019
1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	18.970	20.849
- Verminderingen / vermeerderingen	2.668	1.431
Saldo per 1 januari	**21.638**	**22.280**
- Betaald in verband met terugkoop	-2.405	-1.810
- Herwaardering schuld	1.519	1.168
Totaal mutaties	**-886**	**-642**
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.903	18.970
- Verminderingen / vermeerderingen	3.849	2.668
Saldo inclusief kortlopend per 31 december	**20.752**	**21.638**
- Terugkoopverplichting < 1 jaar	0	-103
Saldo per 31 december	**20.752**	**21.535**

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

	31-12-2020	31-12-2019
1.10.3 Overige schulden		
- Waarborgsommen	132	132
Totaal overige schulden	**132**	**132**

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

1.11 Kortlopende schulden

1.11.1 Schulden aan banken

- Kortlopend deel schulden aan banken	26.456	36.452
- Rekening-courant krediet	3.857	2.851
Totaal schulden aan banken	**30.313**	**39.303**

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

Waterweg Wonen heeft vanaf 2004 haar kredietovereenkomst niet uitgedrukt in kasgeldleningen, maar in rekening-courant krediet. Dit betekent dat voor de complete faciliteit 'rood' kan worden gestaan tegen ongeveer dezelfde kosten als kasgeldleningen. De totale kredietfaciliteit bedraagt € 5,9 mln. (2019: € 5,9 mln.). De hoogte van de kredietfaciliteit wordt jaarlijks herzien. Voor de kreditfaciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

Er is een bankgarantie afgegeven van € 259.000 voor een onderhoudscontract van deurdrangers.

1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

- Schulden aan leveranciers	1.233	1.470
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	**1.233**	**1.470**

1.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

- Belastingen en premies sociale verzekeringen	983	1.340
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**983**	**1.340**

1.11.4 Schulden ter zake van pensioenen

- Pensioenen	126	118
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**126**	**118**

1.11.5 Overige schulden

- Te verrekenen leveringen en diensten	929	1.066
- Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	2	1.870
Totaal overige schulden	**931**	**2.936**

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

1.11.6 Overlopende passiva

- Nog niet vervallen rente	3.155	3.553
- Vooruitontvangen huren	1.400	1.295
- Overige overlopende passiva	522	370
Totaal overlopende passiva	**5.077**	**5.218**

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Planmatig onderhoud
Er is voor een totaal van € 4,7 mln. aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen. De looptijd is korter dan één jaar.

Projecten
Er is voor een totaal van € 8,4 mln. aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen. De looptijd is korter dan één jaar.

Onderhoudscontracten
Voor onderhoud aan onze woningen zijn verschillende meerjarige onderhoudscontracten afgesloten. De looptijden variëren van twee jaar tot vijftien jaar. De totale verplichting hiervan is € 0,24 mln., waarvan € 0,15 mln. een looptijd heeft van meer dan 5 jaar (ongeïndexeerd).

Obligo's WSW
Als uitvloeisel van het afgeven van borgstellingen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dient Waterweg Wonen per geborgde lening een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% van het schuldrestant van de geborgde lening. Voor een lening met een variabele hoofdsom is 75% hiervan verschuldigd. Per 31 december 2020 bedroeg het totale obligo € 12,2 mln. Dit obligo wordt opeisbaar indien het garantievermogen van het WSW onder een bepaald niveau dreigt te komen. Van dit bedrag heeft € 0,5 mln. betrekking op nieuwe leningen.

Bijdrageheffing Autoriteit Wonen
De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2020 heeft Waterweg Wonen € 56.361 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2021 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheid en circa 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2021 is uitgegaan van een bedrag van € 62.000.

Operational leaseovereenkomsten
Per 31 december 2020 bedragen de verplichtingen uit hoofde van operationele leases € 63.787. De totale looptijd van deze verplichtingen is korter dan 5 jaar. De verplichting korter dan 1 jaar bedraagt € 22.546.

Op de operational leaseovereenkomsten hebben aanbetalingen plaatsgevonden, ter waarde van € 119.028. Deze aanbetalingen zijn geactiveerd en vallen jaarlijks vrij gedurende de looptijd van de leaseovereenkomst.

