

# Meedoen

Jaarverslag 2022



MEE  
DOEN



# Meedoen

## Jaarverslag 2022

# Inhoudsopgave

<b>Woord vooraf</b>	<b>1</b>
<b>Deel I</b>	<b>3</b>
<b>Verslag van de directeur-bestuurder</b>	<b>3</b>
<b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	<b>8</b>
<b>Verslag van de Huurdersraad</b>	<b>21</b>
<b>Deel II</b>	<b>26</b>
<b>Verslag van de Organisatie</b>	<b>26</b>
<b>Waterweg Wonen in strategisch perspectief</b>	<b>26</b>
<b>Werkgeluk (passie)</b>	<b>30</b>
<b>Woongeluk (compassie)</b>	<b>38</b>
<b>Goed ondernemerschap (kompas)</b>	<b>68</b>
<b>Verslag van de Ondernemingsraad</b>	<b>82</b>

# 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 2022. Ook willen wij u als klant, belanghouder, collega-corporatie, partner, organisatie, medewerker en/of geïnteresseerde inzicht geven in de maatschappelijke effecten van onze activiteiten binnen Vlaardingen.

## **Kompassie; Samen werken aan woongeluk**

Het jaar 2022 is het derde 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'
- 'Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft'.

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

 Gerealiseerd  Vrijwel gerealiseerd  Niet gerealiseerd

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

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

## Thema jaarverslag Meedoen

2022 was het jaar van het meedoen. Meedoen is samen werken aan woongeluk. En dat doen we met compassie. We willen dat onze huurders met ons meedoen en dat wij meedoen met onze huurders. De mening van onze huurders vinden wij belangrijk. Met hun inbreng kunnen wij ons werk beter doen.



Meedoen raakt verschillende kanten. Om woongeluk voor onze klanten te realiseren vragen we ook partners, organisaties, huurders, huurdersorganisaties en ook zeker de medewerkers om mee te doen. En dat zal iedere keer op andere manieren gebeuren. Op alle vlakken willen we meedoen integreren. In ons beleid, activiteiten en natuurlijk bijeenkomsten. Want: om succesvol te kunnen werken aan het woongeluk van de huurders is het belangrijk dat zij meedoen en is hun input en feedback nodig.

In het jaar van Meedoen lag onze focus op:

- Werken aan werkgeluk door uitvoering van het programma Naar de drivers seat, Compassie in actie en voorbereidingen te treffen om Waterweg Wonen de leukste werkgever van 2023 te laten zijn.
- Werken aan woongeluk met prioriteit in de Westwijk en Babberspolder (Muwi en Snaaijer) door gebieds- en opgavegericht te werken met een goede dienstverlening als randvoorwaarde

In 2023 gaan we door met meedoen. We breiden het uit en zorgen dat het onlosmakelijk verbonden is met Waterweg Wonen. Dit is dé manier waarop wij willen werken.

## Jaarverslag online

Vanwege onze duurzaamheidsambitie brengen wij een beperkte gedrukte oplage van ons jaarverslag uit. Iedereen die geïnteresseerd is, kan dit jaarverslag bekijken op [www.waterwegwonen.nl/jaarverslag2022](http://www.waterwegwonen.nl/jaarverslag2022).

## Infographic

Tenslotte geven wij onze ambities en de belangrijkste prestaties en cijfers grafisch weer in de infographic '2022 in beeld'. Deze infographic vindt u ook op onze website.

## Wij horen graag uw mening!

Wij zijn zeer benieuwd wat u van ons jaarverslag 2022 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](mailto:info@waterwegwonen.nl).

## Deel I

# Verslag van de directeur- bestuurder



## 2022: het jaar van 'Meedoen'

### Woonvisie in de hoofdrol

Een paar jaar lang was het mede door Corona behoorlijk ingewikkeld om samen te werken met huurders, maar ook met gemeente en andere partijen. We zaten zeker niet stil, maar konden ook niet zo hard vooruit als we wilden. Na jaren van zaaien en voorbereiden, werd het tijd om alle initiatieven echt uit te laten groeien en te oogsten. Daarom besloten we eind 2021 dat 2022 het jaar van 'Meedoen' zou worden. Maar wat betekent dat nou? Meedoen betekent in elk geval het op een gelijkwaardig niveau samenwerken. Waterweg Wonen wil met huurders meedoen met als doel het woongeluk te vergroten. Door service

te bieden, snel in actie te komen als er iets gerepareerd moet worden en zelfs het beleid te wijzigen als dat het wonen in Vlaardingen fijner maakt. Zowel op individueel huurdersniveau als op wijkniveau: wij willen huurders graag faciliteren als zij ideeën hebben om de leefbaarheid te verbeteren. Soms is het inschenken van de koffie bij bewonersactiviteiten genoeg, soms organiseren we zelf wat meer. Meedoen betekent ook dat Waterweg Wonen huurders beter informeert en betreft bij bijvoorbeeld renovatie van hun woning. Andersom vragen we de huurders om actief mee te denken over herstructurering van hun woonwijk of activiteiten te organiseren voor de verbinding tussen de bewoners.

*“Meedoen betekent in elk geval het op een gelijkwaardig niveau samenwerken.”*

Dat Meedoen tweerichtingsverkeer is, blijkt heel mooi uit het project Prettig Wonen. In 2019 kwam de Huurdersraad met een plan om in drie verschillende flatgebouwen – ieder met een eigen identiteit – een ontmoetingsruimte in te richten. Waterweg Wonen vond en vindt dit een fantastisch initiatief en ondersteunde een pilot samen met onder andere gemeente, zorgverzekeraar en een welzijnsorganisatie. Er werd een budget beschikbaar gesteld en Waterweg Wonen stelde een medewerker aan die bewoners hielp de pilot van de grond te krijgen. In het afgelopen jaar is er geëvalueerd. Zowel bewoners als Waterweg Wonen zijn zeer enthousiast over 'Prettig Wonen' en

zijn overtuigd van de meerwaarde van dergelijke ontmoetingsruimtes. Het draagt bij aan het langer zelfstandig kunnen wonen en gaat eenzaamheid tegen. Wij hopen dan ook dat de pilotfase na 2023 omgezet kan worden in een definitieve faciliteit waar bewoners elkaar kunnen blijven ontmoeten.

Elkaar ontmoeten is sowieso een belangrijk onderdeel van Meedoen. Wij zochten letterlijk een 'vehicle' waarmee we dichterbij onze huurders konden komen. Dat is de opvallende Waterweg Wonen Camper geworden. Omdat we hiermee naar elke gewenste plek kunnen rijden, is deze ideaal voor één-op-één gesprekken. We gebruiken de camper bij allerlei kleine of grote activiteiten voor bewoners, zoals bij het geven van energieadvies in de wijken. Maar ook de Huurdersraad zou 'm kunnen gebruiken voor spreekuren. Koffiezetten bij een buurtborrel of BBQ? Het is allemaal mogelijk.

Natuurlijk gebeurde er in 2022 veel meer in het kader van 'Meedoen'. Meer daarover lees je verderop in het jaarverslag.

### **Samen werken aan woongeluk**

Werken aan woongeluk doe je samen. In 2022 tekenden we twee belangrijke samenwerkingsovereenkomsten:

1. Woonvisie 2021-2030: in 2021 werkten we samen met de gemeente Vlaardingen en onze collega woningcorporatie Samenwerking aan een plan voor een gebalanceerd woningaanbod. Met de uitvoering van dit plan zal het aantal sociale huurwoningen gelijk blijven, terwijl er ook voor de midden- en hogere inkomens woningen beschikbaar komen. Hierdoor zal de sociale balans – de balans tussen 'vragers' en 'draggers' - in de wijken beter worden. Om sneller het aanbod kwalitatief goede woningen uit te breiden, slopen we bestaande woningen minder vaak en in plaats daarvan renoveren en verduurzamen we ze. In maart 2022 tekenden alle partners de langjarige samenwerkingsafspraken hiervoor.
2. Ook met huurdersorganisatie en bewonerscommissies ondertekenden we samenwerkingsafspraken. De complimenten voor de Huurdersraad zijn hier zeker op hun plaats. Ik heb veel bewondering voor hun gelijkwaardige partnership in de Woonvisie en hun bijdrage aan woongeluk en 'Prettig Wonen'. De Huurdersraad boog zich in de coronaperiode over vragen als: Hoe zorgen wij als raad dat we meebewegen? Hoe willen wij ons organiseren? Hoe willen we samenwerken met Waterweg Wonen? Deze punten hebben wij samen met hen uitgewerkt, wat leidde tot ondertekening van samenwerkingsafspraken in april 2022. Al in 2021 maakte de Huurdersraad ruimte voor vernieuwing en zette dat ook in 2022 door. Afgelopen jaar nam de Huurdersraad afscheid van de bestuursleden, de voorzitter Hans Riemens en Leo van der Lubben. Beiden zetten zich vele jaren in voor onze huurders, waarvoor wij hen hartelijk danken. Gelukkig blijven zij zich nog steeds inzetten voor de huurders, zij het niet meer vanuit het bestuur. Het bestuur zal komend jaar een nieuwe voorzitter uit hun midden kiezen.

### Opgaves die alleen maar groter werden

Het was een turbulent jaar! Een jaar waarin we veel afspraken maakten, maar er ook nieuwe uitdagingen bij kwamen. Het woningtekort was al groot, maar werd dankzij de oorlog in Oekraïne en de extra vluchtelingenstroom die daarmee op gang kwam, alleen maar groter. Dat raakt de inwoners van Vlaardingen direct: als de woningvraag toeneemt, maar het aanbod niet gelijk op gaat, neemt de kans op het vinden van een goede woning af. Het laat zien dat je er als woningcorporatie echt toe doet, maar ook dat je een verantwoordelijkheid hebt. Dat is waarom de uitvoering van de Woonvisie zo enorm belangrijk is.

Bovenop de woningnood kwamen de stijgende energieprijzen. Veel huurders hebben moeite om de kosten hiervoor op te brengen. Gelukkig heeft Waterweg Wonen nog maar heel weinig woningen die slecht geïsoleerd zijn. Energiebesparing was al jaren een van de speerpunten, maar is nu nog belangrijker geworden. Om onze huurders daarbij te helpen, reikten we in 2022 energiedisplays uit aan een deel van onze huurders. Hierop is het verbruik direct af te lezen. Zo komt de huurder niet voor een verrassing te staan als de energiefactuur komt, maar kan hij eventueel tijdig bijsturen.

*“Energiebesparing was al jaren een van de speerpunten, maar is nu nog belangrijker geworden. Om onze huurders daarbij te helpen, reikten we in 2022 energiedisplays uit aan een deel van onze huurders.”*

### Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid

De veerkracht staat in de Westwijk al lange tijd onder druk. Er is veel sociale problematiek. Veel bewoners zijn meer aan het overleven dan aan het leven. De criminaliteit neemt toe en de veiligheid daarmee af. Dankzij goed samenspel tussen de gemeente Vlaardingen, scholen, ondernemers, zorg- en welzijn en de beide woningcorporaties, kan de Westwijk aansluiten bij het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De Westwijk mag samen met 14 andere geselecteerde wijken in Nederland rekenen op extra aandacht van de Nederlandse overheid. Het is een langdurig programma, waarbij de Westwijk geholpen wordt om in 20 jaar weer volledig zelfstandig te worden en de veerkracht van de inwoners te vergroten. Als woningcorporatie zijn wij verantwoordelijk voor leefbaarheid en goede woningen. Thema's als veiligheid, goede scholen en werkgelegenheid moeten door onze partners in de stad opgepakt worden. Maar het heeft allemaal effect op elkaar. We moeten het dus samen doen.

Ondertussen zijn wij ook gestart met de plannen voor de herstructurering in de Westwijk en MUWI. Ook hier loopt 'Meedoen' als een rode draad doorheen. Bewoners zijn betrokken bij de planvorming. Die input helpt ons in de zoektocht naar een passende projectontwikkelaar die de plannen verder kan uitwerken.



## Financiën

Het resultaat na belastingen over 2022 bedroeg vrijwel € 181 miljoen. Een groot deel van onze 'winst', namelijk € 159 mln. wordt veroorzaakt door de toename van de waarde van het vastgoed. Het resultaat over 2022 gecorrigeerd met deze waardeverandering bedroeg €22 miljoen. (begroot € 17 miljoen).

Ik kijk met gemengde gevoelens naar deze resultaten. Natuurlijk is het fantastisch dat we ons huishoudboekje zo goed op orde hebben. Een woningcorporatie is er niet om winst te maken. Wat wij willen is dat het geld terugvloeit naar de inwoners van Vlaardingen. Wij willen onze huidige woningen verbeteren en verduurzamen, investeren in nieuwe woningen en investeren in de leefbaarheid van de wijken. Daar spannen wij ons iedere dag weer voor in. En we boekten ook heus resultaten waar we trots op mogen zijn. We begonnen met de nieuwbouw van woningen aan de Floris de Vijfdelaan en leverden nieuwe energie-neutrale woningen op aan de Parallelweg in het centrum. Toch gaan we niet zo snel als we zouden willen. Besluitvorming bij overheden verloopt nog te traag, waardoor bijvoorbeeld locaties voor nieuwbouw later dan afgesproken worden aangewezen. En dat terwijl onze opgave alleen maar groter is geworden. Ook de nood wordt alleen maar groter. Het zijn trends waar ik me zorgen over maak.

*“Wat wij willen is dat het geld terugvloeit naar de inwoners van Vlaardingen.”*

## Werkgeluk zorgt voor woongeluk

In ons Bedrijfsplan 2020-2023 'Kompassie, Samen Werken aan Woongeluk' stelden we onszelf als doel om de huurderstevredenheid naar een 8 te brengen. Ondanks alle moeilijkheden en crises wisten we onze dienstverlening te verbeteren. Dat was echt niet makkelijk. We hadden vacatures op cruciale plekken. Toch merken we dat mensen graag bij Waterweg Wonen willen werken; dat we een aantrekkelijke werkgever zijn. Ook dat is iets waar we trots op mogen zijn.

In 2022 gingen de medewerkers door met de uitvoering van het 'eigen directeurschap'. Met andere woorden: zelf beslissingen nemen en daar vervolgens ook verantwoording over afleggen. Onder het motto 'Fouten maken moed!' organiseerden we het Fouten Festival. Deze medewerkersbijeenkomst stond in het teken van fouten. Alleen door lef te tonen, fouten durven maken en daarvoor uit te komen, kan de organisatie leren en groeien. Tijdens dit Fouten Feest introduceerden we de LEF Award. Een prijs die 2x per jaar wordt uitgereikt aan de medewerker die lef toonde en daardoor zichzelf, het team en de organisatie verder bracht.

## Vooruitblik 2023

Wat gaat 2023 ons brengen? Eén ding is duidelijk: we mogen weer, we doen weer mee! Waterweg Wonen gaat een nieuwe fase in. Na jaren van actievoeren en lobbyen is per 1 januari 2023 de verhuurderheffing definitief van de baan. Dit geeft ons extra ruimte om te investeren in de bouw van nieuwe woningen, de verbetering van bestaande woningen en de leefbaarheid. Daar zijn we blij mee, maar het schept ook verplichtingen.

In 2023 gaan we door met Meedoen. We breiden het uit en zorgen dat het onlosmakelijk verbonden is met Waterweg Wonen. We gaan nog meer gebiedsgericht werken. Meedoen van en samenwerken met huurders, meningen ophalen en zichtbaar in de wijken zijn. Dat is dé manier waarop wij willen werken. Ook volgend jaar zijn de gemeente Vlaardingen, onze Huurdersraad en de verschillende partners in de wijk daarbij onze belangrijkste gesprekspartners.

Omdat ik op 1 februari 2023 afscheid neem van Waterweg Wonen en Vlaardingen, kijk ik zelf met dit jaarverslag niet alleen terug op het afgelopen jaar, maar ook op de vier jaren daarvoor. Natuurlijk verlaat ik Waterweg Wonen en Vlaardingen met pijn in het hart, maar ook met een gerust hart. Ik ben trots op de medewerkers die Waterweg Wonen maakten tot de sterke organisatie die ze nu is; samen bereikten we de afgelopen 5 jaren enorm veel.

Nicole Peeters neemt als interim directeur-bestuurder mijn taken in 2023 over, gesterkt door alle medewerkers. Want ons werk zit er nog lang niet op. We staan voor onverminderd grote uitdagingen. De woningnood zal de komende jaren alleen nog maar verder toenemen. Die handschoen moeten we samen met onze bondgenoten in de stad oppakken. We kunnen niet langer blijven hangen in het opstellen van randvoorwaarden en samenwerkingsafspraken; maar moeten daadwerkelijk tot uitvoering komen. Waterweg Wonen staat in de startblokken en roept alle partners om met hetzelfde enthousiasme mee te doen!

Ik wil de Huurdersraad, de RvC, samenwerkingspartners en last but not least alle medewerkers bedanken voor hun vertrouwen, inzet en de samenwerking in de afgelopen jaren. Ik wens jullie veel succes met het verder bouwen aan woongeluk in Vlaardingen.

Marieke Kolsteeg

Directeur-bestuurder

Persoonlijke gegevens bestuurder per 31 december 2022				
Naam	Functie	Leeftijd	PE punten	Werkzaam in huidige functie
Mevrouw M.W.H. Kolsteeg	Directeur-bestuurder	50	25	Fulltime sinds 1 sept. 2017
<b>Nevenfuncties</b>				
1. Bestuurslid Maaskoepel				
2. Voorzitter bestuur Stichting Wijkverbetering Rotterdam Zuid				

Dit jaarverslag valt onder de verantwoordelijkheid van N.Y. Peeters, aangezien zij in februari 2023 interim directeur-bestuurder is geworden.

# Verlag 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.

Een van de belangrijkste taken van de Raad van Commissarissen (RvC) is toezichhouden. Toch gaat onze inzet veel verder dan het controleren van de boeken en het naleven van de afspraken. Wij verrichten onze werkzaamheden vanuit een grote betrokkenheid bij Vlaardingen en de regio, de organisatie en bovenal de huurder van Waterweg Wonen.

In het afgelopen jaar kwam er veel op ons pad, zaken die we vooraf onmogelijk konden voorzien. Het woningtekort was al groot, maar werd door de oorlog in Oekraïne en de extra vluchtelingenstroom die daarmee op gang kwam, vele malen groter. Met bewondering keken wij naar de gemeente Vlaardingen en Waterweg Wonen. Zij kwamen samen heel snel in actie om woonruimte voor de Oekraïense vluchtelingen te realiseren. Toch mogen wij ook in zulke acute situaties onze taak als toezichhouder niet uit het oog verliezen. De opvang van Oekraïners stond dan ook regelmatig op onze agenda. Hierbij hield de RvC met name de risicospreiding nauwlettend in de gaten. Een te groot risico voor Waterweg Wonen is immers niet in het belang van de huurder van Waterweg Wonen. Waterweg Wonen heeft het voornemen om op korte termijn 48 flexwoningen aan te schaffen om de vluchtelingen uit Oekraïne een goed onderkomen te bieden. De gemeente heeft hiervoor een locatie op het oog, waar de woningen gedurende drie jaar kunnen staan. De RvC maakt zich hard voor het aanwijzen van een locatie met langjarige zekerheid. Hierdoor kunnen de kosten over meerdere jaren verdeeld worden en kunnen ook andere woningzoekenden na deze drie jaar in de flexwoningen terecht.

Gelukkig staat Waterweg Wonen er financieel gezien heel goed voor. In de ogen van de RvC eigenlijk te goed; de door huurders opgebrachte inkomsten moeten immers ook weer ten goede van die huurders komen. Een aanzienlijk deel van de inkomsten is bestemd voor de herstructurering van bestaande wijken, verduurzaming van woningen en nieuwbouw. De RvC hoopte dat er een versnelling op gang zou komen nu er een nieuwe Woonvisie 2021-2030 ligt en er prestatieafspraken zijn vastgelegd. Daar is weliswaar enigszins sprake van, maar het gaat nog

lang niet snel genoeg. Er liggen grote opgaves. In de komende jaren moeten er in Vlaardingen minimaal 3.000 woningen bij komen, waarvan 600 betaalbare huurwoningen. De RvC bewaakt de voortgang, houdt de relatie met de gemeente in het oog en steunt de Huurdersraad en bestuur van Waterweg Wonen daar waar dat kan. Daarbij houden wij ook andere mogelijkheden open: wanneer het niet of niet snel genoeg lukt om de extra woningen in Vlaardingen zelf te realiseren, zullen wij over de stadsgrenzen heen kijken.

Een andere bron van zorg vormen de sterk gestegen energiekosten. Maakten de energiekosten in de afgelopen jaren al een steeds groter deel uit van de totale woonlasten, in 2022 spraken we van een regelrechte energiecrisis. De RvC liet op blokniveau onderzoeken wat dit betekent voor de huurder: zijn de kosten nog op te brengen, of zijn er huurders die hierdoor in de problemen komen? Gelukkig investeerde Waterweg Wonen de laatste jaren al veel in energiebesparing. Het overgrote deel van de woningen is inmiddels goed geïsoleerd.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over het afgelopen jaar. Wij geven hiermee niet alleen inzicht in wat wij hebben gedaan en hoe wij dat hebben gedaan, maar ook waarom we het doen. Wij kijken kritisch naar het functioneren van de woningcorporatie en het bestuur. Tegelijkertijd vragen wij ons steeds af hoe wij zelf als RvC een zinvolle bijdrage aan de organisatie kunnen leveren en het belang van de huurders nog beter kunnen behartigen.

Dominic Schrijer  
Voorzitter

Ellen Bal  
Vicevoorzitter



## 1. Besturen en toezichhouden

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

### De RvC houdt onder andere toezicht op:

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

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

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

- de Woningwet
- de Governancecode woningcorporaties

### Als toetsingskader hanteert de RvC onder meer:

- de statuten
- het reglement van de RvC met bijlagen en het reglement Bestuur met bijlagen
- het directie- en managementreglement
- het financieel reglement
- het treasurystatuut
- het investeringsstatuut
- het ondernemingsplan
- het risicomanagementbeleid
- het IT-beleid
- het jaarplan
- de begroting: concrete (kwalitatieve en kwantitatieve) normen voor financiële continuïteit op langere termijn
- de afspraken met externe belanghebbenden (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 vergadert frequent met de directeur-bestuurder over de ontwikkelingen van Waterweg Wonen in relatie tot de stad Vlaardingen. 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. Vaak wordt tijdens een RvC-bijeenkomst ook een thema-onderwerp behandeld. Zo werden in 2022 medewerkers van Waterweg Wonen uitgenodigd om ons in de pauze bij te praten over thema's als huurincasso. Dit geeft ons meer inzicht in de initiatieven die Waterweg Wonen richting de huurders neemt en helpt ons bij onze adviserende rol.

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

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.

Tot slot schoof de voorzitter van de RvC in 2022 aan bij het jaarlijkse artikel 24 overleg. In dit artikel 24 overleg neemt de directeur-bestuurder de ondernemingsraad mee in de te verwachten ontwikkelingen voor het komende jaar. Zo krijgt de OR inzicht in de adviesaanvragen die hem te wachten staan.

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. Wij zijn blij te kunnen constateren dat de verschillende oordelen al jaren achtereen positief zijn over Waterweg Wonen. Ondanks deze positieve resultaten blijft de RvC kritisch. Via de Huurdersraad ontvingen wij in het afgelopen jaar toch enige signalen van onvrede over de kwaliteit van dienstverlening door Waterweg Wonen. Dit wordt in 2023 nader onderzocht, zodat er eventueel actie kan worden ondernomen.

## Aandacht voor leefbaarheid in de wijken

Westwijk doet samen met 14 andere geselecteerde wijken in Nederland mee aan het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit is een langdurig programma, waarbij Westwijk geholpen wordt om in 20 jaar weer volledig zelfstandig te worden en de veerkracht van de inwoners te vergroten. Daarnaast wordt er samen met de bewoners hard gewerkt aan de plannen voor de herstructurering in de Westwijk en MUWI. De RvC volgt de ontwikkelingen in deze wijken op de voet en is blij met de extra aandacht.

Ondanks dat is bewust gekozen om in 2022 een andere wijk te bezoeken tijdens de themabijeenkomst met de RvC, MT-leden en de Huurdersraad. Deze bijeenkomst vond plaats op 20 oktober 2022 en stond in het teken van elkaar ontmoeten, maar ook om te 'voelen, ruiken en proeven' wat er speelt in een bepaalde wijk. Dit jaar waren we te gast in Holy en de Hoofdstedenbuurt. Samen met de gemeente, politie en welzijnsorganisaties zijn drie verschillende locaties bezocht waar onder andere aandacht was voor een aantal maatschappelijke projecten. Hierbij riepen de bewoners van Holy op om ook in hun wijk aandacht te houden voor de leefbaarheid.

## 2. Goedkeuring strategische en operationele doelstellingen

In 2022 vonden vijf reguliere vergaderingen plaats. Op 25 januari 2022 was er een extra ingelaste call met de RvC. Deze stond in het teken van een goedkeuring op de basisafspraken 2022-2030 en Samenwerkingsafspraken 2022-2024.

Het reguliere overleg van 23 juni 2022 werd gecombineerd met een strategiedag van MT en RvC. Hier schoven medewerkers uit de organisatie aan voor een toelichting op verschillende onderwerpen. Ook waren er twee gastsprekers, die ingingen op een strategisch thema.

Op 10 november 2022 vond de zelfevaluatie plaats. In 2021 werd deze begeleid door een extern bureau, vanwege de grondige vernieuwing binnen de RvC. In 2022 voerde de RvC de zelfevaluatie zelfstandig uit, volgens de hiervoor geldende regels. Naast de eerste 100-dagen indrukken van de twee nieuwe RvC-leden is aandacht besteed aan het aangekondigde vertrek van de bestuurder en hoe hiermee om te gaan. Het aanstellen van een interim bestuurder moet zorgen voor voortgang van de plannen en biedt een kans om de interne organisatie te scannen.