Fiscale positie per 31 december 2020
(Bedragen x € 1 mln.)

In de balans van Waterweg Wonen zijn actieve belastinglatenties opgenomen onder de financiele vaste activa en voor het kortlopende deel onder de vorderingen. Onderstaand treft u de tijdelijke verschillen tussen de fiscale en de commerciele waardering en compensabele verliezen ter onderbouwing van de balanspositie en ziet u ook het niet gewaardeerde deel van de verschillen. De toename van de belastingvordering in 2020 wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een vertraging in het herstructureringsprogramma wat maakt dat de geprognotiseerde fiscale winsten de komende jaren forser zullen zijn dan eerder voorzien.

	In de balans verwerkt 31-12-2020	Niet verwerkt 31-12-2020	In de balans verwerkt 31-12-2019	Niet verwerkt 31-12-2019
Verrekenbare tijdelijke verschillen actief	0	103	0	186
Verrekenbare tijdelijke verschillen passief	0	-21	0	-21
Compensabele verliezen	58	12	52	29
Toekomstig aftrekbare rente	6	0	4	0
Toekomstig fiscaal opwaarderingspotentieel	0	0	0	0

De verwerkte verschillen hebben geleid tot het opnemen in de balans van actieve belastinglatenties ten bedrage van € 15,4 mln. De latenties zijn contant gemaakt tegen 1,55% rente na belastingen.

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

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil
Activa			
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken in exploitatie (DAEB/niet-DAEB)	1.198	1.280	82
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23	2	-21
Passiva			
Terugkoopverplichting VOV	-21	0	21
Totaal verschillen			**82**

Indien de actieve latentie (voor de niet verwerkte verschillen) zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze eind 2020 circa € 43 mln. (eind 2019 € 47 mln.) en een passieve latentie van € 5 mln. (eind 2019 € 4 mln.), dit betreft met name het vastgoed. Naar verwachting zal het onverwerkte deel van de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen afzienbare termijn.

Met potentieel actieve latentie	103
Met potentieel passieve latentie	-21
Totaal latenties	**82**
Compensabele verliezen	70
Toekomstig aftrekbare rente	6

Toelichting
Waterweg Wonen maakt over de jaren tot en met 2020 cumulatieve verliezen tot een hoogte van circa € 70 mln. (2019: € 81 mln.).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

	2020	2019
2.1.1 Huuropbrengsten		
- Woningen en woongebouwen	70.394	68.410
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.806	3.539
Te ontvangen nettohuur	**73.200**	**71.949**
- Huurderving wegens algemene leegstand	-791	-541
- Huurderving wegens leegstand niet zijnde regulier	-96	-66
- Huurderving wegens oninbaarheid	-381	-408
Totaal huuropbrengsten	**71.932**	**70.934**

Geografische onderverdeling van de huuropbrengsten

Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Vlaardingen.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten		
- Berekende lasten leveringen en diensten	3.837	4.319
- Vergoeding personeel	209	193
- Administratiekosten leveringen en diensten	121	120
Af : Vergoedingsderving wegens leegstand	-52	-56
Af : Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	10	6
Totaal opbrengsten servicecontracten	**4.125**	**4.582**
2.1.3 Lasten servicecontracten		
- Lasten servicecontracten	-4.056	-4.200
Totaal lasten servicecontracten	**-4.056**	**-4.200**
2.1.4 Lasten van verhuur- en beheeractiviteiten		
- Overige kosten verhuuractiviteiten	-7	-9
- Overige verhuuropbrengsten	20	28
Aan verhuur toegerekende personeelskosten	-2.712	-2.516
Aan verhuur toegerekende overhead	-1.643	-1.687
Totaal lasten van verhuur- en beheeractiviteiten	**-4.342**	**-4.184**
2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
- Planmatig onderhoud	-11.373	-11.736
- Mutatie onderhoud	-3.183	-2.316
- Reparatie onderhoud	-3.692	-3.152
- Overig onderhoud	-994	-967
Af: doorbelasting servicedienst	440	433
Subtotaal onderhoudslasten	**-18.802**	**-17.738**
Aan onderhoud toegerekende personeelskosten	-2.827	-2.645
Aan onderhoud toegerekende overhead	-1.174	-1.310
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**-22.803**	**-21.693**

De werkelijke uitgave voor planmatig onderhoud 2020 bedraagt € 12,9 mln. exclusief contracten (inclusief € 14,4 mln.). Van de € 14,4 mln. is € 3,0 mln. in de activa opgenomen en € 11,4 mln. ten laste van het resultaat gebracht.