Conform de planning & controlcyclus werden de volgende onderwerpen behandeld:

- de beleidsvoornemens op de huurronde 2022
- de honorering-bezoldiging RvC
- de resultaatafspraken DB-RvC
- opleiding & budget RvC
- accountantsverslag en jaarverslag inclusief jaarrekening 2022
- strategisch voorraadbeleid, inclusief het financieel meerjarenperspectief 2022-2031
- begroting en jaarplan 2023

Daarnaast mochten de volgende onderwerpen op extra aandacht van de RvC rekenen:  
vluchtelingen crisis

- energiecrisis en betaalbaarheid
- de herstructurering van de Westwijk
- deelname Westwijk Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
- plan van aanpak MUWI
- ontwikkelingen in de wijk Holy
- visie op toezicht en bijbehorend toezicht- en toetsingskader
- selectie nieuwe accountant
- selectie visitatiecommissie
- selectiebureau en werving interim bestuurder
- verkoop winkelstrip Dirk de Derdelaan
- Kompas vastgoed
- ontwikkeling van de woningvoorraad
- organisatieontwikkeling en personeelsbeleid in zijn algemeenheid
- kaderbrief begrotingscyclus 2023
- reglement financieel beleid & beheer
- opstellen profielschets interim bestuurder
- goedkeuring treasurytransacties

### Woonvisie 2021-2030: vinger aan de pols

In de woonvisie van de Gemeente Vlaardingen worden afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen en investeringen in de sociale woningvoorraad door onder andere verduurzaming, renovatie, sloop en leefbaarheid. Na jaren onderhandelen bereikten de woningcorporaties en de Gemeente Vlaardingen in de tweede helft van 2021 overeenstemming over de nieuwe Woonvisie 2021-2030 'Samen bouwen aan Vlaardingen'. De hiermee samenhangende prestatieafspraken werden in maart 2022 ondertekend.

De RvC is zeer content met deze woonvisie, waarmee er meer betaalbare woningen komen, er meer differentiatie in de wijken wordt gerealiseerd en er meer woningen gerenoveerd in plaats van gesloopt worden. In de gesprekken met de directeur-bestuurder is de uitvoering van deze woonvisie een steeds terugkerend thema. Helaas zien wij dat met name de gemeente er tot nu toe niet goed in slaagt om de gemaakte afspraken na te komen.

Met het vervallen van de verhuurderheffing krijgen de woningcorporaties extra bestedingsruimte om meer woningen te realiseren. Dat doen wij bij voorkeur in de Gemeente Vlaardingen zelf. Die bestedingsruimte is niet vrijblijvend: wij willen, kunnen maar moeten ook in die extra woonruimte voorzien. Wanneer er echter onvoldoende locaties worden aangewezen door de gemeente, zullen we de mogelijkheden onderzoeken om deze extra woningen in de regio te realiseren.

De RvC houdt de vinger aan de pols, treedt op als klankbord en steunt de directeur-bestuurder in de gesprekken met de gemeente.



## Auditcommissie

Deze commissie (AC) sprak in vijf vergaderingen, deels in aanwezigheid van de externe accountant (BDO), afzonderlijk over de volgende onderwerpen:

- risicomanagement
- leningruil Vestia
- bevoegdheidentabel
- interim rapportage en managementletter externe accountant BDO
- de jaarrekening
- afkoop erfpacht
- ontwikkeling en consequenties inflatie & energiekosten huurders
- financieel beleid & beheer
- procesvoorstel selectieprocedure nieuwe accountant en programma van eisen
- investeringsvoorstel LOO Oekraïners
- fiscaliteit, horizontaal toezicht & Tax Control Framework
- fraude & integriteit
- Kompas Vastgoed MJB
- jaarbegroting 2023
- treasury statuut en treasury jaarplan
- de opzet en werking van het systeem van interne controle

## Fraude en integriteit

In de AC is tevens besproken welke inspanningen binnen Waterweg Wonen zijn verricht op het gebied van de integriteit en fraudepreventie. Onderwerp van gesprek waren hierbij:

- de gedragscode
- de integriteitstrajecten
- de soft controls
- het fraudeprotocol
- de uitgevoerde interne controles

## Commissie maatschappelijke innovatie

Tijdens de zelfevaluatie van de RvC op 11 november 2021 is de wens tot reflecteren op maatschappelijke thema's onderstreept door de RvC en directeur-bestuurder. De gehele RvC vindt het belangrijk om betrokken te zijn bij innovatie en versnelling van de maatschappelijke thema's. Uit bovengenoemde zelfevaluatie kwam ook naar voren dat zowel de RvC als de directeur-bestuurder in breder verband meer tijd vrij wil maken voor het brainstormen over strategische en thematische dilemma's. Daarom is besloten om een jaarlijkse strategiedag op te nemen in de RvC/DB planning & control cyclus. Ook de noodzaak van een separate commissie werd tijdens de zelfevaluatie tegen het licht gehouden.

Aansluitend hierop heeft de RvC in februari 2022 de vorm en inhoud van de commissie maatschappelijke innovatie besproken. In de vergadering van 20 april 2022 is, na een zorgvuldige afweging, besloten om deze commissie met terugwerkende kracht per 1 januari 2022 op te heffen.

### **Stijgende energiekosten: een grote zorg**

Binnen de auditcommissie van de RvC, maar ook tijdens het reguliere overleg, zijn de stijgende energiekosten meerdere keren onderwerp van gesprek geweest. Op blokniveau is gekeken naar de energiekosten en werd onderzocht in hoeverre deze nog door de huurder op te brengen zijn. Ook werd onderzocht of er vaker of op specifieke locaties sprake is van een stijging in de huurachterstand, vaak een signaal dat een huurder in financiële problemen raakt. Gelukkig zijn er in het woningenbestand van Waterweg Wonen nog maar heel weinig woningen die slecht geïsoleerd zijn. Voor de woningen waar dat helaas nog wel voor geldt – zoals de woningen die in aanmerking komen voor sloop – keek de RvC naar wat de mogelijkheden zijn voor deze huurders. We mogen deze mensen immers letterlijk niet in de kou laten zitten.

Waterweg Wonen heeft ervoor gekozen om maatwerk te leveren daar waar mensen financiële problemen hebben. Dit is in lijn met het landelijke beleid. De RvC constateert dat Waterweg Wonen actief de wijken intrekt om te ontdekken of er problemen zijn en waar er hulp nodig is.

De RvC is ook blij met het initiatief voor de energiedisplays, die op grote schaal aan de inwoners van Vlaardingen werden uitgereikt. Wij zijn ervan overtuigd dat dit onze huurders helpt bij het beheersen van de energiekosten.

### **Fiscaliteit onder de loep**

In de overleggen van de auditcommissie is het thema fiscaliteit tweemaal expliciet aan de orde geweest. De fiscale lasten worden steeds hoger voor woningcorporaties. Daarnaast kunnen fouten op fiscaal gebied een woningcorporatie heel veel geld kosten. Dit is voor de auditcommissie reden om het thema fiscaliteit als vast agendapunt op te nemen.

### **Remuneratiecommissie**

In deze commissie is in 2022 tijdens vier vergaderingen onder andere gesproken over het functioneren en de beloning van de bestuurder en de organisatieontwikkeling in relatie tot het ondernemingsplan. Daarnaast voerde de commissie vertrouwelijke eindejaarsgesprekken met OR, Huurdersraad, de directeur-bestuurder en de HR-adviseur.

### **Governance inspectie**

Governance betekent het integer en transparant handelen door organisaties en bestuurders en het organiseren van toezicht hierop. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op de governance en integriteit van beleid en beheer van woningcorporaties. Een goed functionerende governance zorgt ervoor dat een corporatie haar opdracht kan realiseren en aan haar wettelijke en financiële verplichtingen kan voldoen. Op 18 maart 2022 vond de governance inspectie bij Waterweg Wonen plaats. Dergelijke inspecties worden eens per vier jaar uitgevoerd. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van het bestuur, gedrag en cultuur in de organisatie, maar

ook naar de kwaliteit van het interne toezicht van de RvC. De RvC heeft deze audit als zeer open en positief ervaren.

Naast de governance inspectie verplicht de Woningwet woningcorporaties eenmaal per vier jaar een maatschappelijke visitatie uit te laten voeren. Hoewel deze weliswaar een kleine overlap met de governance inspectie heeft, kijkt de visitatiecommissie heel specifiek naar de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Een woningcorporatie mag hiervoor zelf een visitatie instantie selecteren. Omdat Waterweg Wonen in 2023 aan de beurt voor de vierjaarlijkse visitatie, is dit proces in 2022 voorbereid door de auditcommissie en in de RvC besproken.

### **Samenstelling RvC**

In 2021 is de samenstelling van de RvC grondig vernieuwd, in 2022 waren er geen wijzigingen in de samenstelling. 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. Daarna maken zij plaats voor nieuwe toezichthouders om de frisse blik op de organisatie te garanderen. De RvC streeft naar een evenwichtige spreiding van kennis op vlakken als strategie, volkshuisvesting, HR, zorg en welzijn, organisatieontwikkeling en ICT. Dat is met de huidige samenstelling van de RvC geborgd.

Per 1 januari 2022 nam de heer drs. Hein Schouwenaars officieel afscheid van de RvC. Dankzij een externe wervingscampagne en op voordracht van de Huurdersraad werd in 2021 een uitstekende opvolger gevonden in de persoon van de heer Gerard Kohsiek. Zijn taakgebied is 'vastgoed & gebiedsontwikkeling'. Gerard Kohsiek is een echte vastgoedman en heeft veel ervaring met het financieel beoordelen van projectplannen. Ook heeft hij veel kennis op het gebied van vergunningen en bleek hij een kritische gesprekspartner voor de gemeente. Hiermee is Gerard een waardevolle aanvulling gebleken voor de auditcommissie, maar ook voor de RvC als geheel.

Met het aantreden van Mimoent Haddouti in 2021 is de expertise op ICT-gebied versterkt. Bij Waterweg Wonen zijn de primaire processen, het onderhoud en beheer en verhuur vrijwel volledig gedigitaliseerd. Daarnaast verwerkt de organisatie privacygevoelige gegevens en zijn we volgens de AVG verplicht digitale veiligheid te garanderen. Een solide en veilig ICT-systeem is dan ook noodzakelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering van Waterweg Wonen. Hoe belangrijk dat is, maar ook hoe kwetsbaar een woningcorporatie is, bleek in 2022 wel bij verschillende collega woningcorporaties die het slachtoffer werden van een cyberaanval. Hierdoor werden de ICT-systemen lange tijd volledig platgelegd, in sommige gevallen zelfs enkele maanden. Gelukkig bleef een dergelijke catastrofe Waterweg Wonen bespaard. De deskundigheid van Mimoent draagt bij aan het aanscherpen van de veiligheid rondom de ICT systemen, beleidsmatig, maar zeker ook middels advisering vanuit de praktijk.

**Persoonlijke gegevens toezichthouders per 31 december 2022**

Naam	Taakgebieden	Leef-tijd	PE-pntn	Aftredend	Nevenfuncties
Dhr. drs. D. Schrijer	Voorzitter RvC HRM Governance Sociaal domein Communicatie Contactpersoon OR Lid RC	56	13	01/01/2025*	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lid RvT ROC Da Vinci</li> <li>2. Lid RvT Halt Nederland</li> <li>3. Voorzitter bestuur Stichting Stimular</li> <li>4. Lid RvT theatergroep 'Wat we doen'.</li> <li>5. Associate KplusV</li> <li>6. Lid RvT Nico Adriaan Stichting</li> <li>7. Lid RvT Kiddoozz</li> <li>8. Voorzitter Commissie Toezicht Arrestantenzorg eenheid Rotterdam</li> <li>9. Voorzitter RvT Skateland</li> <li>10. Voorzitter bestuur stichting 'eenkunstcentrum'</li> </ol>
Mevr. drs. S.L. Pikker	Lid RvC Volkshuisvesting, Wonen & Zorg en Overheid Contactpersoon HWW Voorzitter RC	54	31	01/04/2024	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Directeur Bureau Interim &amp; Transitie</li> <li>2. Lid van Raad van Toezicht Stedelijk Gymnasium Leiden</li> <li>3. Lid van Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland</li> </ol>
Dhr. G. Kohsiek	Lid RvC Vastgoed & Projectontwikkeling Contactpersoon HWW Lid AC	48	16	1/1/2026*	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Directeur Wonam</li> <li>2. Lid van Raad van Commissarissen Wooncompagnie</li> <li>3. Lid Raad van Advies Stadmakersfonds</li> </ol>
Mevr. E.L. Bal RA	Vicevoorzitter RvC Financiën & economie Voorzitter AC	59	21	01/01/2024*	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voorzitter Sustainability Center bij de Belastingdienst</li> </ol>
Mevr. M. Haddouti	Lid RvC Digitalisering & Innovatie Maatschappelijk ondernemerschap	41	9	01/09/2025*	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Global Head First Line Risk &amp; Security Rabobank</li> <li>2. Lid Culture Raad van Advies Vrije Universiteit Amsterdam rechtenfaculteit</li> <li>3. Lid Raad van Advies ECP</li> <li>4. Lid RvC MBO Rijnland</li> <li>5. Lid van RvC WeGo4IT</li> <li>6. Bestuursvoorzitter Stichting Power4Talent</li> <li>7. Lid Raad van Advies HackShield</li> </ol>

\* herkiesbaar

De samenstelling van de RvC voor de aandachtsgebieden die worden gehanteerd door de Autoriteit Wonen ziet er sinds 31 december 2022 als volgt uit:

aandachtsgebieden	Mw. Haddouti	Mw. Bal	Dhr. Schrijer	Dhr. Koshiek	Mw. Pikker
Governance	++	++	++	++	++
Volkshuisvesting	+	+	++	+	+
Vastgoedontwikkeling en -beheer	+	+	+	++	++
Financiën en control	++	++	+	++	+
Juridische zaken	+	+	+	+	+

++ expert

+ goed inzicht in en ervaring met het onderwerp

Per 31 december 2022 zag het schema van herbenoeming en aftreden er als volgt uit:

Naam	Benoemd per	Her te benoemen of aftredend per	Aftredend per
Mw. E.L. Bal	1-1-2020	1-1-2024	
Dhr. D. Schrijer	1-1-2021	1-1-2025	
Dhr. G. Kohsiek	1-1-2022	1-1-2026	
Mw. S.L. Pikker	1-4-2016		1-4-2024
Mw. M. Haddouti	1-9-2021	1-9-2025	

## PE Verplichting RvC

De RvC stemt jaarlijks de opleidingsbehoefte onderling af. De verplichtingen worden ruimschoots nagekomen.

## Toezicht op risicobeheersing

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

## Onafhankelijkheid van de RvC-leden en directeur-bestuurder

De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstremming 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 2022 in zijn volle omvang onafhankelijk geweest.

### **Werving interim directeur-bestuurder**

Marieke Kolsteeg is sinds 1 september 2017 in dienst van Waterweg Wonen. In 2022 gaf zij te kennen dat zij per 1 februari 2023 afscheid neemt als directeur-bestuurder van Waterweg Wonen en een nieuwe uitdaging aangaat bij een Rotterdamse woningcorporatie. De RvC stelde in november/december in overleg met de OR, Huurdersraad en MT een profielschets op voor de werving van een interim directeur-bestuurder, die in 2023 de taken van Marieke Kolsteeg zal waarnemen. Met ondersteuning van een extern bureau is de werving voor de interim directeur-bestuurder in januari afgerond: Nicole Peeters startte op 1 februari 2023. Hiermee is de continuïteit gewaarborgd en kan Waterweg Wonen de afspraken met de diverse samenwerkingspartners nakomen.

Waterweg Wonen staat de komende jaren voor grote uitdagingen, die nog meer zullen vragen van de medewerkers. Daar is een stabiele organisatie met goede bezetting voor nodig, met mensen die in staat zijn die uitdagingen aan te gaan. In de afgelopen twee jaar was het verloop binnen de organisatie groot. Deels lag de oorzaak hiervan in natuurlijk verloop omdat verschillende werknemers met pensioen gingen. Daarnaast waren er mutaties door baanverandering of doordat werknemers toch niet goed bij de organisatie bleken te passen. Het invullen van vacatures is in deze arbeidsmarkt niet bepaald eenvoudig. Waterweg Wonen is er dan ook nog niet in geslaagd om een aantal vacatures op strategische plekken in te vullen.

### **Groot hart voor huurders**

Marieke Kolsteeg is een betrokken en enthousiaste bestuurder, met een groot hart voor huurders en warm in de relatie met maatschappelijke organisaties en de gemeente. Ze speelde een belangrijke rol in de totstandkoming van de nieuwe woonvisie en de daaruit volgende prestatieafspraken. Het op peil houden van het aantal betaalbare woningen is hierin heel belangrijk geweest. In plaats van woningen te slopen zoals eerder gepland, worden ze opgeknapt. En in totaal komen er 600 betaalbare woningen bij in Vlaardingen. Ook het verduurzamen van de bestaande woningen en het toevoegen van extra woningen voor de doorstroming, is een prestatie die we haar toeschrijven.

Het is mooi waar Waterweg Wonen nu staat. Alles is in de startblokken gezet voor de uitvoering van de Vlaardingse woonvisie. We hadden het geweldig gevonden als dit onder haar leiding zou gebeuren. Tegelijk begrijpen we dat het een grote uitdaging is om in Rotterdam aan de slag te gaan. Fijn dat haar kennis en ervaring voor de regio Rijnmond behouden blijft. We hebben en hadden veel vertrouwen in Marieke en wensen haar veel succes in Rotterdam!

Binnen de RvC stonden we verschillende keren stil bij de organisatie: hoe groeit deze, hoe kunnen de gaten worden ingevuld, hoe kunnen we meer vaste krachten aantrekken en minder afhankelijk worden van flexibele inhuur. Wij willen graag boven water krijgen of het verloop inderdaad grotendeels te wijten is aan de krappe arbeidsmarkt, of dat er nog iets anders speelt binnen de organisatie. Een van de opdrachten aan Nicole Peeters als interim directeur-bestuurder is dan ook om met een frisse blik naar de organisatie te kijken en mogelijke verbeterpunten aan te dragen. Op basis hiervan kunnen we komen tot een profielschets voor een vaste directeur-bestuurder.

### **Remuneratierapport**

De bestuurdersbeloning bestaat uit een vast inkomen, een onkostenvergoeding en een auto van de zaak. Er is in 2022 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 was het geval.

### **Onafhankelijkheid accountant**

In overeenstemming met de statuten wordt de accountant benoemd door de RvC. BDO werkt in onafhankelijkheid. BDO controleerde in 2022 de boeken van Waterweg Wonen voor het tiende achtereenvolgende jaar. Voor het komende jaar benoemde de RvC Deloitte als nieuwe accountant. Deloitte is geselecteerd aan de hand van het door de auditcommissie opgestelde programma van eisen.

### **Tot slot**

Dankzij de enorme inzet van medewerkers, Huurdersraad, OR en bestuur wist Waterweg Wonen in 2022 zeer goede resultaten te behalen. Onze welgemeende complimenten zijn hier zeker op zijn plaats.

Wij zien als RvC in Waterweg Wonen een enorm betrokken organisatie, die voor haar huurders op komt. Zoals op meerdere plekken in dit jaarverslag naar voren komt, is er de komende jaren veel werk te verzetten; er liggen veel uitdagingen voor de organisatie. Ook in 2023 staat de RvC paraat om Waterweg Wonen hier zo goed mogelijk bij te ondersteunen.

# Verlag van de



**HUURDERSRAAD**  
Waterweg Wonen

## Huurders voor huurders

De Huurdersraad Waterweg Wonen komt op voor de belangen van alle huurders. Zo maken wij ons hard voor betaalbare huurprijzen, eerlijke woonruimteverdeling en een leefbare woonomgeving. Daarbij vinden wij ‘zorg voor elkaar’ belangrijk. Wij zetten ons in, zeker bij een nieuw te bouwen wijk of flat, voor een goede balans tussen de zogenaamde vragers en dragers. In de meeste wijken en flats zijn er bewonerscommissies of huurdersverenigingen waar wij nauw contact mee hebben. De Huurdersraad bezoekt bijeenkomsten in de wijken waar dat nog niet het geval is, om zo toch het contact met de bewoners te houden.

Op initiatief van de Huurdersraad stond het afgelopen jaar in het teken van ‘Meedoen’. Het is onze wens dat niet alleen de bewoners meedoen met Waterweg Wonen, maar dat ook Waterweg Wonen luistert naar de wensen van de huurders en de initiatieven vanuit de actieve bewoners actief steunt.

*“Het is onze wens dat niet alleen de bewoners meedoen met Waterweg Wonen, maar dat ook Waterweg Wonen luistert naar de wensen van de huurders en de initiatieven vanuit de actieve bewoners actief steunt.”*

Gelukkig hebben we veel actieve huurders in Vlaardingen, mensen die een positieve bijdrage willen leveren aan de omgeving en woonbeleving van hun buurt of wijk. Zij nemen deel aan bewonerscommissies, deelden hun kennis in de adviesgroep of één van de themagroepen. Ook het bestuur van onze Huurdersraad is op sterkte. In oktober 2022 namen we als bestuur afscheid van Hans Riemens en Leo van der Lubben. Zij hebben zich beiden vele jaren ingezet voor de huurders van Waterweg Wonen en blijven dat gelukkig ook doen als lid van diverse werkgroepen. Wij zijn blij met alle mensen die de handen uit de mouwen willen steken, maar er is nog genoeg te doen. Voor nieuwe vrijwilligers is dan ook altijd plek!



In dit jaarverslag gaan wij dieper in op een aantal thema's die voor de Huurdersraad in 2022 extra belangrijk waren. Uiteraard stellen wij ook een eigen jaarverslag op. Zodra dit is vastgesteld, is dit verslag te vinden op onze eigen website: [www.huurdersraadwaterwegwonen.nl](http://www.huurdersraadwaterwegwonen.nl).

Namens het bestuur van Huurdersraad Waterweg Wonen

Arie-Jan de Boer  
Voorzitter

## **Speerpunten**

De Huurdersraad formuleerde in 2021 vijf speerpunten die in 2022 ongewijzigd bleven. Hiermee zetten wij ons primair in voor alle huurders van Waterweg Wonen, maar ook voor Vlaardingen in het algemeen.

### *1. Woning voor iedereen*

De Huurdersraad zet zich in voor voldoende huurmogelijkheden voor iedereen. Van starters tot ouderen, van alleenstaanden tot gezinnen, voor lagere en middeninkomens. Voor de leefbaarheid in de wijken streven wij naar een goede mix binnen de wijken: een gevarieerde wijk is een sterke wijk. Wij zien dat niet zo zwart-wit en pleiten voor diepgang; een vrager op financiën kan immers heel goed een drager zijn op sociaal vlak.

### *2. Betaalbaar Wonen*

In de woningvoorraad moet het aantal betaalbare woningen minimaal op peil blijven, maar eerder uitbreiden. De Huurdersraad pleit voor zo min mogelijk slopen en zoveel mogelijk renovatie van bestaande sociale woningen. Verkoop van sociale huurwoningen is niet wenselijk. De Huurdersraad wil graag dat er voor starters woningen met een kleiner woonoppervlak beschikbaar komen. Wij spannen ons daarom in om jongeren actief te betrekken bij de Huurdersraad en activiteiten in de wijk. De thuiswonenden jongeren van nu, zijn de nieuwe huurders van morgen. Wij zijn blij met de containerwoningen op het Unileverterrein, maar zien dat echt als een tijdelijke oplossing. We maken ons grote zorgen om de doorstroom en het aanbod van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen.

### *3. Leefbaarheid*

Het versterken van de band tussen burens vergroot de leefbaarheid en het welzijn binnen de wijken. Om dit te realiseren, worden initiatieven in de wijken zoveel mogelijk ondersteund. 'Meedoen' is hierin de rode draad. De Huurdersraad zet zich in voor versterking van de sociale buurtnetwerken, zodat bewoners, Huurdersraad, bewonerscommissies en contactpersonen elkaar beter kunnen vinden. Wij trekken de wijken actief in om contact te leggen met de bewoners en zoveel mogelijk input te verzamelen. Zo weten wij wat er speelt en kunnen we acties ondernemen die de leefbaarheid ten goede komen. Tot slot is de Huurdersraad blij dat de Westwijk meedraait in een nationaal programma om de leefbaarheid en veiligheid in deze wijk te vergroten.

#### 4. Zorg voor elkaar

De Huurdersraad pleit voor een systeem waar bij toewijzing van huurwoningen ook wordt gekeken naar de sociale cohesie. Voegt de huurder bijvoorbeeld op sociaal vlak iets toe aan de wijk of heeft deze juist extra zorg nodig? In de 'Samenwerkingsafspraken Waardevol Wonen in Vlaardingen 2022-2024 tussen de gemeente Vlaardingen, de twee woningcorporaties en de huurdersraden, staan afspraken over de thema's armoedebestrijding, laaggeletterdheid en eenzaamheid. De Huurdersraad is van mening dat de gemeente de aanpak hiervan concreter moet maken en sprak de gemeente hierop aan. Ook benadrukten we het belang van ontmoetingsplekken voor bewoners.