	2020	2019
2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
- Belastingen	-4.638	-4.509
- Verzekeringen	-287	-253
- Verhuurderheffing	-8.595	-7.882
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	-28	-53
- Juridische kosten	-136	-51
- Contributies aansluitingen	-25	-103
- Overige algemene exploitatiekosten	-117	-65
- Bijdrage Verenigingen van Eigenaars	-264	-254
- Overige bedrijfslasten	-98	-64
- Erfpacht	-216	-216
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**-14.404**	**-13.450**
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**30.452**	**31.989**
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
2.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*5.098*	*1.155*
2.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*-4.399*	*-1.219*
2.2.3 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende personeelskosten	-6	-18
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende overhead	-2	-6
Totaal toegerekende organisatiekosten	**-8**	**-24**
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**691**	**-88**

Dit betreft de grondexploitaties Holy-Zuidoost, Babberspolder-Oost en Pieter Karel Drossaartstraat.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
- Bruto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.515	7.778
- Directe verkoopkosten vastgoedportefeuille	-209	-202
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	**9.306**	**7.576**
2.3.2 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende personeelskosten	-108	-105
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende overhead	-45	-53
Totaal toegerekende organisatiekosten	**-153**	**-158**
2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*-6.907*	*-5.193*
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.246**	**2.225**

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.510	-2.339
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**1.510**	**-2.339**

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestaan uit onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie en bestaan voor € 1,3 mln. negatief aan nieuwe besluiten (Burgemeester Pruissingel en voorbereidingskosten). Er is een positieve waardeverandering van € 2,8 mln. op de reeds genomen onrendabele toppen.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	69.680	108.366
- Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.217	2.334
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**71.897**	**110.700**
2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
- Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.574	2.100
- Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.519	-1.168
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	**1.055**	**932**
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**74.462**	**109.293**

Netto resultaat overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten		
- VvE beheer	174	199
- Erfpacht	122	136
- Overige opbrengsten	222	150
Totaal opbrengst overige activiteiten	**518**	**485**
2.5.2 Kosten overige activiteiten		
- Diverse lasten Overige activiteiten	-49	-38
Aan overige activiteiten toegerekende personeelskosten	-233	-243
Aan overige activiteiten toegerekende overhead	-97	-120
Totaal kosten overige activiteiten	**-379**	**-401**
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**139**	**84**

2.6 Overige organisatiekosten		
- Kosten Raad van Commissarissen	-160	-126
- Advieskosten Treasury	-12	-12
- Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-56	-61
- Saneringsheffing	0	0
Aan de overige organisatiekosten toegerekende personeelskosten	-1.784	-1.691
Aan de overige organisatiekosten toegerekende overhead	-815	-852
Totaal overige organisatiekosten	**-2.827**	**-2.742**

De in de kosten voor de RvC begrepen beloning van de RvC bedraagt € 91.229 (2019: € 74.670).

	2020	2019
2.7 Kosten omtrent leefbaarheid		
- Project ontruimingspreventie	-76	-76
- Overig leefbaarheid	-130	-132
Aan leefbaarheid toegerekende personeelskosten	-808	-591
Aan leefbaarheid toegerekende overhead	-347	-292
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	**-1.361**	**-1.091**

Financiële baten en lasten

2.8.1 Overige rentebaten en soortgelijke kosten		
- Overige rentebaten	52	39
Totale overige rentebaten en soortgelijke kosten	**52**	**39**

2.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente leningen overige geldgevers	-7.588	-8.866
- Rente kasgeldleningen/rekening-courantkrediet	-76	-286
Af : Geactiveerde rente	23	98
Totale rentelasten en soortgelijke kosten	**-7.641**	**-9.054**

De gehanteerde rentevoet voor de geactiveerde rente is 2,12% (2019: 2,31%).