#### 5. Duurzaamheid

In 2022 werden veel stappen gezet op het vlak van duurzaamheid. Er werd een nieuwe werkgroep Duurzaamheid opgericht, onder leiding van bestuurslid en deskundige Rico Berveling. Binnen deze werkgroep komen thema's als energie-neutrale nieuwbouwprojecten, renovatie van bestaande woningen, materiaalkeuze, alternatieve energiebronnen, het bevorderen van energiezuinig gedrag van de huurders en het investeren in een groene leefomgeving aan de orde. De ontwikkelingen gaan snel op dit gebied. Samen met Waterweg Wonen kijken wij naar de mogelijkheden voor verduurzaming in nieuwe, maar zeker ook bestaande wijken. In een aantal wijken staan nog woningen die slecht geïsoleerd zijn. De huurders kampen hier met tocht en vocht en worden nu ook geconfronteerd met enorm hoge energiekosten. Wij zijn daarom met Waterweg Wonen in gesprek om een oplossing voor deze huurders te vinden.

#### **Onderhoud: wie is waarvoor verantwoordelijk?**

Het is niet altijd duidelijk in welke situaties Waterweg Wonen verantwoordelijk is voor onderhoud en voorzieningen of wanneer de huurder dit zelf moet oppakken. Om dat beter te regelen, startten in 2022 verschillende werkgroepen die samen met Waterweg Wonen het beleid met betrekking tot onderhoud onder de loep nemen.

Het gaat dan om het ABC-onderhoud, dus het onderhoud aan woning en tuin van A tot Z: wie is er verantwoordelijk voor het hang- en sluitwerk, wie draait er op voor de kosten als het toilet stuk gaat, etc. Ook het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) is punt van aandacht: wat is toegestaan, wat moet weer in oude staat worden gebracht als de huurder uit de woning vertrekt en wie draait op voor de kosten hiervan.

Ook over het Tuinbeleid zijn nieuwe afspraken nodig. Moet een huurder zelf betalen voor een schutting, of is dat voor rekening van Waterweg Wonen? De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de tuin. Bij het toewijzen van woningen met tuin mag hier nadrukkelijker op gestuurd worden, zodat de woning niet vergeven wordt aan iemand die niets met tuinieren heeft. Het is de bedoeling dat er nieuwe brochures voor huurders komen, zodat iedereen weet wat de afspraken zijn en wie voor welk onderhoud verantwoordelijk is.

#### **Tegemoetkoming bij groot onderhoud**

Wanneer er sprake is van groot onderhoud waarbij de bewoners veel hinder ondervinden, dan mag daar volgens de Huurdersraad wel iets tegenover staan. De werkzaamheden aan de zwakke

uitkragende galerijen bij de flats aan de Zwaluwenlaan, Aalscholverlaan, Fazantlaan en Koninginnelaan werden uitgevoerd in een periode dat er veel mensen thuiswerkten door Corona. De Huurdersraad pleitte daarom voor een ongeriefsvergoeding, waar Waterweg Wonen in eerste instantie positief op reageerde. De teleurstelling was dan ook groot dat de eerder gedane toezegging onterecht bleek en de bewoners slechts een kleinigheidje ontvingen voor het ongemak. De Huurdersraad heeft over deze gang van zaken gesproken met de Raad van Commissarissen, die dit verder oppakt. Wij hopen dat we dit soort situaties in de toekomst voorkomen kunnen worden.

### **Spreekuur nieuw leven ingeblazen**

In 2022 hebben Hanneke Brinkman en Hans Riemens het wekelijkse spreekuur van de Huurdersraad weer opgepakt. Elke donderdagochtend kunnen huurders aan de Rotterdamseweg terecht met vragen of problemen. Hier wordt veel gebruik van gemaakt. De problematiek is verschillend: soms gaat het om een meningsverschil met Waterweg Wonen, maar soms spelen er ook zaken 'achter de voordeur' waar huurders hulp voor zoeken. Een belangrijke taak van de Huurdersraad is 'de weg wijzen'. Is er een probleem met Waterweg Wonen, dan vragen wij huurders eerst wat zij zelf hebben gedaan om dat op te lossen. Vaak is er sprake van meervoudige problematiek, dan kijken wij samen wat de beste aanpak is en waar de huurder het beste terecht kan met zijn hulpvraag. Zijn er problemen met de burens of in de wijk, dan verwijzen wij naar de sociale wijkmedewerker of de wijkagent.

### **Algemene ledenvergadering (ALV)**

Net als in 2021 werden ook in 2022 twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden: op 19 april en 19 oktober 2022. Tijdens deze laatste vergadering namen waarnemend voorzitter Hans Riemens en bestuurslid Leo van der Lubben afscheid van het bestuur. Wij zijn blij dat beiden zich blijven inzetten voor de huurders van Waterweg Wonen en actief zijn in de Adviesgroep en verschillende werkgroepen. Zo blijft hun kennis en ervaring behouden. Zowel Rob van der Knaap als Hans de Groot werden op 19 oktober benoemd als bestuurslid. Per 1 februari 2023 neemt Arie-Jan de Boer de rol van voorzitter op zich. Arie-Jan was al heel lang lid van de verschillende werkgroepen van de Huurdersraad. Daarnaast is hij ook lid van de Huurdersvereniging Indische Buurt. Hoewel het bestuur van de Huurdersraad nu een goede afspiegeling is van de bewoners uit de verschillende wijken, willen wij het bestuur vergroten om meer slagkracht te krijgen. Ook is er behoefte aan nieuwe mensen die deel willen nemen aan onze adviesgroep en werkgroepen. Met name de jongeren zijn nog ondervertegenwoordigd. Door ons oor te luisteren te leggen, activiteiten te organiseren en met hen in gesprek te gaan, willen wij de knelpunten voor deze groep in kaart brengen en actie ondernemen. De jongeren zijn immers de toekomstige huurders.

### **Ambities 2023**

Ook in 2023 blijven wij ons natuurlijk inzetten voor de huurders van Waterweg Wonen. We willen nog meer samenwerken met de bewonerscommissies en huurdersverenigingen in de wijken. Daar waar er geen huurdersvereniging is, zullen verschillende bestuursleden actief de wijken in trekken om het contact met de bewoners te versterken.

Vorig jaar spraken wij de hoop uit dat de gemeente en maatschappelijke instanties in 2022 slagvaardiger zou opereren als het gaat om de sociale aanpak. Ondanks de samenwerkingsafspraken die in maart 2022 getekend zijn, zagen we hier het afgelopen jaar helaas nog weinig beweging in. De processen bij de gemeente verlopen ronduit stroperig. Ook gebeurt er in onze ogen te weinig met het geld dat bestemd is voor uitbreiding van het aantal betaalbare woningen of renovatie en verduurzaming. De Huurdersraad is nauw betrokken bij de onderhandelingen hierover en hoopt dat in 2023 de stap van plan naar uitvoering gezet wordt.

Een ander aandachtspunt is de pilot Prettig Wonen, waar ook de Huurdersraad nauw bij betrokken is en waar we enthousiast over zijn. Samen met Waterweg Wonen onderzoeken we op welke locaties er ook behoefte is aan dergelijke ontmoetingsruimtes. Op sommige plaatsen is dit wellicht snel te realiseren, op andere locaties kan het niet 1,2,3 geregeld worden, maar moeten we zoeken naar een oplossing. Hoe dan ook, het is een goede ontwikkeling die bijdraagt aan het langer zelfstandig kunnen wonen en vereenzaming tegengaat. Daar zetten wij graag onze schouders onder.

Tot slot: bij Waterweg Wonen verandert er op dit moment veel. Mede door de komst van de interim directeur-bestuurder Nicole Peeters en andere nieuwe medewerkers zullen er ongetwijfeld nieuwe ideeën en inzichten opborrelen. Als Huurdersraad zullen wij scherp bewaken of de uitvoering daarvan een verbetering voor de huurder betekent. Ook onderhouden wij nauw contact met medewerkers die een strategische plek in de organisatie hebben, zodat wij elkaar kunnen ondersteunen waar dat kan.

## Deel II

# Verlag van de Organisatie

## Waterweg Wonen in strategisch perspectief

Dit jaarverslag is het derde jaarverslag dat valt onder het bedrijfsplan 2020-2023 met de titel 'Kompasie – Samen werken aan Woongeluk'.

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

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

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.

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

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

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

Misschien is het wat ongewoon en weinig bescheiden om eerst onszelf te noemen. Toch doen we het bewust in deze volgorde. Want als wij onze persoonlijke drijfveren en talenten weten te verbinden met waar wij als Waterweg Wonen voor staan, ontstaat werkgeluk: **PASSIE**. En passie geeft ruimte voor **COMPASSIE**. Voor empathie en luisteren. Voor het door de ogen van de ander

(onze huurders, buurtgenoten en partners) kijken naar onze eigen inzet. Voor het écht centraal stellen van onze klanten. De basis om 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

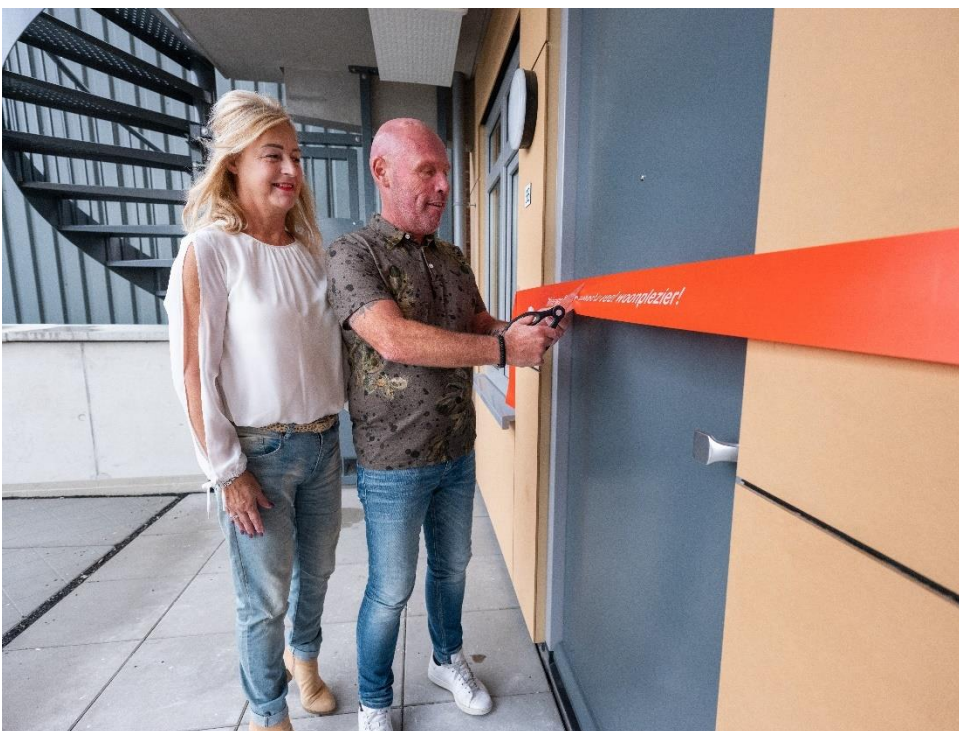
Voor de jaren 2020 – 2023 hebben we vier kernambities benoemd waar we extra aandacht, middelen en capaciteit op gaan inzetten. Vier kernambities, die direct voortvloeien uit onze visie op wat er buiten aan de hand is . En op wat we daar binnen voor moeten doen.

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 rapporteren we in het kort over de voortgang.

## Mid term review

We hebben in de vorm van een 'mid term review' de behaalde resultaten van het bedrijfsplan geëvalueerd en naar nieuwe ontwikkelingen gekeken. Dit heeft niet geleid tot bijstelling van de koers van de onderneming.



# Ontwikkelingen

## Landelijke ontwikkelingen

In het regeerakkoord is als doel gesteld om de woningbouw te versnellen en jaarlijks 100.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Ten minste  $\frac{2}{3}$  hiervan moet betaalbare huurwoningen en koopwoningen zijn tot aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie. Speciale aandacht gaat uit naar de bouw van woningen voor starters, senioren en middeninkomens.

### Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken die medio 2022 zijn ondertekend vormen een belangrijke leidraad voor onze inzet. De prestatieafspraken moeten leiden tot:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
- Vervaand verduurzaming van meer dan 675.000 woningen;
- Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector na 2028;
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelp Problemen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken.

De Nationale Prestatieafspraken zijn een uitvloeisel van de afschaffing van de Verhuurderheffing. Hierdoor hebben woningcorporaties meer investeringsruimte. De Nationale Prestatieafspraken zijn vertaald naar ons portefeuillebeleid en onze meerjarenbegroting. Hoe het programma voor extra nieuwbouw vorm gaat krijgen moet nog nader worden ingevuld. Hierover zijn we in gesprek met de gemeente. In 2023 geven we nadere invulling aan onze nieuwbouwportefeuille.

## Regionale en lokale ontwikkelingen

### Regioakkoord en regionale realisatieagenda

In 2022 is het Regioakkoord geactualiseerd. In lijn met het Regioakkoord blijven we zorgdragen voor een adequate huisvesting van de doelgroep en een meer evenwichtige spreiding van de doelgroep over de regio. Het herijkte Regioakkoord is op 27 januari 2023 ondertekend. Hierin is vastgelegd dat tot en met 2030 regionaal 22.500 sociale woningen worden gerealiseerd.

In 2022 is hard gewerkt aan de regionale Realisatieagenda, ook wel Woondeal genoemd. Het betreft de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken op regionaal niveau. De Realisatieagenda en het Regioakkoord zijn op elkaar afgestemd. In de regionale Realisatieagenda worden afspraken gemaakt over mogelijke oplossingen voor knelpunten voor de woningbouw. Ook wordt gekeken hoe we de bouw van woningen kunnen versnellen en hoe we het aandeel betaalbaarheid kunnen vergroten. In het Regioakkoord en de Realisatieagenda staan de nieuwbouwaantallen per gemeente genoemd tot en met 2030. In Vlaardingen zullen de corporaties de komende jaren 1.000 nieuwbouwwoningen realiseren. Dit is in conform de lokale woonvisie en de Samenwerkingsafspraken.

### **Samenwerkingsafspraken 2022-2024**

Samen met de gemeente Vlaardingen, Woningstichting Samenwerking en de beide huurdersraden hebben we in 2022 gewerkt aan de invulling van de Samenwerkingsafspraken 2022-2024. In de Samenwerkingsafspraken staat hoe we als partijen werken aan een betere balans in vragers en dragers per gebied en in Vlaardingen totaal. Bijvoorbeeld door huurprijsbeleid en de toewijzing aan middeninkomens. Ook staat er in hoe we werken aan thema's als 'schoon, heel, veilig', de aanpak woonoverlast en thema's in het sociaal domein. Denk daarbij aan de aanpak van armoede en schulden, het vergroten van basisvaardigheden en het tegengaan van eenzaamheid. Nieuwe ontwikkelingen, waaronder de Nationale Prestatieafspraken hebben in 2022 geleid tot het opstellen van een Addendum. Voordat partijen hier een handtekening onder zetten zal breed bestuurlijk overleg plaatsvinden met het College van B&W. Dit overleg vindt plaats in maart 2023.

### **Wonen, welzijn en zorg**

In Vlaardingen is, net als in andere gemeenten in Nederland, sprake van een uitdaging op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor onder meer ouderen. Enkele belangrijke ontwikkelingen dragen bij aan deze opgave en noodzaken tot actie. Te denken valt aan de demografische ontwikkeling met een dubbele vergrijzing, de toename van het zorggebruik en de daarbij behorende kosten, stijging van het aantal mensen met dementie en andere langdurige aandoeningen, de zorgen over doorstroom tussen en beschikbaarheid van (passende) woningen, en de landelijke beleidslijn tot het verder scheiden van wonen en zorg. Als thuis wonen echt niet meer gaat, is het, naast voldoende intramurale verpleegzorgplaatsen, van groot belang dat verpleegzorg ook thuis wordt geleverd. Alle partijen dienen een bijdrage te leveren aan de realisatie van een diversiteit aan woonvormen/nieuwe woonoplossingen die aansluiten bij de behoefte van ouderen en passen in de behoefte en diversiteit van de woningvoorraad in wijken.





## Hoofdstuk 1

# Werkgeluk (passie)

### Ambitie 1. Betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers

Doelstelling	Score	Realisatie
<b>We bieden ruimte en vertrouwen</b>		
KSF <sup>1</sup> 1. Eigen directeurschap		
Ervaring eigenaarschap (positief) $\geq 90\%$	😊	Ervaring eigenaarschap: 86%
Werkgeluk (zeer) tevreden $\geq 90\%$	😊	Werkgeluk (zeer) tevreden 89% en een gemiddeld cijfer van 7,5
Bekendheid met verhaal van WaWo $\geq 90\%$	😊	Bekendheid met verhaal: 94%
<b>We brengen de eilandjes bij elkaar</b>		
KSF 2. Samen sterker		
Ervaring onderlinge samenwerking $\geq 8$	😊	Ervaring samenwerken met directe collega's: 8,2
Ervaring onderlinge samenwerking $\geq 8$	😞	Ervaring samenwerken met andere afdelingen: 7,6
Klussen voor andere corporaties $\geq 5$	😞	Aantal klussen: 3
Medewerkers voeren klussen uit voor andere afdelingen <sup>2</sup> $\geq 8$	😊	Aantal klussen: 10
<b>We stimuleren een leven lang leren</b>		
KSF 3. Continu ontwikkelen		
Opgestelde ontwikkelplannen $\geq 95\%$	😞	Opgestelde ontwikkelplannen: 53%
Behaalde WaWo ontwikkelpunten $\geq 90\%$	😞	Behaalde WaWo ontwikkelpunten: 68%
Besteding opleidingsbudget <b>100%</b>	😊	Besteding: 110%
Ontwikkelplannen in tool $\geq 90\%$	~	Vervalt: tool wordt niet geïmplementeerd. Plannen staan in AFAS.

😊 Gerealiseerd    😊 Vrijwel gerealiseerd    😞 Niet gerealiseerd

<sup>1</sup> Kritieke Succes Factor

<sup>2</sup> De PI's "projecten corporatieplein/ expedities >10" en "medewerkers voeren taken uit voor andere afdelingen  $\geq 5$ " is samengevoegd tot één PI

## We bieden ruimte en vertrouwen – KSF 1. Eigen directeurschap

### Eigenaarschap

Bij eigen directeurschap krijgen medewerkers meer ruimte. We verwachten ook van medewerkers dat ze deze ruimte pakken. Daarbij is van belang dat iedereen weet wat er van haar/hem wordt verwacht en wat ieders individuele bijdrage betekent voor het gezamenlijk resultaat. Kortom: een werkklimaat, waarin we medewerkers stimuleren en inspireren 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 en successen te delen. Hierbij hoort een leiderschapsstijl die het ontwikkelen van de medewerker versterkt en ‘durft los te laten’.

Eigen directeurschap bestaat uit de volgende drie onderdelen:

<b>Start met de Bedoeling</b>	<b>Pak ruimte! Heb lef!</b>	<b>Lever en vertel</b>
-------------------------------	-----------------------------	------------------------

Uit de evaluatie van het eigen directeurschap over 2022 komt naar voren dat een ruime meerderheid van 86% (2021: 87%) vooral positieve effecten ziet van eigen directeurschap. De norm van 90% hebben we net niet behaald. Op vrijwel alle afzonderlijke kenmerken die zijn gegeven aan eigen directeurschap is beter gescoord dan vorig jaar. Met uitzondering van zelf verantwoording afleggen en successen delen (elementen van Lever en vertel). Die zijn iets gedaald.

Stellingen	Helemaal niet	Een beetje	Redelijk/ goed	Goed
Ik krijg ruimte om mijn talenten te ontwikkelen	2%	5%	32%	61%
Ik draag bij aan organisatiedoelstellingen	0%	6%	31%	63%
Ik werk oplossingsgericht	0%	2%	12%	86%
Ik leg zelf verantwoording af	0%	3%	20%	77%
Ik mag fouten maken	0%	28%	29%	43%
Ik ken het verhaal van Waterweg Wonen	0%	6%	29%	65%
Ik ervaar voldoende ruimte om zelfstandig besluiten te nemen	3%	5%	20%	72%
Ik krijg ruimte om mijn talenten te ontwikkelen	2%	6%	15%	77%

Onderstaand de resultaten op de vraag: wat zijn voor jou de belangrijkste ontwikkelpunten met betrekking tot eigen directeurschap? Iedereen kon maximaal drie antwoorden selecteren.

In oplossingen denken	Lef tonen door eigen beslissingen te nemen	Verantwoordelijkheidsgevoel	Succes (durven) delen	Zelfvertrouwen	Intervisie/ afstemming met collega's	Initiatief nemen	Drifveren of talent ontwikkelen	Handhaven	Anders	Zelfsturing	Verantwoording afleggen
43%	32%	30%	30%	28%	22%	19%	16%	10%	8%	5%	3%

### Vieren van successen

Medewerkers delen mooie voorbeelden van eigen directeurschap via WaWoWijs (intranet van Waterweg Wonen) vanuit de insteek: wat was het resultaat (woongeluk) en hoe kijk jij terug (werkgeluk).

 Solange van Eijsden • Waterweg Wonen  
op 24-2-2022

Ook de andere kant van de medaille.....

80 jaar is de gangmaker van deze lief en leed straat! Vorige week heeft ze in 40 brievenbussen een kaartje gedaan.

Vandaag kom ik in het complex en liggen er 15 kaartjes naast de brievenbus gesmeten.

Dus niet de moeite nemen om de kaart te lezen of in de prullenbak te gooien als het je interesse niet heeft. Oké de positieve kant is dat meer dan de helft van de kaarten wel zijn bestemming heeft bereikt en dat we er maar een leermoment van hebben gemaakt.

In het vervolg worden de kaarten bedrukt met huisnummer dan kunnen we nog eens navraag doen en handhaven 😊😊 minder weergeven



 Marieke Kolsteeg • Waterweg Wonen  
op 6-12-2022

Een mooie start van mijn dag. Onderstaand whatsapp-bericht ontving ik vanochtend van een zakelijke relatie. En ja ik wist het allang. Hij wilde het met mij delen. Ik deel het graag met jullie. #werkgeluk



## Leiderschapontwikkeling

Eigen directeurschap vraagt wat van de hele organisatie, ook van de leidinggevendenden. Het leiderschapstraject in 2022 was er vooral op gericht om het leiderschap te verdiepen zodat dit aansluit bij het vergroten van eigen directeurschap bij medewerkers op het gebied van: helderheid, investeren in elkaar, loslaten, vertrouwen, duidelijke contractering in de vorm van opdrachtgever – opdrachtnemerschap, opbouwende en corrigerende feedback/feedforward (aanspreekbaarheid), sturen op resultaat en delen casuïstiek (bespreekbaarheid). Daarnaast was er aandacht voor concrete en maatwerk leiderschapontwikkeling aan de hand van het TMA-assessment om ontwikkeling van leidinggevendenden en ook medewerkers te uniformeren. De TMA-tools bieden flexibiliteit om de competenties te koppelen aan leiderschapskwaliteiten en te verdiepen met talenten. Alle leidinggevendenden hebben een TMA-profiel. Tijdens een sessie hebben de MT-leden en de MK-leden het eigen profiel gedeeld en is gekeken naar de overeenkomsten en verschillen. Leidinggevendenden zijn aan de slag gegaan met de in het oog springende resultaten en concrete leerdoelen zijn geformuleerd. Naast TMA wordt binnen de teams gebruik gemaakt van DISC om zo de teamontwikkeling te ondersteunen.

## Soft skills

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. Hard controls en soft skills samen beïnvloeden het gedrag van mensen waarbij een juiste balans tussen beide van belang is.

Begin 2022 stond houding en gedrag opnieuw op de agenda van het middenkader overleg. De eerder geformuleerde top-5 is ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2021. In het middenkader overleg komen de activiteiten rondom 'soft skills' regelmatig terug. Naast een evaluatie van activiteiten is tijdens die momenten ook ingezoomd op de individuele afdelingen en welke gedragingen aandacht behoeven. De top 5 ziet er als volgt uit:

	Gedrag	Soft control
1	Teams rondom opgave	Bespreekbaarheid
2	Investeren in elkaar	Bespreekbaarheid
3	Eigen directeurschap	Helderheid
4	Aanspreken op gewenst gedrag	Aanspreekbaarheid
5	Delen casuïstiek	Bespreekbaarheid

## Werkgeluk

Het gemiddelde cijfer voor werkgeluk staat op een 7,5. Daarbij heeft 89% van de geënquêteerde medewerkers aangegeven dat ze werkgeluk ervaren. Een mooie score maar nét niet het gewenste cijfer van 90%.

Medewerkers gaven als toelichting op hun cijfers:

- *Ik heb voldoende uitdaging in mijn werk en voel de vrijheid om zelf beslissingen te nemen. In ons team is er ook genoeg ruimte om met elkaar te sparren, wat ik erg prettig vind.*
- *Werkgeluk heb je zelf in de hand. Ik ga met plezier naar mijn werk. Ik doe mijn taken met veel enthousiasme.*
- *De organisatie organiseert een hoop activiteiten waar je wel of niet aan mee kunt doen al naar gelang het je uitkomt. De vitaliteitsactiviteiten vind ik een fijne plus op de arbeidsvoorwaarden.*
- *Het werk is toch aan externe regels gebonden, maar dat hoort er nu eenmaal bij en vind ik vaak wel fijn dat die duidelijkheid er is.*
- *Werkgeluk heb je zelf in de hand. Ik ga met plezier naar mijn werk. Ik doe mijn taken met veel enthousiasme.*
- *Hoge werkdruk.*

## Bekendheid met het verhaal van Waterweg Wonen

65% van de medewerkers geeft aan het verhaal van Waterweg Wonen goed te kennen en 29% kent het verhaal redelijk tot goed. In totaal is dat 94%, dat is ruim boven de norm van 90%.