Totaal van financiële baten en lasten	**-7.589**	**-9.015**

2.9 Belastingen		
- Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	3.675	-1.964
- Acute vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen	**3.675**	**-1.964**

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijde de belastinglast in de winst en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -3,8% (2019: 1,5%).

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

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belasting vorige boekjaren	0	0
Niet gewaardeerde verschillen	-28,80%	-23,50%
Effectief belastingtarief	-3,80%	1,50%

Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat

Commercieel resultaat voor belasting	**96.213**	**130.655**
Correctie marktwaarde	-74.462	-109.293
Corrrectie rentelasten	2.091	3.639
Correctie onderhoud	428	-768
Correctie kostprijs verkopen	-2.595	-1.586
Projectresultaat	-9.549	-11.045
Afschrijving	-353	-338
Fiscaal resultaat voor belastingen	**11.773**	**11.264**

Personeelskosten

	2020	2019
- Lonen en salarissen	6.874	6.141
- Sociale lasten	1.010	988
- Pensioenlasten	1.091	960
- Doorbelast aan derden	-310	-45
- Geactiveerde personeelskosten	-187	-235
	8.478	**7.809**

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.712	2.516
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.827	2.645
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	6	18
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	108	105
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	233	243
Toegerekende organisatiekosten (overige)	1.784	1.691
Leefbaarheid	808	591
	8.478	**7.809**

De uitsplitsing per organisatie onderdeel per ultimo boekjaar is als volgt in fte:

	2020	2019
Bestuur	1,0	1,0
Bestuursstaf	2,9	2,9
Klant staf	2,9	2,6
Klantvraag	23,0	21,9
Klantrelatie	16,4	17,2
Vastgoed staf	4,3	4,3
Vastgoed techniek	8,6	9,7
Vastgoed woonwinkel	4,0	3,0
Vastgoed service & onderhoud	18,3	18,0
Bedrijfsvoering staf	1,0	1,0
Bedrijfsvoering control	4,6	4,6
Bedrijfsvoering informatiemanagement	9,5	8,3
Bedrijfsvoering p&o	2,9	2,2
Bedrijfsvoering communicatie	2,2	2,2
Bedrijfsvoering financiën	9,8	12,0
Bedrijfsvoering huuradministratie	1,0	1,6
Bedrijfsvoering huurincasso	3,7	2,6
	116,2	**115,1**

Overhead/Niet direct toe te rekenen kosten

	2020	2019
Vanuit de overige bedrijfslasten		
- Overige personeelskosten	1.429	1.489
- Huisvestingskosten	254	248
- Automatiseringskosten	755	701
- Overige algemene kosten	1.246	1.424
- Afschrijvingen activa ten dienste van	830	785
- Doorbelast aan derden	-70	0
- Geactiveerde personeelskosten	-149	-189
	4.295	**4.458**

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.643	1.687
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.174	1.310
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	2	6
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	45	53
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	97	120
Toegerekende organisatiekosten (overige)	987	990
Leefbaarheid	347	292
	4.295	**4.458**

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

- Controle van de jaarrekening	98	104
- Andere controle werkzaamheden	11	11
- Fiscale advisering	0	0
- Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	**109**	**115**

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 over de werkzaamheden die in dit boekjaar zijn verricht.

Toerekening jaarresultaat		
- Het resultaat boekjaar wordt toegevoegd aan de overige reserves	**99.888**	**128.691**

Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

		2020				2019			
VASTE ACTIVA	**Ref.**	**DAEB**	**Niet-DAEB**	**Eliminaties**	**Totaal**	**DAEB**	**Niet-DAEB**	**Eliminaties**	**Totaal**
Vastgoedbeleggingen	**1.1**								
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.137.665	0	0	1.137.665	1.070.027	0	0	1.070.027
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	0	60.747	0	60.747	0	60.992	0	60.992
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	23.418	0	0	23.418	23.250	0	0	23.250
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	5.393	0	0	5.393	1.427	0	0	1.427
Totaal vastgoedbeleggingen		**1.166.476**	**60.747**	**0**	**1.227.223**	**1.094.704**	**60.992**	**0**	**1.155.696**
Materiële vaste activa	**1.2**								
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	**8.224**	**27**	**0**	**8.251**	**8.870**	**46**	**0**	**8.916**
Financiële vaste activa	**1.3**								
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	12.903	0	0	12.903	9.329	0	0	9.329
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB		60.832	0	-60.832	0	55.154	0	-55.154	0
- Interne lening		8.164	0	-8.164	0	13.067	0	-13.067	0
Totaal financiële vaste activa		**81.899**	**0**	**-68.996**	**12.903**	**77.550**	**0**	**-68.221**	**9.329**
Totaal vaste activa		**1.256.599**	**60.774**	**-68.996**	**1.248.377**	**1.181.124**	**61.038**	**-68.221**	**1.173.941**
VLOTTENDE ACTIVA									
Voorraden	**1.4**								
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	544	0	0	544	304	0	0	304
- Overige voorraden	1.4.2	202	0	0	202	209	0	0	209
Totaal voorraden		**746**	**0**	**0**	**746**	**513**	**0**	**0**	**513**
Onderhanden projecten	**1.5**	**0**	**333**	**0**	**333**	**1**	**4.384**	**0**	**4.385**
Vorderingen	**1.6**								
- Huurdebiteuren	1.6.1	844	0	0	844	1.041	0	0	1.041
- Overheid	1.6.2	0	0	0	0	1.079	0	0	1.079
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	2.561	0	0	2.561	2.460	0	0	2.460
- Overige vorderingen	1.6.4	23	0	0	23	300	0	0	300
- Overlopende activa	1.6.5	555	0	0	555	144	0	0	144
Totaal vorderingen		**3.983**	**0**	**0**	**3.983**	**5.024**	**0**	**0**	**5.024**
Liquide middelen	**1.7**	**930**	**7.889**	**-7.889**	**930**	**385**	**4.532**	**0**	**4.917**
Totaal vlottende activa		**5.659**	**8.222**	**-7.889**	**5.992**	**5.923**	**8.916**	**0**	**14.839**
Totaal activa		**1.262.258**	**68.996**	**-76.885**	**1.254.369**	**1.187.047**	**69.954**	**-68.221**	**1.188.780**

PASSIVA	Ref.	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB	2020 Eliminaties	2020 Totaal	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2019 Eliminaties	2019 Totaal
Eigen vermogen	**1.8**								
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	477.710	22.254	-22.254	477.710	410.552	21.106	-21.106	410.552
- Overige reserves	1.8.2	327.959	33.231	-33.231	327.959	266.426	29.808	-29.808	266.426
- Resultaat boekjaar	1.8.3	99.888	5.347	-5.347	99.888	128.691	4.240	-4.240	128.691
		905.557	**60.832**	**-60.832**	**905.557**	**805.669**	**55.154**	**-55.154**	**805.669**
Voorzieningen	**1.9**								
- Voorziening onrendabele investeringen	1.9.1	1.721	0	0	1.721	6.045	0	0	6.045
- Overige voorzieningen	1.9.2	348	0	0	348	362	0	0	362
Totaal voorzieningen		**2.069**	**0**	**0**	**2.069**	**6.407**	**0**	**0**	**6.407**
Langlopende schulden	**1.10**								
- Schulden aan banken	1.10.1	287.196	0	0	287.196	304.652	0	0	304.652
- Interne lening		0	8.164	-8.164	0	0	13.067	-13.067	0
- Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	20.752	0	0	20.752	21.535	0	0	21.535
- Overige schulden	1.10.3	132	0	0	132	132	0	0	132
Totaal langlopende schulden		**308.080**	**8.164**	**-8.164**	**308.080**	**326.319**	**13.067**	**-13.067**	**326.319**
Kortlopende schulden	**1.11**								
- Schulden aan banken	1.11.1	38.202	0	-7.889	30.313	39.303	0	0	39.303
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.233	0	0	1.233	1.470	0	0	1.470
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.11.3	983	0	0	983	1.340	0	0	1.340
- Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	126	0	0	126	118	0	0	118
- Overige schulden	1.11.5	931	0	0	931	1.203	1.733	0	2.936
- Overlopende passiva	1.11.6	5.077	0	0	5.077	5.218	0	0	5.218
Totaal kortlopende schulden		**46.552**	**0**	**-7.889**	**38.663**	**48.652**	**1.733**	**0**	**50.385**
Totaal passiva		**1.262.258**	**68.996**	**-76.885**	**1.254.369**	**1.187.047**	**69.954**	**-68.221**	**1.188.780**