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

Klantwaarden	Nooit	Soms	Regelmatig	Vaak	N.v.t.
Maatwerk (meer doen voor kwetsbare mensen)	2%	18%	24%	34%	12%
Adequaat (afspraak is afspraak)	0%	2%	21%	69%	8%
Betrokken (weten wat er speelt)	0%	2%	33%	59%	6%
Dichtbij (inleven in de klant)	0%	2%	26%	64%	8%
Fair (eerlijk en open zijn)	0%	2%	18%	72%	8%

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

### Meedoen

Meedoen raakt verschillende kanten. Om woongeluk voor onze klanten te realiseren vragen we ook partners, organisaties, huurders, huurdersorganisaties en ook zeker de medewerkers om mee te doen. En dat zal iedere keer op andere manieren gebeuren. Op alle vlakken willen we meedoen integreren. In ons beleid, activiteiten en natuurlijk bijeenkomsten. Want: om succesvol te kunnen werken aan het woongeluk van de huurders is het belangrijk dat zij meedoen en is hun input en feedback nodig.

Op 27 januari vond een online personeelsbijeenkomst plaats. De bijeenkomst markeerde de start van Meedoen, het thema van het jaar 2022. Dit gebeurde aan de hand van films met collega's en een tafelgesprek met de bestuurder en MT. Wat heeft Kompassie ons en onze klant gegeven? En waar leggen we in 2022 de focus op? De uitzending gebeurde vanuit een speciale studio die opgebouwd was op kantoor. Alle medewerkers konden online meekijken en interactief meedoen aan het programma.

### Projectmatig en afdelingsoverstijgend werken

Om medewerkers uit te dagen, de eilandjes bij elkaar te brengen is meer samenwerking over de afdelingen heen nodig. Dit doen we door het aanbieden van zogenaamde tijdelijke klussen. Dit kan zijn door samenwerking in projecten, het voeren van expedities maar ook door medewerkers de mogelijkheid te geven een kijkje in de keuken te nemen bij andere afdelingen. Voor 2022 is als doel gesteld dat tenminste 8 medewerkers taken uitvoeren voor andere afdelingen. Deze doelstelling hebben we behaald. We hebben in totaal 10 klussen uitgevoerd.

We stimuleren dat medewerkers voor hun eigen ontwikkeling klussen uitvoeren voor andere corporaties/bedrijven. In 2022 haalden we de norm van vijf of meer klussen niet:

- een teamleider is als controller bij een collega-corporatie in Hoek van Holland gedetacheerd.
- een secretaresse verricht voor twee uur per week werkzaamheden voor Corporaties in beweging
- de medewerker bestuursstaf werkt ook als strategisch beleidsmedewerker voor het programmabureau Westwijk

### Onderlinge samenwerking

Om een goed beeld te krijgen hoe medewerkers de onderlinge samenwerking binnen de organisatie ervaren, hebben we medewerkers op de volgende kenmerken bevraagd:

Stellingen	Nooit	Soms	Regelmatig	Vaak	.v.t.
Ik werk en leer samen met directe collega's van Waterweg Wonen	0%	9%	19%	72%	0%
Ik werk en leer samen met collega's van andere afdelingen van Waterweg Wonen	5%	27%	37%	31%	0%
Ik werk en leer samen met mensen van andere Vlaardingse organisaties	20%	43%	19%	9%	9%
Ik werk en leer samen met bewoners	15%	40%	20%	16%	9%
Ik heb samen met anderen iets nieuws bedacht en uitgeprobeerd	9%	42%	31%	9%	9%
Ik heb mijn nieuwe inzichten op WaWoWijs gedeeld	37%	35%	14%	9%	5%
Ik ben met zinvol werk bezig	0%	1%	17%	77%	5%

Gemiddeld geven medewerkers een 8,2 voor de samenwerking met directe collega's en een 7,6 voor de samenwerking met andere afdelingen.

In juni was de eerste lunchbijeenkomst voor medewerkers. Het onderwerp was de Westwijk en MUWI 1. Voortaan vindt elke 6 weken een WaWoLunch plaats. Voor en door medewerkers. Thema's in 2022 waren: functiehuis, werkdrukscan, OR, Meedoen en gebiedsgericht werken. Elk kwartaal organiseren we een introductiedag voor nieuwe medewerkers.

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

*Medewerker zit in de 'drivers seat', met aandacht voor het vergroten van de ontwikkeling, de betrokkenheid en het werkplezier van de medewerker en het verbeteren van de prestaties van de medewerker. De omgeving is veilig en gericht op leren en ontwikkelen*

#### Persoonlijke ontwikkelplannen

In 2022 kregen alle medewerkers de mogelijkheid een persoonlijk ontwikkelplan (POP) op te stellen. Voor een persoonlijk uitredingsplan (PUP) kan vanaf drie jaar voor de AOW-gerechtigde leeftijd worden gekozen. In een PUP draait het vooral om kennisoverdracht en in mindere mate om persoonlijke ontwikkeling.

## Corporatie Academie

Ter ondersteuning van een leven lang leren is sinds september 2021 het online opleidingsplatform Corporatie Academie in gebruik bij Waterweg Wonen. Het platform biedt trainingen, webinars en e-learning aan. In 2023 wordt het platform verder ingericht: denk bijvoorbeeld aan leerlijnen zodat medewerkers per functie eenvoudig kunnen zien welke opleidingen relevant zijn.

## Ontwikkelplannen

Voor 2022 stond de norm voor opgestelde ontwikkelplannen op 95%. In werkelijkheid heeft 53% in 2022 haar/ zijn ontwikkelplan bijgesteld (in 2021 had 71% een ontwikkelplan opgesteld).

62 medewerkers hebben geen actief ontwikkelplan, waarvan meer dan helft zonder reden. Dit vraagt in 2023 extra aandacht.

## Ontwikkelpunten

Om ontwikkelingsdoelen te bereiken heeft Waterweg Wonen een systeem van WaWo ontwikkelpunten. Ieder studie-uur telt voor één punt. Het behalen van WaWo ontwikkelpunten is vergelijkbaar met de cao-afspraken dat medewerkers op basis van het persoonlijk opleidings- en ontwikkelplan minimaal 12 uur per jaar aan de eigen ontwikkeling werken. Bij Waterweg Wonen ligt de norm hoger en streven we naar minimaal 15 uur per jaar.

68% van de medewerkers heeft 15 punten of meer behaald. We behaalden de jaarnorm van 90% niet. 16% van de medewerkers heeft tussen de 1 en 15 punten behaald. Het percentage medewerkers dat geen ontwikkelpunten behaald heeft of niet heeft opgevoerd komt uit op 16%. Een groot deel van de medewerkers zonder of te weinig punten heeft te maken met (langdurig) verzuim. Andere redenen zijn medewerkers met een tijdelijk contract in verband met een project, klein dienstverband, kort in dienst, maar ook niet (tijdig) opvoeren van de punten.

## Besteding opleidingsbudget

Van het opleidingsbudget hebben we 110% uitgegeven. Diverse algemene trainingen zijn gestart rondom woonfraude, toegepaste psychologie, AFAS, huurrecht, bouwkunde en huisbezoeken en sociaal signaleren. In beperkte mate spreken medewerkers hun ILOB aan.

## Gesprekscyclus

In 2022 zouden wij de pilot gesprekscyclus formaliseren met een ondersteunende tool. Deze tool bleek niet te voldoen aan alle veiligheidseisen bleek uit een securitycheck. Daarom is besloten de tool niet te implementeren. Er wordt nog nagedacht of een nieuwe tool wenselijk is. De focus ligt voor nu op het verder inrichten van AFAS.



## Hoofdstuk 2

# Woongeluk (compassie)



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

Doelstelling	Score	Realisatie
<b>Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen</b>		
KSF 4. Betaalbare sociale woningen		
Verhuurd aan reguliere woningzoekenden (nieuwe verhuringen) $\geq 85\%$	😊	Verhuurd aan reguliere woningzoekenden: 93%
Passend toegewezen huurtoeslaggerechtigden $\geq 95\%$	😊	Passend toegewezen: 98%
Gehuisveste huurtoeslaggerechtigde huishoudens (nieuwe verhuringen) = 70% Instroom wijk, gehuisveste huurtoeslaggerechtigden: MUWI = 60% VOP = 60% Westwijk = 50%	😞  😞 😞 😞	Huurtoeslaggerechtigde huishoudens: 61%  MUWI : 69% VOP : 46% Westwijk : 58%
Huisvesting van doelgroep $\geq 10.747$	😊	Huisvesting: 10.797
<b>Goede kwaliteit van de woningen, verduurzaming voor de klant</b>		
KSF 5. Kwaliteit en verduurzaming woningen		
Tevredenheid over kwaliteit woning (KWH) $\geq 7,4$	😞	Tevredenheid huurder: 7
Tevredenheid van nieuwe huurder over de staat van de woning (KWH) $\geq 7,2$	😞	Tevredenheid huurder: 7,1
<b>Genoeg woonmogelijkheden met arrangementen op maat</b>		
KSF 6. Genoeg woonmogelijkheden		
Complexen met woonarrangement		
Renovatie $\geq 590$	😊	Renovatie: 764 opgeleverd, 147 in uitvoering.
Verkoop $\geq 33$	😞	Verkoop: 21
Nieuwbouw $\geq 39$	😊	Nieuwbouw: 39
Sloop $\geq 125$	😞	Sloop: 84 (STW in de Holy uitverhuisd)

Leegstand verhuur woningen $\leq 80$ en $\leq 0,8\%$	😊	Leegstand: gemiddeld 86 leegstaande woningen, gemiddeld 0,82% verhuurleegstandskosten.
<b>Prettige, veilige en leefbare buurt</b>		
KSF 7. Gewaardeerde woonomgeving		
Tevredenheid over buurt (KWH) $\geq 7,2$	😞	Tevredenheid huurder: 6,8
Leefbaarheid (inclusief salarissen)/per DAEB woning € 1.629.300/ € 152	😞	Leefbaarheid/per DAEB woning: € 1.428.692/ € 132

😊 Gerealiseerd    😊 Vrijwel gerealiseerd    😞 Niet gerealiseerd

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

### Strategisch risico 1:

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

### Strategisch risico 5:

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

### Stand van zaken:

*In maart 2022 hebben we de 'Basisafspraken 2022-2030' en de 'Samenwerkingsafspraken Waardevol wonen in Vlaardingen 2022-2024' ondertekend. Hierin hebben we met de gemeente, Woningstichting Samenwerking en de beide huurdersorganisaties afspraken gemaakt over de omvang en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Vlaardingen. De afspraken zijn in lijn met de lokale woonvisie.*

*Wat betreft de inzet op middeninkomens zijn we in gesprek met de gemeente over mogelijkheden om onze voorraad in het middensegment in Vlaardingen uit te breiden.*

### **Verhuurd aan reguliere woningzoekenden**

Woningcorporaties hebben de taak hun betaalbare huurwoningen te verhuren aan mensen uit de primaire doelgroep. In 2022 is voor het eerst een onderscheid gemaakt tussen 1-persoons-huishoudens en 2- en meerpersoonshuishoudens. Iemand valt in de primaire doelgroep wanneer het inkomen onder de Huurtoeslaggrens valt. De secundaire doelgroep bestaat uit een bruto inkomen per jaar voor 1-persoonshuishoudens onder de € 40.765 en voor 2- en meerpersoonshuishoudens onder de € 45.014. Dit zijn de EU-Staatssteun regels, waaraan de DAEB-regels (Diensten van Algemeen Economisch Belang) worden getoetst.

Om in aanmerking te blijven komen voor staatssteun moeten corporaties onder andere aan deze toewijzingsnormen voldoen. In 2022 moet Waterweg Wonen minimaal 85% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep met een inkomen onder de € 40.765/€ 45.014 afhankelijk van de huishoudgrootte. De overige 15% betreft vrije ruimte, waardoor ook woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens aan mensen met een inkomen boven € 40.765/€ 45.014 kunnen worden toegewezen. Waterweg Wonen heeft een vrije ruimte van 15% vanwege prestatieafspraken met de Gemeente Vlaardingen. Dit jaar heeft Waterweg Wonen 3% van haar 15% vrije ruimte gebruikt. Toewijzingen aan huishoudens met een hoger inkomen werden meestal gedaan in kwetsbare wijken en als gevolg van herhuisvesting. Door verhuur onder de leegstandswet aan uitzendbureaus voor arbeidsmigranten, waarbij de uitzendbureaus niet voldeden aan het aanleveren van juiste (inkomens)gegevens, kan dit percentage nog iets toenemen. In 2021 heeft het niet aanleveren van de (inkomens)gegevens door uitzendbureaus geleid tot een oordeelsonthouding bij de dVi door de accountant. Ook in 2022 zijn niet alle uitzendbureaus in staat geweest de gegevens volledig en correct aan te leveren.

### **Passend toewijzen**

Bij passend toewijzen zijn de regels erop gericht dat het inkomen wordt getoetst aan de wet op de huurtoeslag. Nieuwe huurders die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag moeten in 95% van de gevallen gehuisvest worden in een woning met een subsidiabele huurprijs. Zo zorgt het Rijk ervoor dat mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Dit jaar is met 98% passend toewijzen ruimschoots aan de regels voldaan.

Verantwoording verhuringen	% norm (wettelijk)	% real.	Aantal	% norm (intern)	% real.
<b>Huur 2022 ≤ € 763,47 / DAEB-woningen</b>					
<b>Passend gehuisvest</b> volgens de huurtoeslaggrenzen: < 23 jaar, huur ≤ € 442,46 en inkomen ≤ € 24.075; 1-pers. hh. huur ≤ € 633,25 en inkomen 1pers ≤ € 24.075 (ouderen € 23.975)/ 2pers ≤ € 32.675 (ouderen € 32.550); 3- en meerpers. hh. huur ≤ € 678,66 en inkomen ≤ € 32.675 (ouderen ≤ € 32.550)		2%	8	= 70% <sup>G</sup>	60%
		79%	284		
	17%	60			
	≥ 95%	98%	352		
<b>Niet passend gehuisvest:</b> inkomen < 23 jaar inkomen ≤ € 24.075; 1- en 2pers. hh. inkomen 1pers ≤ € 24.075 (ouderen € 23.975)/ 2pers ≤ € 32.675 (ouderen € 32.550); 3- en meerpers. inkomen ≤ € 32.675 (ouderen ≤ € 32.550)	≤ 5%	2%	7		
<b>Subtotaal Verhuurd (Niet) PASSEND</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>359</b>		
<b>Huurtoeslaggerechtigden</b>					
DAEB-verhuring, NIET huurtoeslaggerechtigd 1 pers.hh inkomen > € 24.075/ € 23.975 en < € 40.765 meerp.hh. € 32.675/ € 32.550 én ≤ € 45.014			216		37%
<b>TOTAAL DAEB verhuurde woningen</b>	≥ 85% <sup>D</sup>	97%	575	= 30%	+
- DAEB-woningen verhuurd aan huurders met een inkomen > € 40.765 en ≤ € 45.014 (eenpersoons) en > € 45.015 (meerpersoons) NIET-DAEB verhuurd	≤ 15%	3%	19		3%
<b>Totaal reguliere verhuur sociale huurwoningen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>594</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>D</sup> Dit valt onder de wettelijke vereisten van DAEB

<sup>G</sup> Dit valt onder de prestatieafspraken met de gemeente

## Sturen op instroom

In 2021 was de instroom van de primaire doelgroep 84% (huurtoeslaggerechtigden) voor heel Vlaardingen. Daarom startte Waterweg Wonen in 2022 met het sturen op instroom van de secundaire doelgroep in de wijken om de leefbaarheid te verbeteren. Met de gemeente spraken we een algemene streefwaarde af voor heel Vlaardingen. Van alle nieuwe verhuringen van woningen wijzen we 70% (75% in 2021) toe aan de primaire doelgroep. Voor een kwetsbaar gebied kan dit te veel zijn. Voor een meer veerkrachtig gebied, is een hoger percentage ook mogelijk. Voor onderstaande gebieden zijn daarop de volgende maatwerkafspraken gemaakt:

- Instroom van 60% primaire doelgroep in Vettenoordse Polder (VOP) (gerealiseerd 46%) en 60% in MUWI (gerealiseerd 69%)
- Instroom van 50% primaire doelgroep in Westwijk (gerealiseerd 58%)

Kijken we over heel Vlaardingen, dan is de instroom van verhuringen aan de primaire doelgroep in 2022 met 61% aanmerkelijk lager dan vorig jaar. Dit betekent dat er over het geheel een sterke daling plaatsvond van verhuringen aan de primaire doelgroep. Deze veranderingen hebben als oorzaak de huurharmonisatie die vanaf 2021 plaatsvindt bij leegkomst. Dit in combinatie met sterk gestegen WOZ-waarden, die voor  $\frac{1}{3}$  deel uitmaken van de huurprijsopbouw. De huurprijzen van leegkomende woningen stijgen door heel Vlaardingen. Hier besteden we in 2023 extra aandacht aan zodat de instroom van de primaire doelgroep aan de huisvestingsdoelstelling van 70% voldoet.

### **Bijzondere doelgroepen**

#### *Samenwerkingsovereenkomsten met zorgorganisaties*

In 2022 heeft Waterweg Wonen een samenwerkingsovereenkomst met GGZ Delfland en Stichting Enver ondertekend. Partijen gaan samenwerken bij het bieden van huisvesting met ondersteuning, begeleiding of zorg, waarbij Waterweg Wonen verantwoordelijk is voor huisvesting. GGZ Delfland en Enver dragen binnen Vlaardingen bij aan het herstel en helpen mensen zo veel als mogelijk de eigen regie over hun leven te hervinden, onder andere door zo zelfstandig als mogelijk te wonen.

#### *Beëindiging samenwerkingsovereenkomst kamergewijze verhuur aan alleenstaande statushouders tot 23 jaar*

In 2018 ondertekenden gemeente Vlaardingen, Waterweg Wonen en Villex de samenwerkingsovereenkomst 'Huisvesting alleenstaande statushouders tot 23 jaar'. Met het oog op het maatschappelijk draagvlak is gekozen voor een zodanige exploitatie dat de statushouders goed en veilig kunnen wonen en onevenredige belasting van de omgeving zo veel mogelijk wordt voorkomen. Het verplicht samenwonen, waarbij sturing op etnische afkomst of psychische problemen niet mogelijk is, leidt bij deze woonvorm niet altijd tot het gewenste resultaat. Na overleg met de gemeente Vlaardingen en de partij die de jongeren begeleidt (DOCK) en Villex, is de samenwerkingsovereenkomst in oktober beëindigd. Voor alle statushouders die nu nog in een woning verblijven, wordt een passende oplossing gezocht. Waar nodig stroomt de jongere uit met verplichte zorg of begeleiding (huurzorg of beschermd wonen).

## Wonen, zorg en welzijn

In 2022 zijn de volgende aantallen op het gebied van wonen en zorg verhuurd:

Type	Aantal	Contracten met cliënten van:
Huur-/zorgcontract op naam van cliënt via urgentie directe bemiddeling	22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 14 cliënten van Elckerlyc</li> <li>• 3 cliënten van Pameijer</li> <li>• 2 cliënten van Timon</li> <li>• 1 client van STOED</li> <li>• 1 client van Middin</li> <li>• 1 client van Enver</li> </ul>
Beschermd wonen	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 naar Elckerlyc (3 uitbreiding, 1 uitruil)</li> <li>• 4 naar Pameijer (4 keer inruil)</li> </ul>
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	

Er zijn 22 omklapverzoeken gedaan. Hiervan zijn er 2 aangehouden vanwege financiële problemen. Daarmee zijn er 20 huurzorgcontracten omgeklapt naar een reguliere huurovereenkomst.

In de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst “uitstroom uit zorg- of opvanginstelling” liepen we tegen diverse uitvoeringsproblemen aan. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Vlaardingen en de SUWR. Met één begeleidende partij vond een evaluatie plaats waarin de beleidsadviseur vastgoed en de interne coördinator woonzorg de waargenomen knelpunten in de uitvoering hebben besproken.

Gemeenten zijn vanaf 2023 verplicht om een woonzorgvisie te hebben voor ouderen, maar ook voor aandachtsgroepen. Begin 2022 is een intentieverklaring ‘Wonen en Zorg voor ouderen in Vlaardingen’ ondertekend tussen de gemeente Vlaardingen, Argos Zorggroep, Cedrah, Frankelandgroep, ROGplus, Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking, Zonnehuisgroep en Zorgkantoor DSW. Via een projectmatige aanpak is gezamenlijk gewerkt om tot een woonzorgvisie te komen, als opmaat naar een concreet integraal uitvoeringsprogramma. Er zijn andere zorg- en welzijnspartijen, bewonersvertegenwoordigers, belangenbehartigers en huurdersraden geconsulteerd. De woonzorgvisie wordt in het eerste kwartaal van 2023 vastgesteld. De woonzorgvisie voor aandachtsgroepen wordt in de loop van 2023 opgesteld. Voor Waterweg Wonen ligt de woonzorgopgave voor ouderen en aandachtsgroepen in de bestaande woningvoorraad en bij wijk- en nieuwbouwwontwikkelingen. We zijn nauw in gesprek geweest met Stichting Knarrenhof en Stichting Pameijer over de mogelijkheden van Knarrenhof en Thuishaven. De mogelijkheden voor nieuwbouw worden onderzocht.

### **Samenwerking met ROGplus**

Naast de reguliere individuele woningaanpassingen, hebben Waterweg Wonen en ROGplus wederom nauw samengewerkt. Regelmatig casuïstiekoverleg zorgt ervoor dat mensen met een specifieke woonzorgvraag in de juiste geschikte woning worden gehuisvest. Elf individuele casussen zijn in behandeling genomen en hiervoor is een goede match gemaakt tussen 'klant en pand'.

Voor de scootmobielplaatsen is het maximum aantal te realiseren plekken in de bestaande bouw behaald. ROGplus is een onderzoek gestart met als doel het oplossen van het gezamenlijke stallingsprobleem in de regio, gekoppeld aan het efficiënter inzetten van scootmobielen door een Shared Use scootmobielpool. Om het project te kunnen starten, zijn twee ruimtes in complexen van Waterweg Wonen aangewezen. De eerste scootmobielpool start medio maart 2023.

### **Actualisatie huurprijsbeleid**

We handhaven vooralsnog ons huidige huurprijsbeleid. Dit betekent dat we de huurprijs koppelen aan de kwaliteit van de woning. De streefhuurprijs bedraagt 81% van het wettelijk maximum. Kwaliteitsverbetering en verduurzaming is betaalbaar voor de huurders. Bij verduurzaming moet de gemiddelde besparing op de energierekening van het moment van de renovatie, de huurverhoging op het moment van de renovatie overtreffen. We passen tijdelijke huurkortingen en huurgewenning toe waar het nodig is of voordelen biedt. In 2022 hebben we 'harmonisatie-ineens' opnieuw ingevoerd. Bij mutatie wordt de huurprijs in één keer op het gewenste niveau gebracht (zowel omhoog als omlaag). Op die manier zijn we in staat onze voorraad sneller richting onze streefhuurprijs te laten groeien dan aanpassingen uitsluitend via de jaarlijkse huurrunde.

### **De voorraad sociale huurwoningen**

Waterweg Wonen bezit eind 2022 10.797 sociale huurwoningen (verwachting 10.747 woningen) waarvan 9.515 woningen met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens (2021: 9.999 woningen).

## Aantal woningen naar prijsklassen:

Huur per maand Netto huur per 31-12-2022	Goed- koop <= € 442,46	Betaal- baar >€ 442,47 <=€ 678,66	Middel- duur > € 678,67 <=€ 763,47	Duur > Wht >€763,47	Intr.mur.	Totaal
Per 31-12-19	1.799	7.728	1.249	233	84	11.093
Per 31-12-20	1.619	7.880	1.236	216	83	11.034
Per 31-12-21	1.932	8.069	720	198	83	11.002
Waarvan niet-DAEB		2		143		145
Verkopen	-2	-15	-1	-3		-21
Terugkoop uit koopgarant <sup>a)</sup>		+1				+1
Nieuwbouw			+39			+39
Administratieve correctie <sup>b)</sup>	+1					+1
Sloop <sup>c)</sup>	-54	-29	-1			-84
<i>Als gevolg van huurverlaging, streefhuur bij nieuwe verhuring:</i>						
Betaalbaar -> goedkoop <sup>d)</sup>	+10	-10				
Middelduur -> betaalbaar		+5	-5			
Duur -> middelduur			+4	-4		
<i>Als gevolg van reguliere huurverhoging, streefhuur bij nieuwe verhuring en/of kwaliteitsinvestering:</i>						
Goedkoop -> betaalbaar <sup>e)</sup>	-358	+358				
Goedkoop -> middelduur	-2		+2			
Betaalbaar -> middelduur <sup>f)</sup>		-389	+389			
Middelduur -> duur			-2	+2		
Per 31-12-22	1.527	7.990	1.145	193	83	10.938
Waarvan niet-DAEB		2	1	138		141

a) Van Boisotstraat 47

b) Columbusstraat 406

c) Sperwerlaan, Talingstraat, Wielewaalstraat Tec-66010

d) Tijdelijke huurverlaging voor jongeren (3 keer) tot 23-jarige leeftijd in verband met huurtoeslagsystematiek (compassie) en huurverlaging tijdelijke verhuur in verband met aanstaande sloop.



- e) De huurgrenzen zijn in 2022 niet opgehoogd ten opzichte van 2021. De reguliere huurverhoging van gemiddeld 2,15% zorgt voor een verschuiving van categorie van de vele woningen die in 2021 zich nog net onder de grens van € 442 bevonden.
- f) De uitvoering van de eenmalige huurprijsverlaging 2021 leidde in dat jaar tot ruim 500 huurprijsverlagingen. Het betrof huishoudens met een laag inkomen in 2019 en een huurprijs boven de aftoppingsgrens (€ 633 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 678 voor 3 en meer personen). In 2022 zijn de huurgrenzen gelijk aan 2021, waardoor de reguliere huurverhoging zorgt voor een verschuiving van de categorie van betaalbaar naar middelduur voor de gezinnen die in 2021 een huurverlaging kregen naar € 678.