Winst- en verliesrekening over 2020

(Bedragen x € 1.000,-)

		2020				2019			
	Ref.	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
- Huuropbrengsten	2.1.1	68.699	3.233	0	71.932	67.714	3.220	0	70.934
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	3.990	135	0	4.125	4.436	146	0	4.582
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.922	-134	0	-4.056	-4.053	-147	0	-4.200
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.194	-148	0	-4.342	-4.041	-143	0	-4.184
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-22.304	-499	0	-22.803	-21.163	-530	0	-21.693
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-14.142	-262	0	-14.404	-13.194	-256		-13.450
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**28.127**	**2.325**	**0**	**30.452**	**29.699**	**2.290**	**0**	**31.989**
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	5.098	0	5.098	0	1.155	0	1.155
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	-4.399	0	-4.399	0	-1.219	0	-1.219
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-8	0	-8	0	-24	0	-24
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**691**	**0**	**691**	**0**	**-88**	**0**	**-88**
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	6.552	2.754	0	9.306	5.910	1.666	0	7.576
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-108	-45	0	-153	-124	-34	0	-158
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-4.595	-2.312	0	-6.907	-3.713	-1.480	0	-5.193
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**1.849**	**397**	**0**	**2.246**	**2.073**	**152**	**0**	**2.225**
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	711	799	0	1.510	-2.726	387	0	-2.339
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	70.479	1.418	0	71.897	108.754	1.946	0	110.700
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	1.055	0	0	1.055	932	0	0	932
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**72.245**	**2.217**	**0**	**74.462**	**106.960**	**2.333**	**0**	**109.293**
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	222	296	0	518	150	335	0	485
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-190	-189	0	-379	-140	-261	0	-401
Netto resultaat overige activiteiten		**32**	**107**	**0**	**139**	**10**	**74**	**0**	**84**
Overige organisatiekosten	**2.6**	**-2.718**	**-109**	**0**	**-2.827**	**-2.649**	**-93**	**0**	**-2.742**
Leefbaarheid	**2.7**	**-1.319**	**-42**	**0**	**-1.361**	**-1.059**	**-32**	**0**	**-1.091**
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	291	0	-239	52	436	0	-397	39
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-7.641	-239	239	-7.641	-9.054	-397	397	-9.054
Saldo financiële baten en lasten		**-7.350**	**-239**	**0**	**-7.589**	**-8.618**	**-397**	**0**	**-9.015**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**90.866**	**5.347**	**0**	**96.213**	**126.416**	**4.239**	**0**	**130.655**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.9	**3.675**	**0**	**0**	**3.675**	**-1.964**	**0**	**0**	**-1.964**
Resultaat niet-DAEB tak	2.10	**5.347**	**0**	**-5.347**	**0**	**4.239**	**0**	**-4.239**	**0**
Resultaat na belastingen		**99.888**	**5.347**	**-5.347**	**99.888**	**128.691**	**4.239**	**-4.239**	**128.691**

Kasstroomoverzicht over 2020

(Bedragen x € 1.000,-)

	2020				2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	68.994	3.319	0	72.313	67.582	3.228	0	70.810
Vergoedingen	3.883	131	0	4.014	3.945	109	0	4.054
Overige bedrijfsontvangsten	108	327	0	435	88	313	0	401
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	291	0	239	52	434	0	397	37
Saldo ingaande kasstroom	*73.276*	*3.777*	*239*	*76.814*	*72.049*	*3.650*	*397*	*75.302*
Uitgaven								
Erfpacht	207	8	0	215	207	8	0	215
Betalingen aan werknemers	8.725	316	0	9.041	8.214	298	0	8.512
Onderhoudsuitgaven	20.080	497	0	20.577	13.937	891	0	14.828
Overige bedrijfsuitgaven	12.283	452	0	12.735	12.327	450	0	12.777
Betaalde interest	8.047	239	239	8.047	9.432	397	397	9.432
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	56	0	0	56	61	0	0	61
Verhuurdersheffing	8.595	0	0	8.595	7.882	0	0	7.882
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	177	1	0	178	228	1	0	229
Saldo uitgaande kasstroom	*58.170*	*1.513*	*239*	*59.444*	*52.288*	*2.045*	*397*	*53.936*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**15.106**	**2.264**	**0**	**17.370**	**19.761**	**1.605**	**0**	**21.366**
(Des)Investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.694	2.157	155	6.696	4.198	1.267	193	5.272
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.857	0	0	1.857	1.574	0	0	1.574
Verkoopontvangsten grond	0	6.050	0	6.050	0	1.308	0	1.308
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	*6.551*	*8.207*	*155*	*14.603*	*5.772*	*2.575*	*193*	*8.154*
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	17	0	0	17	2	0	0	2
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.773	0	0	2.773	4.543	0	0	4.543
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	1.433	4	155	1.282	7.477	-145	193	7.139
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	2.201	0	2.201	0	548	0	548
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.455	0	0	2.455	1.834	0	0	1.834
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	610	0	0	610	104	0	0	104
Investeringen overig	170	6	0	176	173	8	0	181
Verwerving van materiële vaste activa	*7.458*	*2.211*	*155*	*9.514*	*14.133*	*411*	*193*	*14.351*
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-907**	**5.996**	**0**	**5.089**	**-8.361**	**2.164**	**0**	**-6.197**
FVA								
Ontvangsten overig	4.903	0	4.903	0	8.633	0	8.633	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	*4.903*	*0*	*4.903*	*0*	*8.633*	*0*	*8.633*	*0*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**3.996**	**5.996**	**4.903**	**5.089**	**272**	**2.164**	**8.633**	**-6.197**

	2020				2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten								
Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Nieuw te borgen leningen	15.000	0	0	15.000	15.000	0	0	15.000
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Aflossingen geborgde leningen	-42.452	0	0	-42.452	-26.447	0	0	-26.447
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-4.903	-4.903	0	0	-8.633	-8.633	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-27.452**	**-4.903**	**-4.903**	**-27.452**	**-15.447**	**-8.633**	**-8.633**	**-15.447**
Toename/afname van geldmiddelen	**-8.350**	**3.357**	**0**	**-4.993**	**4.586**	**-4.864**	**0**	**-278**
Wijziging kortgeld mutaties	0	0	0	0	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.466	4.532	0	2.066	-11.052	9.396	0	-1.656
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-10.816	7.889	0	-2.927	-2.466	4.532	0	2.066

WNT-verantwoording 2020 Waterweg wonen
Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Waterweg wonen. Het voor Waterweg Wonen toepasselijke bezoldigingsmaxium is in 2020 € 189.000. Dit is het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G (meer dan 70.000 inwoners en meer dan 10.000 woningen).

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

Bedragen x € 1		**Mevrouw M.W.H. Kolsteeg**
Functiegegevens	**Directeur-bestuurder**	
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		156.631
Beloningen betaalbaar op termijn		23.491
Subtotaal		*180.122*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		189.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging		**180.122**
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens	**Directeur-bestuurder**	
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		146.498
Beloningen betaalbaar op termijn		21.619
Subtotaal		*168.117*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		183.000
Totale bezoldiging 2019		**168.117**

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	De heer drs. F. Verschoor	Mevrouw drs. W.A.P.J. Caderius van Veen RA	Mevrouw drs. S. Pikker	De heer drs. H. Schouwenaars	Mevrouw mr. I.M. Haisma	Mevrouw E. Bal RA
Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	20.919	14.550	13.940	13.940	13.940	13.940
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019						
Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**N.v.t.**
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	20.213	14.050	13.469	13.469	13.469	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300	18.300	18.300	