Overige verhuureenheden	2022	2021
Winkels en overige bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed	103	106
Garageboxen	541	590
Parkeerplaatsen	360	284
<b>Totaal</b>	<b>1.004</b>	<b>980</b>

Wij verhuren ook nog 501 scootmobielplekken en hebben 31 erfpachtkavels in bezit (2021: 34 erfpachtkavels).

## 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 een 7 (landelijk een 7,1). Redenen waarom huurders tevreden zijn: woning is groot genoeg, keuken is goed en badkamer is goed. Redenen waarom huurders ontevreden zijn: last van tocht, last van vocht en last van geluid. 28% vindt dat er sprake is van achterstallig onderhoud (landelijk 34%). Eind 2021 zijn we gestart met een specifieke woonbelevingsenquête per complex. In het tempo van de conditiemeting willen we in drie jaar tijd een veel beter beeld hebben van de klanttevredenheid per complex. In de 20 complexen die we hebben uitgevraagd geven huurders gemiddeld een 6,3 voor de woning. De cijfers variëren tussen 4,8 en 7,8. Bij huurders die een laag cijfer geven wordt soms als reden overlast gegeven. Over de kwaliteit van de woning zien we vooral tocht- en koudeklachten en zaken waarvoor bewoners een aanvraag bij ons kunnen doen, zoals een nieuwe keuken of een reparatie. De tocht- en koudeklachten onderzoeken we om na te gaan of de kwaliteit van de woning de oorzaak is.

### Metingen onderhoud

We hebben 3 onderhoudswerkzaamheden laten meten via KWH. De gemiddelde score is een 8,1 (landelijk: 7,5). Bewoners zijn het meest tevreden over de uitvoerende medewerkers (8,5) en scoren de algemene dienstverlening het laagst (7,7). Daarnaast meten we alle planmatig

onderhoudswerken met eigen enquêtes. Deze laten hetzelfde beeld zien. Bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden over de informatie, de uitvoering en het resultaat.

### Aedes Benchmark

In de Aedes Benchmark scoren we goed op Onderhoud & verbetering voor alle drie de onderdelen:

- Instandhoudingskosten: score A. We kunnen ons bezit tegen relatief lage kosten onderhouden (€ 2.321 per verhuureenheid versus € 3.728)
- Technische woningkwaliteit (energieprestatie): score A. Ons energielabel is ruim beter dan de referentiewaarde (168,6 kWh/per m<sup>2</sup> versus 222,1 kWh/per m<sup>2</sup>)
- Ervaren woningkwaliteit huurdersoordeel: score A. Ruim beter dan referentiewaarde (7,2 versus 6,5)

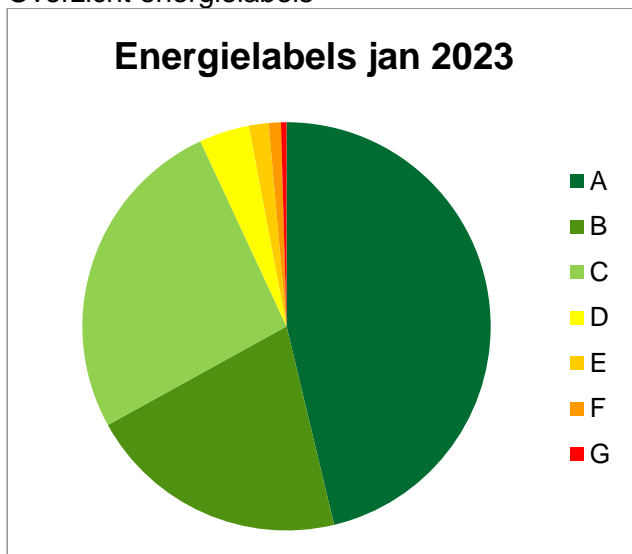
### Projectenoverzicht renovatie/duurzaamheidsinvesteringen uitvoering/oplevering 2022

Complex	Investering	Status
Marnixlaan	€ 1.404.000	Schilisolatie, biomassa, warmtepompboiler in 2022 afgerond.
Wouthof	€ 2.112.000	Schilisolatie, biomassa, warmtepompboiler in 2022 afgerond.
Kortedijk	€ 121.000	Onderhoud, warmtepompen, isolatie en brandveiligheid. Afronden 2023.
Renessehoeve	€ 491.000	Collectieve warmtepomp en isolatie in 2022 afgerond.
Petuniastraat	€ 523.000	Herstel vloeren winkelcentrum. In uitvoering.

### Uitvoeren duurzaamheidsprojecten/verduurzaming woningen

Het gemiddelde energielabel in 2023 is B (EP2 van 167,16). Deze is ten opzichte van 2022 verbeterd door de oplevering van de nieuwbouw Hoogvliet (A-label), de gestarte sloop in de Holy Zuidoost en de verduurzaming van complexen Renessehoeve (van E naar B), Wouthof (A-label) en Marnixlaan (A-label).

## Overzicht energielabels



Label	Aantal eind 2022
A	5.062
B	2.265
C	2.853
D	435
E	170
F	105
G	48
<b>Eindtotaal</b>	<b>10.938</b>

*Aedes Benchmark prestatieveld duurzaamheid*

- Energieprestatie: score A. We hebben een relatief hoog gemiddeld energielabel. (EP2 van 168,6 versus 198,4 landelijk).
- CO<sub>2</sub>-uitstoot gasverbruik: score B door een iets hoger gemiddeld energieverbruik (19 kg/m<sup>2</sup> versus 18,7 kg/m<sup>2</sup>). De data worden via de netbeheerders door het CBS aangeleverd. Er is helaas geen verder inzicht in deze data. We hebben zelf verbruiksdata van de netbeheerder waaruit juist hele lage gasverbruiken blijken.
- Afstand tot de Standaard: score A: Onze woningen hebben dus een relatief een lage energievraag (38,2 kWh/m<sup>2</sup> versus 44,9 kWh/m<sup>2</sup>).

*Energiedisplays; huurders aan de knoppen van betaalbaarheid*

In 2021 heeft Waterweg Wonen besloten alle huurders én medewerkers een energiedisplay cadeau te doen. In 2022 zijn we met het project gestart dat gefaseerd is uitgevoerd. De noodzaak om energie te besparen was groter dan ooit. Een energiedisplay levert, door bewustwording, kosten- en energiebesparing, een bijdrage aan het woongeluk van onze huurders. Door het zogenaamde prijsplafond zijn huurders nog meer in staat om zelf aan de knoppen te draaien van energiebesparing.

In maart was de succesvolle interne lancering, waar ongeveer 80 medewerkers aan deel hebben genomen, daarvan hebben ruim 60 medewerkers zich aangemeld om gedurende één of meer dagdelen de energiedisplay te installeren. Dit paste goed binnen het benoemde thema voor 2022: meedoen.

In juni startten we met het plaatsen van de energiedisplays. Het merendeel van de huurders was blij met de display. Zij vonden het een goed gebaar en waren ook blij met het inzicht dat zij

hiermee kregen in hun energieverbruik. Sommige huurders vonden de display handiger dan een app van de energieleverancier. De display staat immers op een plek waar je direct kan zien wat de gevolgen zijn van je gedrag.

Medio juni 2023 verwachten we alle huurders te hebben benaderd en, daar waar mogelijk en gewenst, energiedisplays te hebben geplaatst. Bij de uitrol van dit project zijn we tegen een aantal hobbels aangelopen. Zo blijkt ongeveer 30% van de huurders niet thuis op het aangekondigde tijdstip en bleek bij meer slimme meters dan van tevoren was aangenomen de zogenaamde P1-poort te ontbreken. Ook bleek dat bepaalde slimme meters, waarbij wel een P1-poort aanwezig was, niet communiceerden met de energiedisplay. In totaal zijn er in 2022 1.675 energiedisplays geplaatst en zijn 4.190 huishoudens bezocht.

### **Strategisch risico 8:**

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

#### **Stand van zaken:**

##### **Crisisplan**

*In 2022 is het crisisplan van Waterweg Wonen geactualiseerd. In november 2022 en januari 2023 volgden alle leden van het crisisteam en hun vervangers 2 trainingen. Een theoretische training om alle theorie door te nemen en een table top training. Daarin werd een crisisscenario nagespeeld. In de loop van 2023 volgt nog een oefentraining.*

##### **Veiligheid en gezondheid**

*Op 63 adressen is een serviceorder geweest voor schimmel, vooral in de badkamer. Bij een melding brengt een opzichter een bezoek bij de huurder om te achterhalen wat de oorzaak is en bewoners voor te lichten hoe schimmel kan worden voorkomen. Uit de woonbelevingsenquêtes blijkt dat de bewoner over het algemeen tevreden is over de ventilatie in de woning. Waar de ventilatie niet goed is, wordt deze verbeterd.*

##### **Brandveiligheid**

*De werkzaamheden voor brandveiligheid hebben vooral tot doel om onze woningen weer op het niveau te brengen van het Bouwbesluit. De normen zijn over de jaren heen niet wezenlijk veranderd, maar wel de inzichten met welke maatregelen die norm wordt behaald. Zo wordt spiegeldraadglas vaak vervangen, sponningen van deuren opgedikt, deuren vervangen, etc. In 2023 is dit voor het belangrijkste deel afgerond.*

**Strategisch risico 9:**

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

**Stand van zaken:**

*Het risico op vraaguitval is minimaal zolang we in de sociale of middeldure sector blijven. Het risico kan indirect wel plaatsvinden als met een ontwikkelaar een grondprijs is afgesproken die de partij niet meer kan waarmaken. Hogere bouwkosten zijn momenteel een feit. In de contractvorming moeten we zorgen voor voldoende flexibiliteit in besluitvorming, fasemomenten daarin en exit strategieën.*

**Strategisch risico 10:**

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

**Stand van zaken:**

*De gemeente heeft dit voorjaar een conceptnota uitgebracht met betrekking tot klimaatadaptatie. Hittestress is in dit onderzoek gedefinieerd als een koele plek binnen 500 meter van de woning. Dit is vooral op bedrijventerreinen een probleem en niet of nauwelijks bij ons bezit. Hittestress in woningen zal bij ons ongetwijfeld meer aandacht krijgen de komende jaren. Wij krijgen steeds meer inzicht in de warmtecumulatie van woningen en wat effectief is om dit te bestrijden. Er is echter nog geen actief beleid op dus dit is voor 2023 een actiepoint. De gemeente heeft ook in kaart gebracht waar het risico op wateroverlast in panden aanwezig is. Hier komt voor ons alleen de bekende ontwikkellocatie in de Oostwijk en complex Markgraafaan uit. Zoals gezegd vindt bij de eerste herontwikkeling plaats. Bij de Markgraafaan is voldoende ruimte voor berging aanwezig. Wat Waterweg Wonen meer aan biodiversiteit en klimaatadaptatie kan doen, is verder in onderzoek. Mogelijk kunnen wij meer sturen op een groene omgeving en achtertuin en vooral in de variatie daarin. Dit is natuurlijk een vrij nieuw beleidsgebied waarin we met de gemeente nog veel kennis op moeten doen.*

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

**Gebiedsontwikkelingen en nieuwbouw**

Nieuwbouwprojecten (\* € 1.000,-)

Projectnr.	Projectnaam	Fase	Begr.	Real.	Verw.
VGO-6	Hoogvliet 39 huurwoningen	opgeleverd	8.561	8.692	8.692
VGO-9	Floris de Vijfdelaan bouw 50 huurwoningen	uitvoering	10.061	8.267	9.970
VGO-14	Floris de Vijfdelaan grex (kosten min opbr.)	uitvoering	- 977	-522	-977
VGO-51	Zeevaardersbuurt 32 huurwoningen	Initiatief	6.900	514	6.900

### Hoogvliet

De 39 woningen plus parkeerplaatsen van locatie Hoogvliet zijn opgeleverd. Eind 2022 hebben de bewoners de sleutel gekregen van deze energieneutrale appartementen. Een aanwinst voor de portefeuille van Waterweg Wonen. Het budget bedraagt € 8.560.500. De realisatie is € 8.692.076. De overschrijding wordt deels veroorzaakt door mislopen van ISDE subsidie ad € 52.650 door projectvertraging. Restant overschrijding is marginaal (1%).

### Floris de Vijfdelaan

De bouw van de 64 woningen aan de Floris de Vijfdelaan is in 2022 gestart. De oplevering vindt plaats in 2023. Eind 2023 waren alle bewoners uitgenodigd voor een gezellig samenzijn en konden ze door speeddating kennismaken met de burens.

### Zeevaardersbuurt

Eind 2022 hebben de gemeente Vlaardingen, Samenwerking en Waterweg Wonen gezamenlijk een ontwikkelkader vastgesteld. In 2023 worden de afspraken vastgelegd in een overeenkomst en wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. Sloop/nieuwbouw vindt in 2024 plaats. Waterweg Wonen realiseert 26 eengezinswoningen en 6 appartementen in de sociale huur. Samenwerking realiseert ca. 90 appartementen in dit gebied.

### MUWI

Vanaf de zomer is een zeer uitgebreid meedoenproces gevoerd met de buurt MUWI. Diverse koffieochtenden, barbecues, een burendag en drie co-creatiesessies hebben ertoe geleid dat vele mensen inmiddels geïnformeerd zijn over de voornemens van Waterweg Wonen en de gemeente om de buurt te vernieuwen. Maar belangrijker nog, mensen hebben hier echt aan mee kunnen doen en invloed op uit kunnen oefenen. In december is de initiatieffase afgerond. In het eerste kwartaal van 2023 wordt alle opgehaalde input verwerkt in een conceptplan. 2023 wordt gebruikt om tot een definitief plan te komen. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de uitwerking van een renovatievariant, zodat in 2024 meteen de uitvoering kan starten. Met de gemeente is een projectgroep gestart om dit integraal uit te werken.

### Visie Westwijk

In 2022 is de Westwijk officieel toegevoegd aan het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en is het Programmabureau Westwijk van start gegaan. Dit programmabureau werkt in opdracht van een stuurgroep, waarin de netwerkpartners van de Westwijk zijn vertegenwoordigd, waaronder Waterweg Wonen. Waterweg Wonen levert een stevige bijdrage aan dit programmabureau door inzet van geld en personeel. Het programmabureau heeft een uitvoeringsprogramma geformuleerd met 7 programmaliijnen, waarbij hoofdzakelijk ingezet wordt op programma's "achter de voordeur", gericht op het gezin, en op programma's "voor de voordeur", gericht op leefbaarheid en veiligheid. Waterweg Wonen werkt samen met de gemeente parallel aan de ontwikkeling van het eerste sloop/nieuwbouwgebied in de Westwijk. De selectie

voor een gebiedsontwikkelaar wordt begin 2023 afgerond. In 2023 wordt gewerkt aan een haalbaarheidsstudie. Wel zijn in 2022 alle bewoners van het sloopgebied geïnformeerd. Waterweg Wonen heeft samen met haar partners diverse bijeenkomsten per straat georganiseerd met zoveel mogelijk een-op-een gesprekken. Deze meer persoonlijke benadering van informatieverstrekking werd, ondanks de moeilijke boodschap, goed gewaardeerd door bewoners.

### **Holy-Zuidoost/ De Nieuwe Vogelbuurt**

De gebiedsontwikkeling van De Nieuwe Vogelbuurt loopt richting het laatste deelplan. In 2022 waren fase 4 en 5 klaar. In deze fasen heeft Dura Vermeer haar eerste volledig houten woningen gerealiseerd. Eén woning wordt aangehouden als modelwoning. De ontwikkeling van fase 6 is afgerond en een deel van de verkoop gestart. Helaas is als gevolg van de snel stijgende rente in 2022 de verkoop gestagneerd en wordt eind 2022 nagedacht over herontwikkeling. Het reeds verkochte gedeelte wordt voortgezet, hoewel er stagnatie is in de sloop van de aanwezige complexen in het gebied door de aanwezigheid van vleermuizen. De ontheffingsaanvraag loopt ernstige vertraging op.

### **Huishoudschool-locatie**

Voor de Huishoudschool-locatie is eind 2022 een besluit genomen. Waterweg Wonen start samen met de gemeente een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van circa 100 – 150 woningen, waarvan minimaal 100 sociale huurwoningen.

### **Stichtingskosten nieuwbouw**

In 2022 werden aan de Parallelweg 39 nieuwe appartementen opgeleverd. De bouw van 50 eengezinswoningen aan de Floris de Vijfdelaan is volop gaande. In 2022 is € 9,1 mln. uitgegeven.

### **Onrendabele investeringen**

Het strategisch voorraadbeleid van Waterweg Wonen bevat een groot aantal investeringen. Een deel daarvan is onrendabel. Waterweg Wonen kiest ervoor om in bepaalde projecten onrendabel te investeren, zodat woningen enerzijds betaalbaar en bereikbaar worden gehouden en anderzijds toch aan de kwaliteitseisen van Waterweg Wonen voldoen. De onrendabele toppen zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat berekend. In 2022 zijn nieuwe budgetten vrijgemaakt voor voorbereidings-/onderzoekskosten in de Westwijk, MUWI en Snaaijer voor een totaalbedrag van € 0,8 mln.

### **Verliezen nieuwbouw**

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

## Verkoop

### Aantallen verkoop en terugkoop 2022

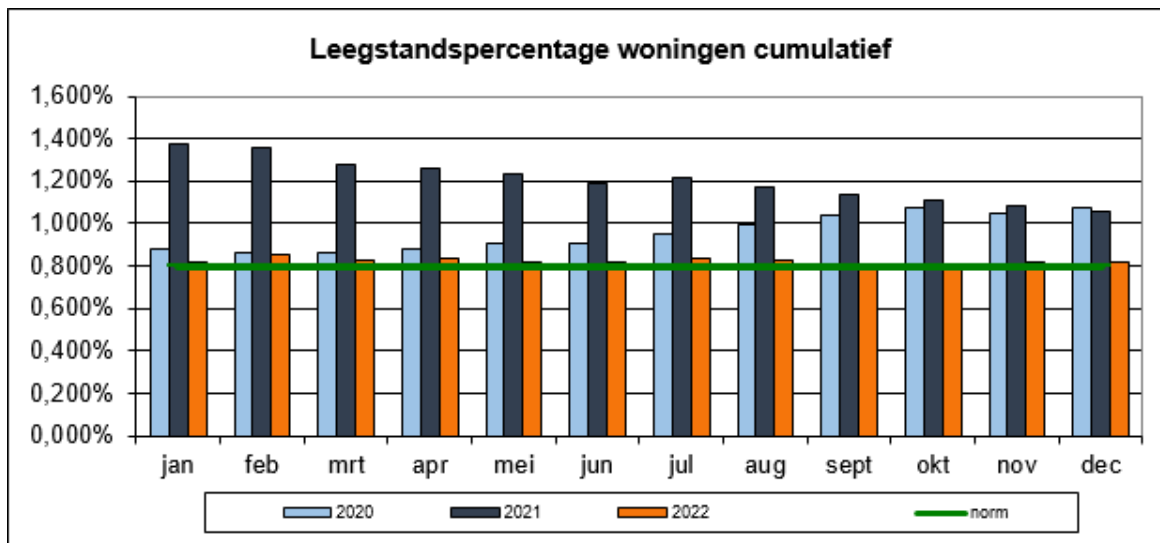
Type woningen	Begroot	Werkelijk	Vershil
<b>Verkoop</b>			
Appartementen	23	20	-3
Eengezinswoningen	4	1	-3
Bedrijfsruimtes	2	2	
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>-6</b>
<b>Doorverkoop</b>			
Appartementen	4		-4
Eengezinswoningen			
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>
<b>Totaal (door)verkoop</b>	<b>33</b>	<b>23</b>	<b>-10</b>
<b>Terugkoop</b>			
Appartementen	5		-5
Eengezinswoningen	3	1	-2
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>-7</b>

We verkochten 21 woningen, twee bedrijfspanden en drie erfpachtpercelen. Twee woningen zijn onder taxatiewaarde verkocht. Eén koopgarantwoning ging terug in exploitatie. We hebben geen korting verstrekt. Het aantal verkochte woningen is 10 lager dan begroot. Door de hoge vraagprijs en de stijgende rente is het aantal bezichtigingen sterk afgenomen en staan woningen langer te koop. De voorraad leegstaande woningen is per eind 2022 met 17 hoog.

De gemiddelde koopsom lag wel 3% boven begroting. Meerdere woningen zijn ruim boven de vraagprijs verkocht. In het laatste tertiaal is een daling ingezet van de verkoopprijzen. De verwachting is dat voorgenoemde ontwikkelingen zich verder voort zullen zetten.



## Leegstanden



De leegstandskosten stegen vanaf begin 2020 (corona) en daalden weer in het jaar 2021. Eind 2022 bedraagt de leegstand 0,82%, bijna op de norm van 0,8%. In 2022 stonden gemiddeld 86 woningen leeg, veel minder dan in 2021 toen het aantal varieerde tussen de 160 en 80. De norm van maximaal 80 leegstaande woningen wordt nog net niet gehaald.

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

### Woonomgeving

Bij de KWH-meting is de tevredenheid over de buurt gedaald van een 7 naar een 6,8. Landelijk is het cijfer een 7,4 en in de regio een 7,3. Meest genoemde pluspunten over de buurt zijn: buurt is rustig, er zijn genoeg voorzieningen en buurt ligt op de goede plek. Meest genoemde minpunten zijn: buurt is niet schoon, buurt is niet veilig en overlast van burens. In onze eigen enquêtes over de woonbeleving krijgen we hetzelfde terug. Daar is het gemiddelde cijfer van 20 complexen een 6,2, variërend van een 4,7 tot een 7,7.

### Aanpak leefbaarheid Koninginnelaan

Uit de enquête woonbeleving op de Koninginnelaan bleek dat bewoners niet tevreden waren over het gebouw en de omgeving. We zijn gestart met intensief beheer van dit gebouw. Iedere twee weken is er binnen het gebiedsteam een focusoverleg waarin we aandachtspunten bespreken en we gezamenlijk werken aan een intensief beheerplan. Er is een bewonerscommissie geformeerd. We zetten een complexbeheerder sociaal in die rondes maakt, bewoners aanspreekt en activiteiten organiseert. We hebben input geleverd voor een fysieke aanpak van het gebouw. We merken de effecten van deze acties. Het is schoner, dit is duidelijk zichtbaar in- en om de woongebouwen. Kleine gebreken worden direct hersteld. Het spreekuur wordt beter bezocht. We pakken klachten snel op en communiceren meer en sneller over techniek en leefbaarheid. We

horen dat bewoners zich meer gehoord en gezien voelen. Door elkaar te zien en te spreken worden verwachtingen en de haalbaarheid hiervan duidelijker.

### **Prettig Wonen**

Prettig Wonen, dat in 2019 is gestart, is een samenwerkingsproject van de Huurdersraad, gemeente Vlaardingen, Minters, ROGplus en zorgverzekeraar DSW. Waterweg Wonen had een belangrijke rol in de totstandkoming van dit project. In de loop van 2022 hebben we een stapje teruggedaan. Minters heeft een bewonerscoach aangesteld en ROGplus verzorgt de nieuwsbrief. De drie woningen zijn goed in gebruik, er worden verschillende activiteiten georganiseerd die ertoe bijdragen dat huurders langer thuis kunnen wonen.

Na 3 jaar Prettig Wonen blijkt dat bewoners zich minder eenzaam voelen en meer bewoners uit de flat kennen. Er is een film gemaakt, waarin bewoners vertellen wat het project voor hen betekent. Prettig Wonen gaat tot de zomer van 2023 door in de flats aan de Fazantlaan, Zwaluwenlaan Even en Zwaluwenlaan Oneven. De eindevaluatie vindt in 2023 plaats en bevat de belangrijkste resultaten en de geleerde lessen. Daarnaast bekijken we hoe elementen uit Prettig Wonen breder ingezet kunnen worden in Vlaardingen.



### **Leefbaarheidsuitgaven**

Het oorspronkelijk begrote budget is met € 80.589 overschreden. De uitgaven bedroegen € 522.089 (inclusief onderhoud leefbaarheid, Prettig Wonen, laatste kans beleid, exclusief salarissen). De overschrijding is deels een gevolg van uitbreiding van cameratoezicht. Er is bij huurders meer behoefte aan cameratoezicht bij complexen waar de leefbaarheid onder druk staat. De verdeling van de uitgaven was 55% bestedingen op sociaal vlak en 45% op fysiek vlak. Dit was de afgelopen jaren ook het geval. Er zijn diverse activiteiten ondernomen die betrekking hebben op de woonomgeving. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- Het realiseren van een kunstproject in de hal van de Madridweg.
- Een zwerfvuil project in de Westwijk in samenwerking met scholen.
- Een feest voor het 50-jarig bestaan van de Zwaluwenlaan Even en 30-jarig bestaan van de bewonerscommissie.
- Een barbecue voor de bewoners van Molenzicht.
- Het realiseren van een buurttuin samen met bewoners (Buurttuin Tante Suus).
- Het organiseren van een gratis workshop 'eten uit eigen moestuin' voor onze huurders.