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Werknemers
Gedurende het jaar 2020 had Waterweg Wonen gemiddeld 118 werknemers in dienst (2019: 111,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Gebeurtenissen na balansdatum

Huurbevriezing
In februari 2021 heeft de Minister naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamer besloten tot huurbevriezing van de sociale huurwoningen. Dit nadat eerder was besloten de huurverlaging door te voeren voor huurders die te duur wonen. Beide zorgen voor een negatief effect op de huurinkomsten; de Minister heeft van beide besluiten aangegeven dat de corporaties een tegemoetkoming zullen krijgen in de vorm van een korting op de verhuurderheffing. De lagere huur en lagere verhuurderheffing zijn beide niet verwerkt in de beleidswaarde eind 2020 omdat wij verwachten dat ze per saldo nauwelijks effect zullen hebben op het beeld van de jaarrekening.

Vestia
In het Aedes Congres van 9 februari 2021 zijn 88% van de leden akkoord gegaan met een voorwaardelijk voornemen tot het doen van een leningenruil onder condities. De negatieve impact op de vermogenspositie van een leningenruil in lijn met de verstrekte documentatie komt neer op ca. € 6 mln. voor Waterweg Wonen.

Vlaardingen, 29 april 2021 **Stichting Waterweg Wonen**		
Directie	**De Raad van Commissarissen**	
Mevrouw M.W.H. Kolsteeg, directeur -bestuurder	De heer drs. D. Schrijer, voorzitter	Mevrouw drs. S. Pikker, lid
	Mevrouw drs. W.A.P.J. Caderius van Veen RA, vicevoorzitter	De heer drs. H. Schouwenaars, lid
	Mevrouw E.L. Bal RA, lid	De heer C. Mousaoui, lid
Stichting Waterweg Wonen, Van Hogendorplaan 1011, Vlaardingen		

Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 99.888.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Opmaak en vaststelling jaarrekening
De bestuurder van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2020 opgemaakt d.d. 29 april 2021. De Raad van Commissarissen van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2020 vastgesteld d.d. 29 april 2021.

Ondertekening door bestuurder en toezichthouders
De originele jaarrekening is getekend door mevrouw M.W.H. Kolsteeg, directeur-bestuurder.

Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend door de heer drs. D. Schrijer (voorzitter), mevrouw drs. W.A.P.J. Caderius van Veen RA (vicevoorzitter), mevrouw E.L. Bal RA, mevrouw drs. S. Pikker, de heer drs. H. Schouwenaars en de heer C. Mousaoui.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Op de laatste pagina is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.

T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waterweg Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Waterweg Wonen te Vlaardingen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden 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 (Wta), 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 21,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam “BDO” optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

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, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

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 € 1,1 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 75.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Waterweg Wonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard.

Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle. Tot slot hebben wij tijdens onze (slot)besprekingen fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN BASIS WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.198 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Waterweg Wonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Waterweg Wonen past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 9 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie 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 de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. ***Controle input*** Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. ***Controle throughput*** Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Waterweg Wonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	***Controle output*** De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening gecontroleerd. Hierbij is de schattingsonzekerheid adequaat door het management uiteengezet.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	**ONZE CONTROLEAANPAK**
Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 12 van de jaarrekening is deze 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 deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Verslag van het bestuur (inclusief volkshuisvestelijke aspecten);
- Verslag van de raad van commissarissen;
- 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 van de Woningwet is vereist.

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 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 verslag van het bestuur en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Waterweg Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

D. 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 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het verrichten van werkzaamheden zoals beschreven in de paragraaf ‘Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico’s in onze controle’;
- 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 vennootschap;

- 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 kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan 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.

Utrecht, 30 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

STICHTING WATERWEG WONEN

Internet	www.waterwegwonen.nl
Facebook	www.facebook.com/WaterwegWonen
Twitter	@WaterwegWonen
Bezoekadres	Van Hogendorplaan 1011, Vlaardingen
Postadres	Postbus 3, 3130 AA Vlaardingen
E-mail	info@waterwegwonen.nl
Telefoon	(010) 248 88 88

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