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



Doelstelling	Score	Realisatie
<b>Goede dienstverlening</b>		
KSF 8. Goede dienstverlening		
Tevredenheid over dienstverlening (KWH):		
nieuwe huurders $\geq 8$	☹️	Tevredenheid huurder: 7,7
reparaties $\geq 8$	😊	Tevredenheid huurder: 8,0
onderhoud $\geq 8$	😊	Tevredenheid huurder: 8,1
vertrokken huurders $\geq 8$	😊	Tevredenheid huurder: 8,2
<b>Extra aandacht voor kwetsbaren</b>		
KSF 9. Aandacht voor kwetsbaren		
Huurachterstand $\leq 1\%$	☹️	Huurachterstand: 1,24%
Ontruiming $\leq 27$ , waarvan 10 als gevolg van overige redenen	😊	Ontruiming: 9 (waarvan 3 als gevolg van overige redenen).
Compassie (huurverlagingen, extra inspanningen, doorstroomcoach)		Kwalitatief beschreven
<b>Meer betrokkenheid huurders</b>		
KSF 10. Betrokkenheid huurders vergroten		
Participatievormen		Kwalitatief beschreven
Oordeel HWW (Huurdersraad) over invloed huurders(organisatie) <b>positief</b>	😊	Oordeel is positief
Nieuwe initiatieven "Meedoen" $\geq 4$	😊	Aantal nieuwe initiatieven: 13

😊 Gerealiseerd    😊 Vrijwel gerealiseerd    ☹️ Niet gerealiseerd

## Goede Dienstverlening – KSF 8. Goede dienstverlening

### Dienstverlening

We hebben een aantal acties ondernomen om de dienstverlening bij het Woonpunt te verbeteren:

- We hadden bij het Woonpunt te maken met veel wisselingen in de formatie door uitval en vertrek van medewerkers en leidinggevenden. Dit heeft gezorgd voor een verminderde performance. Om de bezetting op peil te houden, werkten we met interim professionals. In het tweede tertaal is de werving van vaste formatie opgestart. Ook is intern geworven voor een senior medewerker die zich bezighoudt met het doorontwikkelen van het klantgericht werken en coaching van medewerkers. Een kennisexpert is gestart voor het opstellen en optimaliseren van een kennisbank ter ondersteuning van de medewerkers. De nieuwe teamleider is gestart per 1 januari 2023.
- Er is een invalpool opgezet met medewerkers van andere afdelingen voor de bezetting van de balie.
- Het Woonpunt gaat in 2023 een training gesprekstechnieken volgen. Ook wordt een standaard inwerkprogramma gemaakt. Op deze manier ontwikkelen we een betere basis.

### Optimalisering klantcontactproces

Om de dienstverlening verder te verbeteren is een aantal uitgangspunten en acties bedacht die bijdragen aan de optimalisering van het klantcontactproces. Een werkgroep is hiermee aan de slag gegaan. De uitgangspunten hebben betrekking op:

- Het inzetten op kanaalsturing om het gebruik van digitale kanalen te verhogen.
- Het verhogen van de klanttevredenheid bij huurders die via mail contact zoeken en het sneller beantwoorden van mails.
- Het bewaken van de afhandeling van taken door leidinggevenden.
- Het verbeteren van de bereikbaarheid doordat alle medewerkers direct bereikbaar zijn op vaste doorkiesnummers, met uitzondering van de woonmakelaars en wijkconsulenten.
- We willen klanten de mogelijkheid bieden om klachten telefonisch te melden. We onderzoeken of we dit ook voor overlastklachten mogelijk willen maken.
- We onderzoeken of we klanten met reparaties die betrekking hebben op contractonderhoud (cv-storingen, verstoppingen en glasbreuken) direct naar de aannemer laten bellen.
- Bij invoering van het klantvolgstysteem zorgen we dat alle relevante klantcontacten worden vastgelegd en gegevens snel opvraagbaar zijn. We brengen een prioritering aan voor het afhandelen van taken.
- Het zichtbaar maken van de performance van klantcontactprocessen via dashboards van Skarp.

## Gericht contact

Meetonderdeel KWH	norm	Norm	norm	t/m dec.	t/m dec%	t/m dec%
Nieuwe huurders	8	5/70%	85%	7,7	6/63%	94%
Reparaties	8	5/70%	85%	8	8/72%	92%
Onderhoud	8	5/70%	85%	8,1	0/73%	100%
Vertrokken huurders	8	5/70%	85%	8,2	6/81%	94%

Wij hebben voor drie processen de norm van een 8 (ruim) behaald:

- Bij nieuwe huurders is het totaalcijfer gedaald van een 8 naar een 7,7 ten opzichte van 2021. We zagen een sterke daling in het oordeel over de woning, van een 7,5 naar een 7. KWH heeft de vraagstelling gewijzigd van wat de huurder van de oplevering van de woning vindt naar wat de huurder van de woning vindt bij het ontvangen van de sleutels. Omdat wij aansluitend verhuren en sommige reparaties pas uitvoeren als er een nieuwe huurder is, pakt dit nadelig uit. We hebben de daling geanalyseerd met behulp van KWH en met betrokken afdelingen besproken. KWH zag landelijk ook een dalende trend op deze vraag maar minder sterk dan bij ons, van een 7,3 naar een 7,1. Er zijn actiepunten benoemd om het cijfer te verbeteren, waaronder het schoon, goed en tijdig opleveren van de woningen door de opzichters en het inzetten op verwachtingsmanagement en uitdragen van het onderhoudsbeleid richting huurders door de woonmakelaars.
- Bij reparaties is het totaalcijfer gedaald van een 8,1 naar een 8. Het contact met medewerkers van Waterweg Wonen bij het melden van de reparatie wordt hoog gewaardeerd (8,2), het contact met medewerkers van de aannemer wat lager (7,8). Ook de monteurs van de Servicedienst (8,8) scoren hoger dan de aannemerij (8,3). Het weten wat de huurder kan verwachten na de melding (7,8) en de termijn van uitvoer (7,8) liggen net als vorig jaar onder de norm.
- Bij vertrokken huurders is het totaalcijfer gedaald van een 8,3 naar een 8,2. De waardering voor de inspecties (8,4) en duidelijkheid over de oplevering van de woning (8,7) is hoog. Dit geldt ook voor het contact met de opzichter tijdens de inspecties (8,6). Alleen het contact met medewerkers tijdens het proces is gedaald van een 8,2 naar een 7,9.

Wij hebben bij de Aedes Benchmark voor het huurdersoordeel een hoge B behaald.

## Doorlopend meten van onze 5 klantwaarden

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

Vraagstelling	Ja	Soms	Nee	Dat weet ik niet	Klantwaarde
Begrijpt u wat Waterweg Wonen van u verwacht als huurder?	83%	6%	3%	8%	Fair
Houdt Waterweg Wonen zich aan afspraken?	68%	14%	11%	8%	Adequaat
Hebben de medewerkers kennis van zaken?	61%	16%	9%	14%	Adequaat
Helpen de medewerkers u?	76%	13%	7%	4%	Betrokken
Is Waterweg Wonen betrokken bij haar huurders?	46%	17%	16%	21%	Betrokken
Denken de medewerkers met u mee?	59%	18%	12%	11%	Maatwerk
Soms is het nodig om naar een oplossing te zoeken. Doet Waterweg Wonen dit dan samen met u?	39%	16%	17%	28%	Maatwerk
Luistert Waterweg Wonen naar u?	61%	14%	15%	10%	Dichtbij
Weet Waterweg Wonen wat er in de wijken gebeurt?	33%	12%	18%	37%	Dichtbij

Waterweg Wonen wordt het meest herkend op de klantwaarden: fair, adequaat en betrokken. De uitkomsten komen nagenoeg overeen met het landelijk gemiddelde en scoren hoger dan het regionaal gemiddelde. Alleen op de vraag of medewerkers kennis van zaken hebben (61%) scoren we wat lager, landelijk wordt dit door 66% bevestigd. Op weten wat er in de wijken gebeurt (33%) scoren we juist hoger dan gemiddeld, landelijk en regionaal wordt dit door 25% bevestigd. Herkenning van de klantwaarden is toegenomen ten opzichte van 2021: begrijpen wat Waterweg Wonen van huurders verwacht steeg van 65% naar 83%, luisteren naar huurders van 47% naar 61%, meedenken met huurders van 36% naar 59% en betrokkenheid bij huurders van 28% naar 46%.

### Telefonie

Wij ontvingen 48.079 telefoontjes met algemene vragen, hiervan zijn 35.248 telefoontjes afgehandeld en 12.831 keer is het telefoontje opgehangen De gemiddelde wachttijd was 4:29 minuten (2021: 01:03 minuten). Wij ontvingen 26.515 telefoontjes over reparaties, hiervan zijn 20.128 telefoontjes afgehandeld en is 6.387 keer opgehangen De gemiddelde wachttijd was

5:37 minuten (2021: 01:12 minuten). In 2023 gaan we met een complete bezetting bij het Woonpunt weer sturen op de wachttijden.

### **Gemak van in contact komen**

De waardering voor het gemak van in contact komen daalde fors vergeleken met vorig jaar, van een 7,8 naar een 7,3. We krijgen van huurders terug dat de wachttijden (te) lang zijn. Het gemak van melden van een reparatie steeg van een 8 naar een 8,2.

### **Reparaties**

Klanten hebben de voorkeur om reparatieverzoeken telefonisch te melden. Wij ontvingen 14.576 reparatieverzoeken via de telefoon, 3.419 digitaal (18%), 681 via de balie en 9 via een brief.

### **Klachten**

Wij ontvingen 275 klachten en 11 complimenten. Hiervan heeft 91% tijdig een reactie ontvangen. Dat wil zeggen binnen vijf werkdagen een ontvangstbevestiging of een antwoord. Meest voorkomende onderwerpen waren: onderhoud (87), lekkages (59) en mutatieklachten (28). In het derde tertaal lag het percentage met 86% voor het eerst onder de norm. Een aantal klachten was intern bij afdelingen blijven hangen en niet tijdig doorgestuurd naar de klachtencoördinator.

### **Huurcommissie**

Bij de Huurcommissie zijn 10 zaken ingediend. De Huurcommissie kent hoge bedragen toe (20, 40 tot 60% huurcompensatie over de kale huurprijs, voor 6 maanden tot soms 2 jaar). Ook bij zeer kleine gebreken. Als er nog geen zitting is geweest, mag de corporatie in verweer gaan en volgt een zitting. Dat is in alle gevallen ook gebeurd. In drie zaken is de huurder alsnog in het gelijk gesteld. Dan kan de corporatie alleen nog naar de kantonrechter. Dat hebben we ook gedaan, waarbij wij in alle drie de zaken door de rechtbank in het gelijk zijn gesteld. Wij ontvingen 20 bezwaren huurverhoging, waarvan 17 verzoeken zijn ingediend bij de Huurcommissie. Al deze verzoeken zijn afgewezen.

### **Pers**

Waterweg Wonen werd 49 keer genoemd in de pers. Hiervan hadden 9 artikelen een negatief karakter. De negatieve artikelen gingen over het slopen van woningen in de Westwijk. De positieve artikelen gingen over samenwerken aan Vlaardingen en bewoners in actie voor een schone wijk.

### **Social media**

In 2022 zijn de eerste stappen gezet om het bereik op onze socials te vergroten. Er is een Instagram-pagina opgezet en sjablonen in huisstijl aangemaakt voor gebruik op Facebook en Instagram. Zo wordt Waterweg Wonen nog herkenbaarder voor volgers. Begin 2023 start een advertentiecampaagne om meer volgers onder onze huurders te werven.

Het aantal volgers op social media is: LinkedIn: 2.677 (2021: 2.453), Twitter: 2.499 (2021: 2.538) en Facebook: 2.249 (2021: 2.225).

Wij plaatsten 153 berichten op Facebook. Wij ontvingen via Facebook 554 privéberichten met klantvragen of meldingen (2021: 256). We verstuurd 648 reacties (hierin zit ook de automatische reactie dat we het bericht de volgende dag behandelen, als het bericht binnenkomt buiten kantooruren). Sinds dit jaar delen we iedere woensdag besparingstips op Facebook. Ook hebben we op onze website een pagina met besparingstips ingericht. Bovendien gaven we informatie over het aanvragen van energietoeslag en (het instellen van) het energieplafond.

### Ontvangen klachten openbare berichten

Via social media ontvingen wij 73 openbare berichten met een negatief sentiment. Deze reacties gingen over onderhoud, overlast en over de huurprijs van de woningen boven Hoogvliet. Er komen veel reacties onder onze energie- en bespaartips, vaak met een wat negatief karakter.

### Extra aandacht voor kwetsbaren – KSF 9. Aandacht voor kwetsbaren

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.

### Huurrunde per 1 juli 2022 en huurverlagingen

Waterweg Wonen heeft de huurverhoging uitgevoerd in overeenstemming met de inflatie, vastgesteld op 2,3%. Het beleid dat de basis is voor de huurverhoging per 1 juli 2021 kan als volgt samengevat worden:

Categorie	Huurverhoging
Sociale huurwoningen met een netto huurprijs < 81% van de maximale huur	Huurverhoging (2,3%)
Sociale huurwoningen met een netto huurprijs < 81% maximale huur met een toekomstig slooplabe	Huurverhoging (1,15%)
Sociale huurwoningen met een netto huurprijs ≥ 81% van de maximale huur	Huurbevrozing (0%)
Niet-DAEB panden	2,3% inflatie

Zoals gebruikelijk is er een getekend gekwalificeerd advies gevraagd aan de Huurdersraad. Het GA is dit jaar op het laatste moment samengesteld, omdat minister De Jonge van BZK op het laatst bepaalde dat de totale huursom niet hoger mocht zijn dan 2,3%. Waterweg Wonen had



echter voorgesorteerd op een iets hogere totale huursom van 2,4%. Ook dit jaar zijn de vereisten van het ministerie gevolgd.

Daarnaast kregen dit jaar 12 woningen een huurverlaging. Dit om de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep. Zo hebben bijvoorbeeld 3 gevallen een tijdelijke huurkorting gekregen op basis van de huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23 jaar.

#### **Strategisch risico 4:**

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

#### **Stand van zaken:**

*Voor wat betreft de Samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken) zijn nog geen doelstellingen, indicatoren en concrete activiteiten benoemd voor een sociale aanpak voor kwetsbare huishoudens (sociaal domein). Hetgeen nu geformuleerd is, bestaat uit activiteiten en een eerste – voorzichtige – duiding van op te pakken thema's.*

*Kwetsbare huurders worden besproken bij het kernteam zorg en overlast en casus regionaal woonoverlast overleg. Daarnaast is op strategisch niveau op bepaalde gebieden en complexen de Rotterdamwet van toepassing waardoor we reguleren op de instroom om vragers en dragers te spreiden.*

*Op de Koninginnelaan proberen we de instroom te reguleren door tijdens het verhuurproces de complexbeheerder sociale aanpak aan te laten sluiten bij de bezichtiging om te kijken of de nieuwe huurder past en het eerlijke verhaal te vertellen over het complex.*

#### **Strategisch risico 6:**

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

#### **Stand van zaken:**

*Ons doel is om betalingsachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. Hiervoor werken we samen in een sluitend netwerk. We monitoren maandelijks op huurachterstanden en gaan over tot actie als deze zich voordoen. Met name de gestegen energielasten als onderdeel van de woonlasten zijn een punt van aandacht. Het overgrote deel van onze huurders (circa 80%) heeft een verbruik dat lager is dan het energieplafond.*

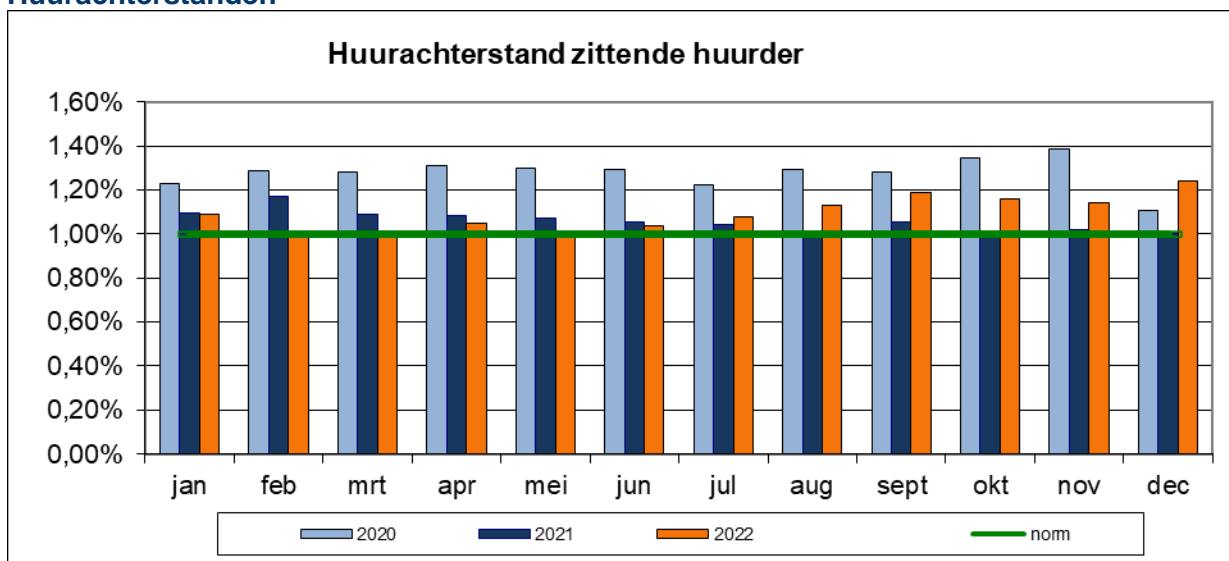
*Om goed inzicht te krijgen in de gevolgen van de recent door het Rijk genomen koopkrachtmaatregelen voor onze huurders zullen we de uitwerking van de diverse regelingen moeten doorrekenen op een lager detailniveau. Op basis van die doorrekening zullen we nagaan of het nodig is om op complexniveau aanvullende compensatie te verlenen.*

### Extra aandacht voor kwetsbaren

- In de Marnix zorgen de beheerders in de zaal voor een gezellig programma aan activiteiten. Hierin wordt ook samengewerkt met Minters en het Lentiz-college.
- De brieven over betalingsachterstanden van de afdeling huurincasso legden we voor aan laaggeletterden (NT1 en NT2). Met hun input verbeterden wij onze brieven en infographic.
- Samen met Minters en Woningstichting Samenwerking organiseerden we 4 gratis inlooptrainingen om onze huurders wegwijs te maken op Woonnet Rijnmond.



### Huurachterstanden



We sloten 2022 af met een huurachterstandpercentage van 1,24%, een stijging ten opzichte van 1,0% in 2021 en 1,11% in 2020. We merken dat de situatie voor veel huurders op dit moment door

alle stijgende prijzen problematisch wordt. Daarnaast is afwezigheid van medewerkers van invloed geweest.

Het bedrag aan afboekingen was dit jaar € 285.419. Dit is fors lager dan de twee voorafgaande jaren, waarin dit respectievelijk € 598.916 (2021) en € 680.082 (2020) was. We hebben in 2020 en 2021 zelf actief oude dossiers bij GGN laten sluiten, dit hebben we afgelopen jaar niet gedaan.

Eind 2022 hadden 131 huurders een huurachterstand van meer dan drie maanden, eind 2021 was dit 144. In augustus bereikte we de 100 die we ons als doel hadden gesteld, maar helaas zagen we dit aantal de maanden erop stijgen. Ook komend jaar voeren we een actief en sociaal huurincassobeleid en blijven met veel aandacht en zorg omgaan met huishoudens met betalingsproblemen. We blijven ons inzetten om zo snel mogelijk in contact te komen met huurders met achterstanden. Met het direct aanbieden van maatwerkoplossingen en het aanbieden van hulp door ketenpartners proberen we achterstanden niet verder op te laten lopen. In het hele proces staat persoonlijke aandacht centraal.

Jaartal	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal nieuwe deurwaardersdossiers	474	265	123	149	148

We droegen ongeveer hetzelfde aantal dossiers over aan de deurwaarder als in 2021. We halen daarmee opnieuw de norm van ten hoogste 150 nieuwe deurwaardersdossiers. We zagen een stijging van overdrachten naar de deurwaarder bij zittende huurders, van 76 naar 114.

## Ontruiming

Jaartal	2020	2021	2022
Totaal aanzeggingen, waarvan:	59	51	37
Alles betaald	6	6	9
Ontruimingspreventie (pop)	9	16	8
Betalingsregeling getroffen	7	8	5
Sleutels ingeleverd	3	3	2
Moratorium	1	0	0
Geannuleerd overig (incl. CBBN)	7	4	4
Ontruimd	26	14	9

In 2022 zijn slechts 9 huurders ontruimd, waarvan twee in verband met overlast en één vanwege onderhuur. In 2021 ontruimden we 14 huurders en in 2020 nog 26. Voor ontruiming in verband met overlast, henneproblematiek of onderhuur waren de cijfers: 6 in 2021 en 10 in 2020.

### **Opiumwet, prostitutie en onderhuur**

De samenwerking met de gemeente op overlast heeft zich in 2022 verder ontwikkeld. Inmiddels is er structureel Casus Regionaal Overleg (CRO) op overlast. Daarnaast zijn de medewerkers getraind op het thema ondermijning en zijn meer woonfraudezaken opgepakt. Medewerkers van de buitendienst, onderhoud en de medewerkers beheer zijn getraind in het herkennen van signalen woonfraude. Ook de Huurdersraad en bewonerscommissies zijn uitgenodigd op voor een thema-avond Woonfraude.

### **Geschillen Advies Commissie (GAC)**

Er zijn 3 geschillen ingediend bij de regionale Geschillen Advies Commissie. Een geschil over de onjuiste behandeling van een reparatieverzoek is ongegrond verklaard. Een geschil over geluidsoverlast is geannuleerd door de GAC, omdat de klager niet heeft gereageerd op de uitnodiging voor de hoorzitting. Een geschil over het niet reageren door Waterweg Wonen op een bezwaar verhoging servicekosten is opgelost voor de hoorzitting.

### **Doorstroomregeling**

Er zijn 16 huurders doorgestroomd vanuit een eengezinswoning naar een appartement van Waterweg Wonen. Vorig jaar waren dat 9 huurders. In 2022 waren 8 nieuwe aanmeldingen voor de doorstroomregeling. Het totaal aantal kandidaten voor de doorstroomregeling komt daarmee op 32. Naast de 16 geplaatste huurders hebben we 7 afhakers. Vier potentiële kandidaten hebben na bezichtiging alsnog geweigerd. En drie doorstroomkandidaten wilden toch op een later moment instromen. De woonwensen van de doorstromers zijn divers. Het complex aan de Maasboulevard is favoriet. Complexen met voldoende buitenruimte en een berging zijn over het algemeen meer in trek. Dit zien we aan de afhakers, maar lijkt eveneens een continuering van de landelijke trend. De doorstroming stagneert door het ontbreken van een aantrekkelijk product.

### **Huisvesting statushouders**

Dit jaar is de taakstelling van 93 voor geheel Vlaardingen gehaald. Waterweg Wonen is gestart met een voorstand van 6 uit 2021. Door Waterweg Wonen zijn 24 woningen verhuurd aan 67 kandidaten (inclusief na-reizigers). Samenwerking heeft 11 woningen verhuurd aan 30 kandidaten (inclusief na-reizigers). De taakstelling voor het eerste half jaar van 2023 voor heel Vlaardingen is bepaald op 89. De inschatting is dat Waterweg Wonen 57 in het eerste half jaar en 57 in het tweede half jaar gaat huisvesten, in totaal 114 statushouders. We zijn door het continue spreiden van de instroom in 2023 gestart met een voorstand van 4 kandidaten.

De samenwerking met de gemeente, Samenwerking en Vluchtelingenwerk was ook dit jaar goed. Vanaf 2023 zal de begeleiding van de statushouders door een nieuwe partij Stichting Inclusia plaatsvinden.

## Meer betrokkenheid huurders - KSF 10. Betrokkenheid huurders vergroten

### Meedoen

Dit jaar is hard ingezet op Meedoen. In samenwerking met diverse leden van de Huurdersraad en bewonerscommissies is er begin dit jaar een plan van aanpak opgezet. Ook is er een Stuurgroep Meedoen opgericht waarbij de voorzitter en secretaris van de Huurdersraad en de manager Wonen worden bijgepraat over Meedoen en regie houden op de uitgevoerde zaken. Daarnaast zijn dit jaar verschillende initiatieven onder de vlag van Meedoen uitgevoerd:

- Op initiatief van een huurder reikt Waterweg Wonen kaartjes uit aan nieuwe huurders welke zij bij hun burens in de brievenbus kunnen doen. Dit om op een laagdrempelige manier alvast met elkaar in contact te komen.
- Voor het vernieuwen van de website konden huurders meedoen door op de foto te gaan. Ook wordt een groep huurders meegenomen bij het testen van de website.
- Waterweg Wonen doet mee met lokale initiatieven en is zichtbaar en aanwezig: Haring en Bier-wandeltocht, Clean up Day, Burendag, etc.
- Met het onderzoek van de gemeente naar het aardgasvrij maken van de Hoofdstedenbuurt is door Waterweg Wonen een voorzet gemaakt voor een strategie om de bewoners te betrekken. Ook is de bewonerscommissie aangehaakt en door Waterweg Wonen geïntroduceerd bij de gemeente.
- Dit jaar zijn er twee kennismakings-/themabijeenkomsten georganiseerd met de afdeling Techniek van Waterweg Wonen, de Huurdersraad en bewonerscommissies. Tijdens deze bijeenkomsten heeft de afdeling Techniek meer verteld over het thema Duurzaamheid.

### Meer betrokkenheid huurders

Door in te zetten op Meedoen willen we huurders meer betrekken. Huurders doen mee met Waterweg Wonen maar vooral ook andersom. Zo hebben we huurders betrokken bij het opzetten van een enquête naar de informatiebehoefte van huurders. Deze is vervolgens uitgezet bij huurders en hieruit kwam een panel van 27 huurders die met Waterweg Wonen mee willen denken hoe wij onze huurders het beste kunnen informeren. We hebben huurders ook gevraagd om hun mening te geven over de inrichting van de ontvangstruimte op kantoor. Door met de camper de wijk in te gaan kunnen we naar de huurders toe. We kunnen samen optrekken of luisteren naar hun problemen. Door dichtbij en betrokken te zijn, doen wij mee met onze huurders en hopen we dat meer huurders mee gaan doen. Daarnaast is er in november een trainee gestart voor een periode van 9 maanden die zich onder andere gaat bezighouden met Meedoen. Zij zal zich in eerste instantie gaan focussen op hoe we bepaalde doelgroepen beter kunnen betrekken. Bijvoorbeeld jonge gezinnen.

### Goede samenwerking binnen de organisatie met partners in de wijken en buurten

De gebiedscoördinatoren hebben stappen gezet om het gebiedsgericht werken vorm te geven. Er is een plan van aanpak gemaakt voor het gebiedsgericht werken. Dit was onderdeel van de

strategiedagen van Waterweg Wonen, waar gebiedsgericht werken als speerpunt uit het bedrijfsplan nogmaals krachtig is neergezet. Daarna is een projectgroep gevormd om hier verder mee aan de slag te gaan. De gebiedscoördinatoren hebben gesprekken gevoerd met een afvaardiging van de Huurdersraad en de wijkmanagers van de gemeente en er zijn per gebied overleggen georganiseerd. Er zijn teambuildingssessies geweest en de gebiedsteams zijn gepresenteerd op de website met een foto. Ook is gebiedsgericht werken gepresenteerd aan medewerkers tijdens de lunchbijeenkomsten. Wijkconsulenten werken in alle wijken nauw samen met hulpverleningsinstanties, politie en gemeente.

- In 2022 is het project “Lief en Leedpotjes” naar uitvoering gegaan. In straten in Westwijk, VOP en Rivierzone zijn aanjagers actief die via een Lief en Leedpotje meer contact leggen met de burens in hun straat/flat. Dit project wordt betaald door Waterweg Wonen, Samenwerking en gemeente en ondersteund door Minters.
- In de Westwijk hebben we een woning beschikbaar gesteld als “brandbelevingswoning”. Hierin werkten wij samen met de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (brandweer). Via Facebook, Watermerk en actieve bewoners in een aantal complexen zoals de Marnix en Erasmusplein hebben we bewoners en collega’s gelegenheid gegeven te ervaren wat er gebeurt als een woning in brand staat.
- Waterweg Wonen is actief betrokken bij de casussen waar basisschooldirecteuren zorgen hebben over ouders/kinderen en hun woonsituatie. Hieruit is een initiatief gekomen (via het Programmabureau Westwijk) voor spreekuren van Waterweg Wonen op de 3 basisscholen in de Westwijk. Begin 2023 start hiervoor een pilot. De bedoeling is dat ook de Formulierenbrigade en Schuldhulpverlening hierbij aanhaken.
- We zijn deelnemer bij de door de gemeente Vlaardingen georganiseerde “Sociale Intaketafel”. Dit is een integraal, multidisciplinair overleg om in afstemming met betrokken partijen de wenselijkheid en haalbaarheid van sociale initiatieven te toetsen.
- We werken alweer circa 15 jaar samen met Ipse de Bruggen in het bieden van zinvol werk aan hun cliënten. De cliënten van Ipse verwijderen o.a. zwerfafval rond onze complexen in de Westwijk, Holy en Babberspolder. Bewoners krijgen een schonere wijk en wij geven hierbij uiting aan onze verantwoordelijkheid als maatschappelijk ondernemer.

### **Huurdersraad faciliteren in hun ambitie participatie te vernieuwen en bewoners daarbij te betrekken**

Met de Huurdersraad zijn afgelopen jaar verschillende gesprekken gevoerd. Ook heeft de Huurdersraad zelf twee nieuwe leden geworven. De Huurdersraad wil graag hulp krijgen bij het bereiken en betrekken van de verschillende huurders uit hun achterban. De inzichten uit de opdracht van de trainee kunnen hieraan bijdragen.

## Hoofdstuk 3



# Goed ondernemerschap (kompas)

### Ambitie 4. Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft

Doelstelling	Score	Realisatie
<b>Basis op orde (1)</b>		
KSF 11. Duurzame bezetting		
Formatie (fte's) $\leq 125$	😊	Formatie (fte's) 117,5 (excl. 15 fte's externen en 2 fte's stagiaires)
Vacatures ingevuld door (nieuwe) medewerkers jonger of gelijk aan 35 $\geq 50\%$	😞	25% van de vacatures zijn ingevuld door medewerkers van 35 jaar of jonger.
Ziekteverzuim $\leq 4,5\%$	😞	Ziekteverzuim: 8,2%
Te hoge werkdruk $\leq 10\%$		Kwalitatief beschreven
Deelname aan medisch onderzoek $\geq 65\%$	~	i.v.m. werkdrukscan is het PMO doorgeschoven naar 2023
<b>Basis op orde (2)</b>		
KSF 12. Financieel gezond		
Beoordeling AW (extern) <b>positief</b>	😊	Beoordeling AW: positief
Loan to value (intern) $\leq 57\%$	😊	Loan to value: 38%
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen $\leq 1,93\%$	😟	Gemiddelde rentevoet: 1,95%
Solvabiliteit (intern) $\geq 45\%$	😊	Solvabiliteit: 61%
Saldo kosten beheerorganisatie per woning $\leq \text{€ } 1.126$	😞	Saldo kosten beheerorganisatie per woning: € 1.246



Gerealiseerd



Vrijwel gerealiseerd



Niet gerealiseerd

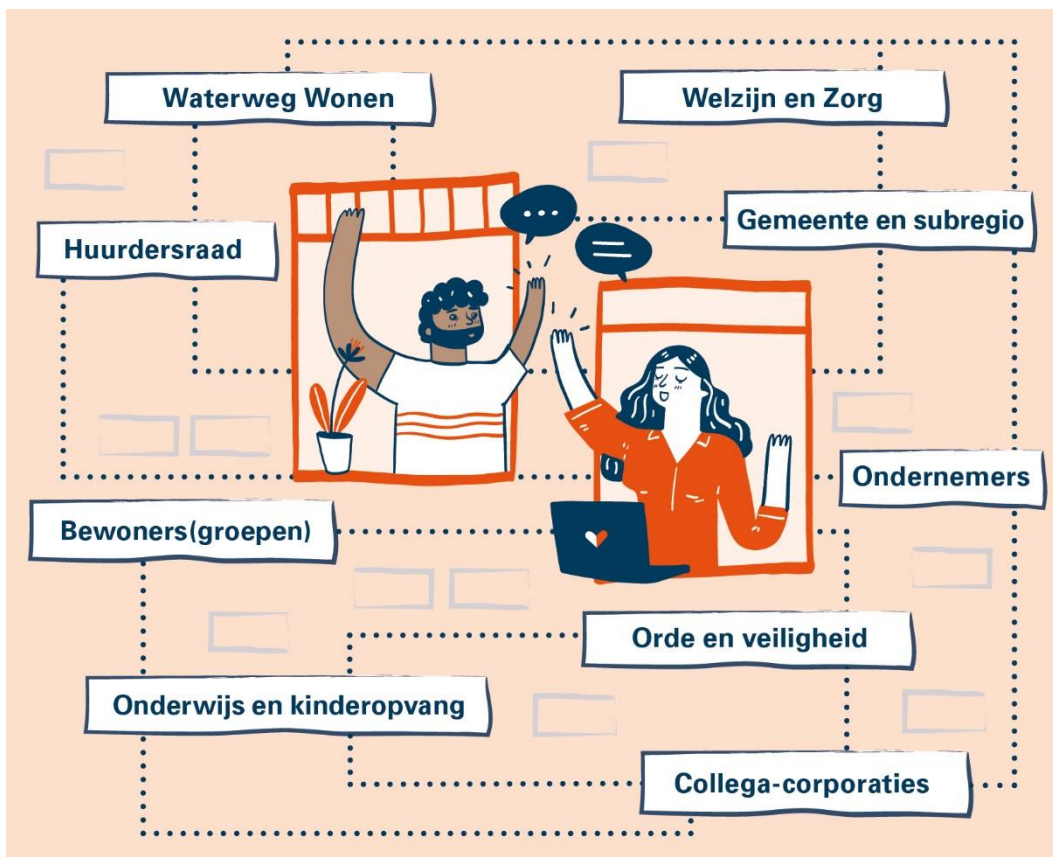
#### Strategisch risico 2:

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

**Stand van zaken:**

In 2022 hebben we gebiedsgericht werken verder vormgegeven. Gebiedsgericht werken gaat ons helpen om samen met onze ketenpartners uitvoering te geven aan de brede maatschappelijk agenda. In 2022 hebben we twee gebiedscoördinatoren aangesteld die hier een stevige bijdrage aan gaan leveren. Zij hebben commitment opgehaald binnen de organisatie om samen met de twee gebiedsteams aan de slag te gaan. Op twee locaties in de wijk zijn extra werkplekken gerealiseerd om de teams daarbij te ondersteunen.

Om uitvoering te geven aan de afspraken is het van belang dat de gemeente bouwlocaties beschikbaar stelt waar de corporaties nieuwe woningen kunnen ontwikkelen. De gemeente onderzoekt momenteel de kansen om binnen bestaand stedelijk gebied (verder) te verdichten.



## Basis op orde - KSF 11. Duurzame bezetting

### Werken nu en in de toekomst (voorheen SPP)

We brengen de talenten en energiegevers van onze medewerkers in kaart en vertalen deze naar kansen in relatie tot onze opgaven. Op organisatieniveau vertaalt dit zich in een strategische personeelsplanning. We weten dan immers wat we in huis hebben en dus ook wat we nog moeten ontwikkelen dan wel binnenhalen om duurzaam onze opgave te kunnen invullen. Daar werven we ook gericht op.



Het doel van 'werken nu en in de toekomst' is om te komen tot een optimale (toekomstige) personeelsbezetting zowel kwantitatief (aantal) als kwalitatief (prestatie, houding, kennen en kunnen). Met een scope van nu naar 2025.

Eind 2022 is een strategisch personeelsplan opgeleverd. In dit plan is voor alle afdelingen inzichtelijk gemaakt waar het verschil zit tussen de huidige kwaliteit en kwantiteit van medewerkers en de gewenste toekomstige benodigde personeelsbezetting. Hierbij is gebruik gemaakt van toekomstkaarten per afdeling met daarin ook de gewenste toekomstige kwantitatieve personeelsbezetting en een vlootshouw met behulp van de HR3P-methode

### **Strategisch risico 3:**

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

#### **Stand van zaken:**

*We merken dat het steeds lastiger wordt om medewerkers aan te trekken, daarvoor zijn verschillende activiteiten gestart. Een daarvan is het intern opleiden van medewerkers. Zo zijn het afgelopen jaar vier medewerkers gestart zonder ervaring op het gebied van sociaal beheer die de kans krijgen om bij Waterweg Wonen een 1-jarig traject te volgen om het vak te leren. Mogelijk dat het intern opleiden van medewerkers in de toekomst vaker wordt ingezet.*

*Daarnaast werkt een werkgroep 'Thuis bij Waterweg Wonen' de klantreis voor potentieel nieuwe medewerkers uit. Daarbij horen verschillende activiteiten. Zoals het beter profileren van Waterweg Wonen als werkgever, het uitwerken van een klantreis voor sollicitanten, een warm welkom voor nieuwe medewerkers en evaluatie na de eerste honderd dagen in dienst bij Waterweg Wonen.*

*In 2022 kwamen 24 medewerkers in dienst waarvan 6 jonger dan 35 jaar.*

*De norm voor nieuw ingevulde vacatures is dat tenminste 50% jonger of gelijk aan 35 jaar is. We voldoen met een score van 25% niet aan deze norm. Door de steeds lastigere arbeidsmarkt is er ook minder gestuurd op dit cijfer.*

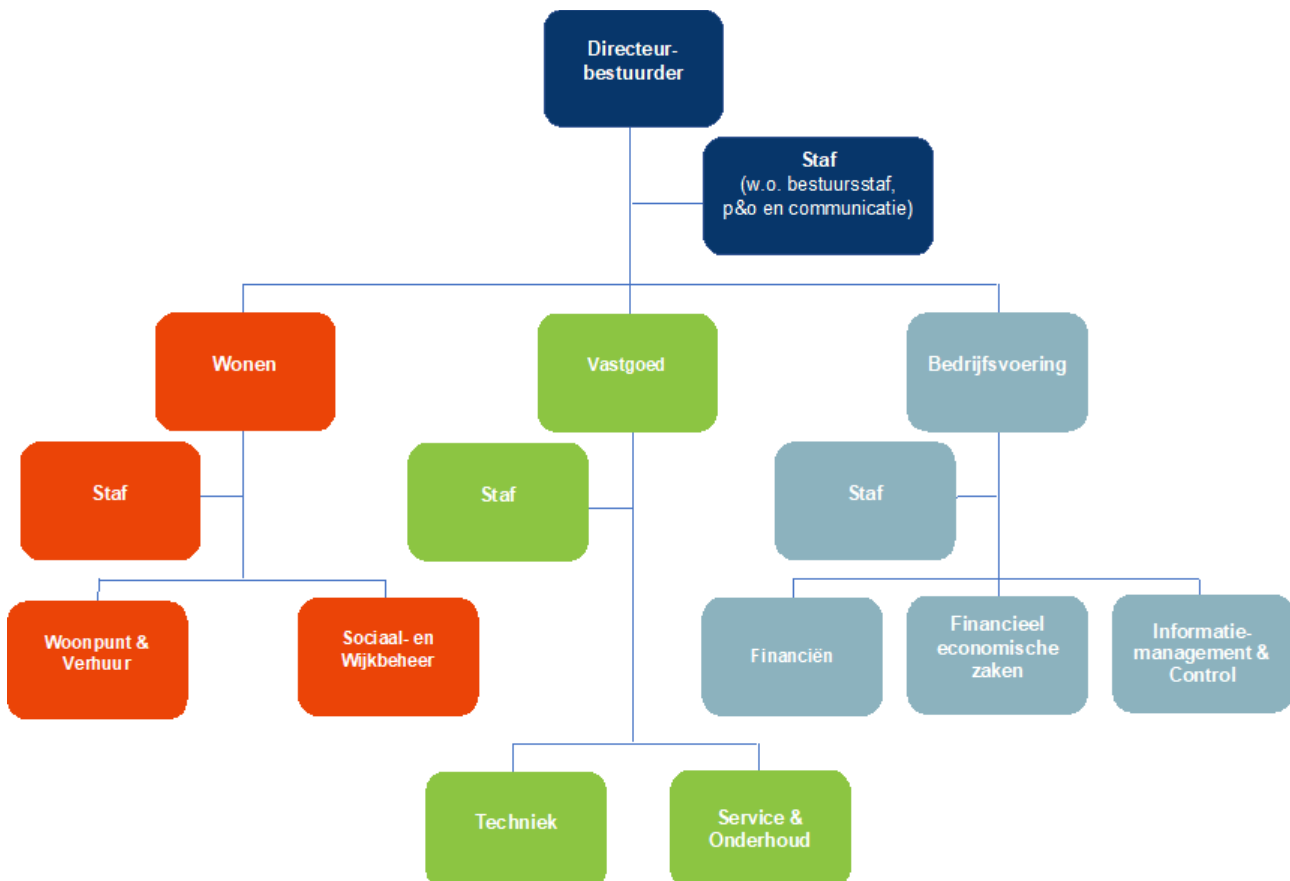
Er stroomden in totaal 16 medewerkers uit:

- 5 medewerkers namen zelf ontslag;
- 4 medewerkers gingen met (vervroegd) pensioen;
- 4 medewerkers zijn uitgestroomd op basis van ontslag met wederzijds goedvinden;
- van 2 medewerkers hebben we het tijdelijke contract niet verlengd of van rechtswege laten aflopen;
- 1 medewerker is uitgestroomd wegens een reorganisatie.

### **Formatie en inhuur**

De vaste formatie bedraagt eind 2022 118,9 fte's en gemiddeld 117,5 fte's. Dit is onder de norm van 125 fte's. De gemiddelde inhuur van externen bedroeg 15 fte's. De redenen voor de hogere inhuur zijn divers. Zo is 5 fte voor de vervanging van zieke collega's en 7,6 fte als tijdelijke

vervanging bij vacatures. Verder startten we diverse projecten op waarbij medewerkers zijn ingezet of waarvoor externe hulp is ingehuurd. In totaal is 2,3 fte het afgelopen jaar ingezet op deze projecten, waarvan een aantal fte als waarneming voor medewerkers die in een project actief waren. Als laatste is 0,1 fte ingehuurd voor de vaste controller. Er waren 15 stagiaires werkzaam bij Waterweg Wonen.

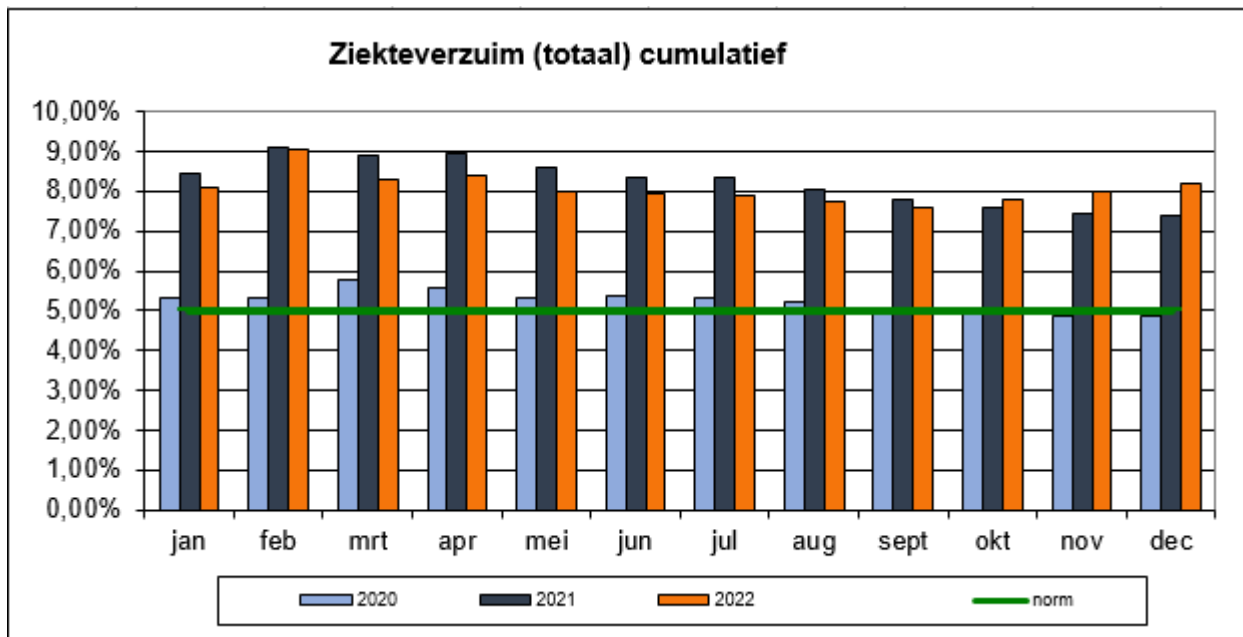


### Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuim over 2022 ligt met 8,2% ruim boven de norm van 4,5%. Het kort verzuim (1 – 7 dagen) komt met 1,2% ver boven de norm van 0,5% uit. Het middellang verzuim (8 – 42 dagen) komt met 1,8% ver boven de norm van 1% uit. Het lang verzuim (43 – 365 dagen) komt met 4,7% ruim boven de norm van 2,5% uit. Het extra lang verzuim (> 365 dagen) komt met 0,6% iets boven de norm van 0,5% uit. De meldingsfrequentie bedraagt over 2022 1,6 ziektemelding per medewerker, deze ligt ruim boven de norm van 1. Dit resultaat is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2021.

Afgelopen jaar waren 20 medewerkers langdurig ziek. Waarvan 13 medewerkers tussen de 43 en 365 dagen en 7 medewerkers langer dan 365 dagen. Als we de forse omvang onderverdelen naar aard van het verzuim, zien we dat aan de helft van het langdurig verzuim een fysiek probleem ten

grondslag ligt. De andere helft van de langdurig zieken is uitgevallen vanwege mentale belasting, dit is overwegend niet-werk gerelateerd.



We zijn overgestapt naar een nieuwe arbodienst. Ondanks de verbeterde samenwerking bleef het verzuimcijfer hoog. Leidinggevenden hebben een verzuimtraining gehad. Een vervolg op deze training werd in februari gegeven door Arboconcern. Tijdens deze training gingen we aan de hand van een analyse van onze verzuimcijfers dieper in op mogelijke interventies, houding en gedrag van leidinggevenden in een verzuimproces, maar ook houding en gedrag van medewerkers.

### Vitaliteit

We organiseerden het hele jaar door verschillende vitaliteitsactiviteiten. Waaronder een suikerchallenge, ijsbad-challenge, ademhalingsworkshops, bokscinics en wandelactiviteiten. Dit om de vitaliteit en het werkgeluk van onze medewerkers te verhogen.

### Werkdrukscan

Voor de zomervakantie is de werkdrukscan uitgezet. Met een respons van 67% kunnen de resultaten als representatief worden beschouwd. Met deze resultaten beschikken we over een goede nulmeting die gaat helpen om de aanpak op werkdruk goed in te bedden in het beleid. De resultaten laten zien dat Waterweg Wonen het in de benchmark zowel met de totale beroepsbevolking als met woningcorporaties over het algemeen vrij goed doet. De verschillen tussen de diverse teams zijn echter groot, wat pleitte voor een aanpak per team in plaats van een bedrijfsbrede aanpak.

Het onderdeel Vitaliteit, dat bestaat uit plezier in het werk, energie tijdens het werk en herstel na het werk, geeft de gevolgen weer van de scores op diverse onderwerpen en vormt een belangrijke voorspeller voor motivatie, prestatie en verzuim.

Vitaliteit	Score Waterweg Wonen	Score woning corporaties	Score totale beroepsbevolking
Plezier in het werk	7,3	7,0	6,6
Energie tijdens het werk	6,6	6,3	6,6
Herstel na het werk	6,4	6,8	6,4

Waterweg Wonen scoort goed op de hulpbronnen. De hulpbronnen zijn nodig om met de belasting in het werk om te kunnen gaan. Op 4 van de 6 hulpbronnen wordt significant beter gescoord ten opzichte van de benchmark met de woningcorporaties. Ten opzichte van de totale beroepsbevolking is de score op alle hulpbronnen zelfs beter.

Hulpbronnen	Score Waterweg Wonen	Score woning corporaties	Score totale beroepsbevolking
Afwisseling in het werk	7,3	7,1	7,0
Autonomie	7,0	7,0	6,7
Duidelijkheid in werk	6,8	6,3	6,3
Relatie met leidinggevenden	7,4	6,9	6,6
Inspraak	7,6	7,2	6,7
Relatie met collega's	7,6	7,0	6,7

Emotionele belasting scoort met een 5,8 significant slechter ten opzichte van de woningcorporaties (6,2) en de totale beroepsbevolking (6,4). De toegenomen emotionele belasting wordt onder andere veroorzaakt door een toename aan ongewenst gedrag (extern). Hier is inmiddels aandacht voor in het project 'veilig werken bij Waterweg Wonen'. Zo werken we momenteel aan een beleidsdocument 'omgaan met ongewenst gedrag'. Daarnaast organiseren we in 2023 trainingen om medewerkers om te leren gaan met ongewenst gedrag.

In november en december is P&O aangesloten bij de afdelings- of teamoverleggen. In uitgebreide sessies zijn de resultaten van het betreffende team uitvoerig besproken en zijn er verdiepende vragen gesteld. Ieder team heeft de belangrijkste verbeterpunten met elkaar benoemd. Op basis van deze punten zijn de 2 á 3 belangrijkste onderwerpen (die binnen de invloedssfeer van het team liggen) gedefinieerd. Deze punten worden uitgewerkt in een plan van aanpak waar het team mee aan de slag gaat om dit in 2023 te verbeteren. Het plan van aanpak wordt onderdeel van het afdelingsjaarplan van 2023. Werkdruk wordt hiermee een vast punt op de agenda. Medio 2023 worden de plannen van aanpak geëvalueerd en wordt bekeken welke verbeteringen er al zijn gerealiseerd en/of waar nog aanpassingen nodig zijn.

### *Integriteit en fraude*

Waterweg Wonen is zich bewust van de integriteits- en frauderisico's dat we lopen bij het uitvoeren van de dienstverlening. Onder integriteits- en frauderisico's verstaan we het mogelijk optreden van een schending van de integriteit en/of het opzettelijk plegen van onrechtmatige feiten, die Waterweg Wonen (financieel) schaden.

In ons risico managementmodel zijn frauderisico's onderkend en ingeschat. Voor deze risico's zijn interne beheersmaatregelen ingericht die periodiek worden gemonitord.

In 2022 zijn geen aanwijzingen gevonden dat fraude binnen de bedrijfsvoering van Waterweg Wonen heeft plaatsgevonden.

Integriteit is onderwerp van gesprek binnen de organisatie, zodat de bewustwording rondom dit onderwerp vergroot wordt. Hiermee creëren we een organisatiecultuur waarin mensen elkaar durven aan te spreken en waarin het melden van misstanden wordt aangemoedigd.

In 2022 hebben we integriteitstrajecten uitgevoerd op het gebied van privacy en ICT.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Waterweg Wonen en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom beschikken we over een gedragscode. De code heeft als doel dat medewerkers hun handelen in een bepaalde situatie goed afwegen. Met het hanteren van de gedragscode wil Waterweg Wonen een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen en houden. Normen veranderen en ontwikkelen zich in de tijd. Het omgaan met klanten, belanghouders en collega's is onderdeel van de gedragscode. Om de schijn van belangenverstremeling te voorkomen hebben we richtlijnen opgenomen m.b.t. het aannemen van geschenken, het uitvoeren van nevenwerkzaamheden en het aangaan van transacties aan bekenden.

Onze (financiële en woningtoewijzings) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa. Het risico op frauduleus handelen door eigen medewerkers bij woningtoewijzingen wordt voorts

geminimaliseerd door gebruik van een transparant woonruimte-bemiddelingsstelsel, voorzien van een goed autorisatieschema.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het management of de directeur-bestuurder maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op spanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governancestructuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen dragen eraan bij dat de zogenoemde override of controls wordt gesignaleerd.

## Basis op orde – KSF 12. Financieel gezond

### Kengetallen

In 2022 (op basis van de dPi 2021) verkreeg Waterweg Wonen een borgingsplafond van het WSW. Dit borgingsplafond is voor 2023 afdoende. We verwachten in 2023 een 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.

(Bedragen x € 1.000)

Loan to value	2022	2023	2024	2025	2026
Netto schuldpositie	293.559	279.046	274.892	281.321	344.878
Beleidswaarde	776.141	740.327	758.694	780.379	818.501
Aandeel externe financiering	38%	38%	36%	36%	42%

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

(Bedragen x € 1.000)

Onderpandratio	2022	2023	2024	2025	2026
Marktwaarde leningen	295.637	343.073	335.613	346.035	396.987

Marktwaaarde	1.490.793	1.489.690	1.533.453	1.583.313	1.614.275
Aandeel ext. Financ.	20%	23%	22%	22%	25%

In 2022 sloten we voor € 10,0 mln. Nieuwe leningen af voor de financieringsbehoefte van 2022. Als mutaties op twee reeds eerder afgesloten variabele roll-over leningen. De nieuwe leningen waren:

- NWB roll over lening € 5 mln. Per 15 juli 2022 tot 19 juli 2024 op Euribor +0,27%.
- NWB roll over lening € 5 mln. Per 1 september 2022 tot 2 september 2024 op Euribor +0,20%

In 2022 hebben we geen leningen afgesloten om de financieringsbehoefte over 2023 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 2022 is het direct rendement vastgoed 1,75% en de gemiddelde vermogenskostenvoet 1,95%.

(Bedragen x € 1.000)

Direct rendement vastgoed	2022	2023	2024	2025	2026
Kasstroom uit bedrijfsoperaties <sup>3</sup>	24.302	29.603	29.804	33.460	31.865
Marktwaaarde ultimo vorig jaar	1.384.782	1.550.898	1.536.773	1.581.804	1.632.235
Direct rendement	1,75%	1,91%	1,94%	2,12%	1,95%

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%.

<sup>3</sup> Dit bedrag is inclusief de sector specifieke heffing en de geactiveerde productie

Solvabiliteit (beleidswaarde)	2022	2023	2024	2025	2026
	61%	63%	63%	62%	59%

Het kengetal interest dekkingsratio/ interest coverage ratio geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en de rentelasten. Als de dekkingsratio kleiner of gelijk aan 1,4 is (norm WSW), wordt onvoldoende kasstroom uit de exploitatie gegenereerd om de rentelasten en de aflossing(sfictie) te betalen. De kasstroom uit bedrijfsoperaties stijgt vanaf 2023 door het wegvallen van de verhuurdersheffing. De komende jaren ligt naar verwachting de interest dekkingsratio tussen de 4,2 en 4,8.

(Bedragen x € 1.000)

Interest dekkingsratio (ICR)	2022	2023	2024	2025	2026
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	21.090	25.662	26.125	28.012	25.983
Financieringslasten	6.144	6.067	5.984	5.792	6.102
Interest dekkingsratio	3,4	4,2	4,4	4,8	4,3

### Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

De marktwaarde ligt eind 2022 flink boven de beleidswaarde.

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.

#### Strategisch risico 7:

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

#### Stand van zaken:

*In 2022 heeft de rijksoverheid de regie genomen op de volkshuisvesting. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken.*

*Wetgeving is/wordt aangepast om invulling te geven aan de nieuwe kaders en afspraken. De mogelijke impact van deze nieuwe regelgeving is eind 2022 nog moeilijk te overzien.*

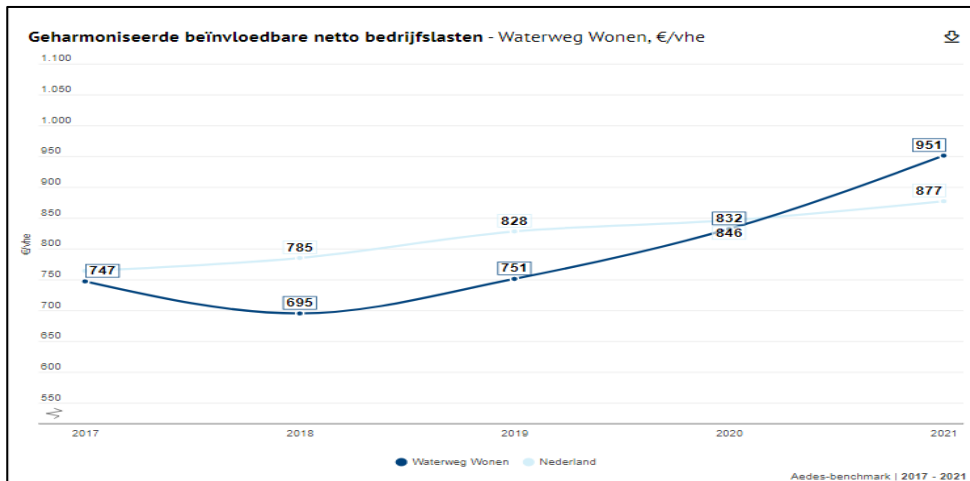
*We houden vinger aan de pols waar het gaat om de ruimte die we hebben om invulling te geven aan onze doelstellingen. Een mogelijk risico voor de corporatiesector als geheel is dat we minder 'bewegingsvrijheid' krijgen en meer uitvoerend moeten gaan werken*



## Aedes Benchmark: prestatieveld bedrijfslasten

(Basis voor de Aedes Benchmark 2022 is de jaarrekening 2021)

Waterweg Wonen heeft voor het prestatieveld bedrijfslasten in 2022 een B gescoord, net als in 2021. In de jaren 2014 t/m 2020 behaalden we een A. De ‘geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten’ per verhuureenheid bedroegen € 951 (2021: € 832, 2020: € 751, 2019: € 695) terwijl het sectorgemiddelde op € 877 lag (2021: € 846, 2020: € 828, 2019: € 785). Voor het eerst in jaren zijn onze bedrijfslasten hoger dan het gemiddelde van de sector.



Bron: Aedes Benchmark

De ‘niet beïnvloedbare kosten netto bedrijfslasten’ (inclusief Vestia bijdrage) liggen met € 1.760 (2020: € 1.201, 2019: € 1.116) per verhuureenheid, € 233 hoger dan het sectorgemiddelde van € 1.527. Erfpacht en rioolheffing die in de gemeente Vlaardingen bij de eigenaar in rekening worden gebracht dragen hieraan bij. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten tellen overigens niet mee voor het prestatieveld Bedrijfslasten.

## Sturingsinformatie en datakwaliteit

Om onze klanten nog beter van dienst te zijn is de implementatie van het klantvolgsysteem (IRIS CRM) gestart. Met dit klantvolgsysteem kunnen onze huurders informatie beter vinden en worden alle contactmomenten met de klant centraal vastgelegd. Dit alles met het doel om de klanttevredenheid en daarmee het woongeluk te verhogen. Geen losse e-mails of verschillende systemen, maar één plek waar al het klantcontact samenkomt. Dit gebruikersgemak, voor zowel de klant als voor ons, draagt zeker ook bij aan het werkgeluk van veel collega's. Er is door Waterweg Wonen als “Hotseat klant” veel tijd geïnvesteerd om samen met leverancier DataBalk het product IRIS CRM verder te ontwikkelen, zodat onze kerngebruikers vanaf januari 2023 testen konden uitvoeren. In deze periode introduceerden we het pakket van TestMonitor om de geconstateerde gebreken en/of opmerkingen op een eenduidige en gecontroleerde manier vast te leggen en te monitoren. In het eerste tertaal 2023 wordt de IRIS CRM applicatie gekoppeld op de op Business Central gebaseerde Empire R21 omgeving.

We optimaliseerden gebruikte rapportages en namen de nieuwe AFAS-rapportage in productie. We implementeerden versie 0.9 van de datakwaliteit module van SKARP in de productieomgeving en gingen met de eerste resultaten aan de slag. We werken aan de verfijning van de tertaalrapportage, zodat deze ook als maandrapportage inzicht geeft. Verder werkten we aan het nieuwe verantwoordingsdashboard (passendheidstoets) inclusief de splitsing naar specifieke gebieden en aan de huurprijsrapportage.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een kentering in de woningmarkt. De huizenprijzen stegen minder dan het jaar daarvoor. De totale omvang van de portefeuille van Waterweg Wonen is met € 167 miljoen gegroeid naar een marktwaarde van € 1.551 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12%. Deze waardeontwikkeling is vooral het gevolg van hogere WOZ-waarden en het vervallen van de verhuurderheffing. De stijging van de overdrachtskosten per 1 januari 2023, de toegenomen onderhoudskosten en de lagere verkoopprijzen hebben een negatief effect op de marktwaarde.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

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

De totale beleidswaarde van de portefeuille van Waterweg Wonen is met € 52 miljoen gestegen naar een beleidswaarde van € 776 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 7%. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door het afschaffen van de verhuurderheffing. Door de stijging van de onderhouds- en beheernorm wordt dit deels weer verlaagd.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De stijging van de marktwaarde is hoger dan die van de beleidswaarde. Dit wordt vooral veroorzaakt door een verhoging van de beleidswaardenorm voor het onderhoud en het beheer. In 2022 zijn de onderhoudskosten en de beheerkosten in de meerjarenbegroting hoger ingerekend dan het jaar ervoor. De onderhoudsnorm is gestegen met € 274 en de beheernorm met € 151. Daarnaast heeft het afschaffen van de verhuurderheffing een groter effect in de beleidswaarde dan in de marktwaarde.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 793 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 635 miljoen) uit hoofde van de waardering van het totale vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Waterweg Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is gebaseerd op het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 762 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit en de beleidswaarde van het DAEB-bezit ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.490.793
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ + 261.300	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 412.992	

Kwaliteit (onderhoud)	€ - 369.885	
Beheer (beheerkosten)	€ - 240.812	
	€ - 762.389	
Beleidswaarde		€ 728.404

Dit impliceert dat circa 59% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



# Verlag van de Ondernemingsraad

2022 was voor de OR een jaar vol veranderingen. Vanwege de OR verkiezingen is de samenstelling van de OR gewijzigd, coronamaatregelen verdwenen langzaam en werken op kantoor werd weer mogelijk. Aan het einde van het jaar gaf de directeur-bestuurder aan dat zij begin 2023 Waterweg Wonen verlaat.

*Ondanks alle veranderingen heeft de OR zijn werk goed kunnen uitvoeren. Wel ervaren de OR-leden een grote werkdruk op hun afdelingen, waardoor het soms lastig was om tijd vrij te maken voor OR-vergaderingen en OR-werkzaamheden. Dit is ook besproken met de directeur-bestuurder. De samenwerking met de directeur-bestuurder en de RvC is goed. We kunnen zaken in alle eerlijkheid bespreken. De voorzitter van de RvC anticipeerde snel op het aangekondigde vertrek van de directeur-bestuurder en nam de OR goed mee in de aanstelling van een interim directeur-bestuurder. Na het opheffen van de coronamaatregelen vergadert de OR weer fysiek op kantoor. Een van de voordelen hiervan is dat de OR meer contact heeft met collega's en daardoor goed weet wat er speelt binnen de organisatie.*

## **Samenstelling**

De OR bestaat uit 7 leden. De nieuwe OR ging na de verkiezingen met 6 leden van start op 1 april. Hiervan zaten 4 leden in de vorige periode ook in de OR en zijn er 2 nieuwe leden bijgekomen. In oktober meldde zich nog een collega aan, waarmee de OR weer compleet is.

## **Samenwerking**

OR en directeur-bestuurder hadden 7 keer een formele overlegvergadering en een informeel koffie-uur. Er zijn jaarlijks drie contactmomenten met de RvC: in mei was het voorzittersoverleg in het kader van Governance, in juli woonde de voorzitter de heer Schrijer het overleg over de algehele voortgang bij en in december was het eindejaarsgesprek.

Vanwege het aangekondigde vertrek van de directeur-bestuurder heeft de OR in november een extra overleg ingepland met de voorzitter van de RvC. In dit overleg is het proces besproken voor de invulling van een interim directeur-bestuurder. De OR was betrokken bij de opstelling van de profielschets en heeft in december met de beoogde kandidaat gesproken. De OR heeft zijn vertrouwen uitgesproken in de aanstelling van deze interim directeur-bestuurder.

## Besluitvorming

De OR gaf adviezen over de begroting voor 2023 en de scan voor de leukste werkgever. De OR stemde in met de volgende zaken:

- Aanstelling nieuwe vertrouwenspersoon
- Aanvulling op het Arbobeleid
- Invoering van alcohol, drugs en medicijnenbeleid
- Het goede gesprek
- De verplichte verlofdagen voor 2023
- Aanpassing gebruikersovereenkomst bedrijfsauto
- Wijziging vervoersbeleid

## Eigen initiatief

De OR maakte gebruik van zijn initiatiefrecht op twee onderwerpen:

- De OR vroeg aandacht voor 'De basis op orde'. De OR gaf tijdens de lunchbijeenkomsten een presentatie aan zijn collega's, waarin knelpunten en verbeterpunten zijn benoemd om de basis beter op orde te krijgen. Dit heeft betrekking op de bedrijfscultuur, het verlagen van de werkdruk, het opvullen van openstaande vacatures en het goed afronden en temporiseren van projecten.
- De OR maakte zich hard voor een verruiming van het generatiepact, wat onderdeel is van de cao. In overleg met de OR mag de werkgever, in positieve zin voor de medewerker afwijken door een lagere instapleeftijd dan 63 jaar mogelijk te maken en/of een ruimere regeling dan 80-90-100 aan te bieden. De gesprekken met de directeur-bestuurder leidden niet tot een verruiming van het generatiepact. We hervatten op een later tijdstip deze gesprekken met de nieuwe bestuurder.

## Overige betrokkenheid van de OR

De OR had zitting in de werkgroepen Arbocommissie en Functiehuis. De OR kijkt met een kritische blik terug op het gelopen proces van de invoering van het nieuwe functiehuis. Het traject kostte veel tijd en energie.

## Communicatie

Een goed contact met de achterban is voor onze OR uiteraard heel belangrijk. Ook in het afgelopen jaar probeerden we daarom de achterban zoveel mogelijk te betrekken bij alles dat speelde rond medezeggenschap. Zo communiceerden we via de volgende middelen met de achterban:

- Versturen van nieuwsbrieven en informeren van collega's over de voortgang van de cao-onderhandelingen via e-mail
- Delen van agenda's, notulen, adviezen en instemmingen via het intranet
- Raadpleging van collega's in de wandelgangen
- Enquêtes onder collega's door middel van interviews en email

# Jaarrekening 2022





## Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

ACTIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.1</b>		
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.490.793	1.323.608
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	60.104	61.174
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	26.054	25.858
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	5.126	4.401
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.582.077</b>	<b>1.415.041</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>1.2</b>		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	7.769	7.825
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>1.3</b>		
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	14.589	14.533
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.604.435</b>	<b>1.437.399</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b>	<b>1.4</b>		
- Overige voorraden	1.4.1	226	215
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>226</b>	<b>215</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>1.5</b>	<b>1.528</b>	<b>-890</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>1.6</b>		
- Huurdebiteuren	1.6.1	930	772
- Overheid	1.6.2	0	10
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	3.113	2.593
- Belastingen en premies van sociale verzekering	1.6.4	1.770	0
- Overige vorderingen	1.6.5	5	38
- Overlopende activa	1.6.6	442	97
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>6.260</b>	<b>3.510</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.7</b>	<b>34</b>	<b>37</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>8.048</b>	<b>2.872</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>1.612.483</b>	<b>1.440.271</b>

## Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

<b>PASSIVA</b>	<b>Ref.</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.8</b>		
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	809.753	651.110
- Overige reserves	1.8.2	292.997	254.447
- Resultaat van het boekjaar	1.8.3	180.938	197.193
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>1.283.688</b>	<b>1.102.750</b>
<b>Vorzieningen</b>	<b>1.9</b>		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	378	66
- Overige voorzieningen	1.9.2	353	358
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>731</b>	<b>424</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>1.10</b>		
- Schulden aan banken	1.10.1	283.356	296.843
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	21.807	21.751
- Overige schulden	1.10.3	163	141
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>305.326</b>	<b>318.735</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>1.11</b>		
- Schulden aan banken	1.11.1	15.695	7.861
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	130	814
- Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.528	1.262
- Overige schulden	1.11.4	963	3.140
- Overlopende passiva	1.11.5	4.422	5.285
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>22.738</b>	<b>18.362</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>1.612.483</b>	<b>1.440.271</b>

## Winst- en verliesrekening over 2022

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	Begroting 2022	Resultaat 2022	Resultaat 2021
- Huuropbrengsten	2.1.1	72.686	73.784	72.593
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.142	4.055	3.987
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.209	-3.973	-4.036
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.403	-5.960	-5.324
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-25.516	-24.787	-25.321
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-15.147	-12.883	-15.000
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>27.553</b>	<b>30.236</b>	<b>26.899</b>
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	4.849	0	5.277
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	-8.475	13	-5.245
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-13	-23
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-3.626</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	7.861	5.889	10.211
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-179	-134	-139
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-4.964	-3.816	-6.661
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>2.718</b>	<b>1.939</b>	<b>3.411</b>
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-1.729	-1.037	1.686
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	15.249	160.319	178.278
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	364	139	1.441
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>13.884</b>	<b>159.421</b>	<b>181.405</b>
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	292	316	526
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-98	-486	-187
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>194</b>	<b>-170</b>	<b>339</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>2.6</b>	<b>-2.621</b>	<b>-2.967</b>	<b>-8.750</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>2.7</b>	<b>-1.635</b>	<b>-1.429</b>	<b>-1.422</b>
- Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	0	154	31
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-5.690	-5.733	-6.391
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-5.690</b>	<b>-5.579</b>	<b>-6.360</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>30.777</b>	<b>181.451</b>	<b>195.531</b>
<b>Belastingen</b>	<b>2.9</b>	<b>639</b>	<b>-513</b>	<b>1.662</b>
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>31.416</b>	<b>180.938</b>	<b>197.193</b>

## Kasstroomoverzicht over 2022

(Bedragen x € 1.000,-)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	73.443	72.577
Vergoedingen	3.678	3.758
Overige bedrijfsontvangsten	224	454
Ontvangen interest	27	32
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>77.372</i>	<i>76.821</i>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	204	214
Betalingen aan werknemers	8.614	8.823
Onderhoudsuitgaven	22.229	21.592
Overige bedrijfsuitgaven	15.642	13.401
Betaalde interest	6.144	6.742
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	200	224
Verhuurderheffing	6.339	8.965
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	168	243
Vennootschapsbelasting	2.859	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>62.399</i>	<i>60.204</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>14.973</b>	<b>16.617</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.708	8.347
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.332
Verkoopontvangsten grond	1.195	5.822
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	1.158
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>6.903</i>	<i>16.659</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	3.483	8.280
Aankoop	10.032	2.741
Nieuwbouw verkoop	2.253	3.813
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	152	634
Sloopuitgaven	0	1
Investeringen overig	432	277
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>16.352</i>	<i>15.746</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.449</b>	<b>913</b>

	2022	2021
Financieringsactiviteiten		
<b>Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuw te borgen leningen	10.000	8.616
<b>Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing geborgde leningen	-10.461	-26.456
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-461</b>	<b>-17.840</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>5.063</b>	<b>-310</b>
Wijziging kortgeld	-3.000	1.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.237	-2.927
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-174	-2.237
<i>Stand per 31 december</i>		
Liquide middelen	34	37
Schulden aan banken	-208	-2.274
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-174</b>	<b>-2.237</b>

# 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 Hogendorpstraat 1011 te Vlaardingen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41133736.

#### 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 2022 is de vermindering verhuurderheffing als investeringssubsidie in mindering gebracht op de investering. Voorheen werd deze in mindering gebracht op de post verhuurderheffing. In 2021 is er geen vermindering verhuurderheffing geweest.

### 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 voor een verdere toelichting bij de voorzieningen.

### Vastgoedbeleggingen

#### Algemene uitgangspunten

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

#### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen 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 nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

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

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

### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### Typering

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

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Waterweg Wonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend 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 2022').

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 waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

#### Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Waterweg Wonen die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen, die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- 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 markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

### Parameters

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.
- Waterweg Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

## Parameters woonegelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-0,59%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex	nvt	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%

## Uitgangspunten woonegelegenheden

	MGW 2022	EGW 2022	MGW 2021	EGW 2021
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario gemiddeld per vhe in €:	1.528	1.789	1.376	1.622
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario gemiddeld per vhe in €:	919	1.147	846	954
Beheerkosten per vhe in €:	472	481	459	467
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,13%		0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%		0,07%
Huurderving (% van de huursom)		1,00%		1,00%



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

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid per 31 december 2022. Vanaf 1 januari 2023 11,4%.

## Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 6,50 per m <sup>2</sup> BVO exclusief BTW (2021 € 6,00) MOG: € 7,90 per m <sup>2</sup> BVO inclusief BTW (2021 € 7,30) ZOG: € 10,50 per m <sup>2</sup> BVO inclusief BTW (2021 € 9,70)
Mutatieonderhoud	BOG: € 10,90 per m <sup>2</sup> BVO exclusief BTW (2021 € 10,10) MOG: € 13,20 per m <sup>2</sup> BVO inclusief BTW (2021 € 12,20) ZOG: € 13,20 per m <sup>2</sup> BVO inclusief BTW (2021 € 12,20)
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur MOG: 2% van de markthuur ZOG: 2,5% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	BOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB MOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB ZOG: 0,35% van de WOZ-waarde
Disconteringsvoet	BOG: 7,31% (2021: 7,48%) MOG: 9,33% (2021: 8,81%) ZOG: 8,97% (2021: 8,42%)

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

## Parameters parkeergelegenheden

Instandhoudings-onderhoud	Parkeerplaats € 60 per jaar (2021: € 56) Garagebox € 202 per jaar (2021: € 187)
Beheerkosten	Parkeerplaats € 30 per jaar (2021: € 29) Garagebox € 41 per jaar (2021: € 40)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,23% (2021: 0,22%)
Verkoopkosten bij uitponen	€ 571 per eenheid (2021 € 555)
Disconteringsvoet	6,75% (2021: 6,32%)

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

**Inschakeling taxateur**

In het boekjaar 2022 zijn 2 complexen van het bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT-[www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Voor 14 complexen mocht worden volstaan met een markttechnische update. Deze complexen zijn in 2020 of 2021 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 € 80 en € 200 per m2 VVO.

De hoogte van de disconteringsvoet geeft inzicht in de courantheid van het object, de aanpassing ligt tussen de 7% en de 8,25% en voor de exit yield geldt een aanpassing tussen 10% en de 12,50%. De onderhoudsbedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn aangepast en liggen tussen de € 5,00 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 nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie niet verhoogd naar de markthuur. De gehele begrote huurverhoging wordt per 1 juli doorgevoerd. De afkoop van erfpacht wordt verwijderd.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Bij bepaling van de norm voor 2022 is aangesloten op de definities in de RTIV bijlage 2. Voor de bepaling van de onderhoudsnorm sluit Waterweg Wonen aan bij de onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar. De onderhoudsnorm bedraagt gemiddeld € 2.525 (2021: € 2.256) per woning.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. De werkelijk te verwachten uitgaven voor erfpacht zijn hierin opgenomen. Voor de bepaling van de beheernorm sluit Waterweg Wonen aan bij de begroting voor de eerstkomende 15 jaar. De beheernorm bedraagt gemiddeld € 1.421 (2021: € 1.271) per woning.

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie****Typering**

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

**Waardering**

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

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

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

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

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

#### Typering

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

#### Waardering

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

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

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting 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 waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

### Vorraden

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

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

**Magazijn onderhoudsmaterialen**

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

**Onderhanden projecten**

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 2022 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 126,8%. Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 126,0% 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 huurderwing wegens leegstand en de dotaties aan de voorziening voor oninbare huurvorderingen.

**Opbrengsten servicecontracten**

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

**Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### Erfpacht

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

### Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

#### Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

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

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

### Overige organisatiekosten

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

### Kosten omtrent leefbaarheid

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

### Financiële baten en lasten

#### Waardeverandering financiële vaste activa en effecten

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

#### Rentebaten, rentelasten en soortgelijken

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

**Activeren van rentelasten**

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopbaar 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 belastingdienst heeft VSO 2 opgezegd met ingang van 1 januari 2023. Eventuele impact is verwerkt in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden.

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-afrekbare 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 VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><b>Balans:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vastgoedbeleggingen</li> <li>Latente belastingvorderingen</li> </ul> <p><b>Winst-en-verliesrekening:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Huuropbrengsten</li> <li>Lasten onderhoudsactiviteiten (dagelijkse)</li> <li>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</li> <li>Verkoop vastgoedportefeuille</li> </ul> <p><b>Kasstroomoverzicht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontvangsten verhuur en vergoedingen</li> <li>Uitgaven onderhoud (dagelijks)</li> <li>Verhuurdersheffing</li> <li>Desinvesteringkasstromen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><b>Balans:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorziening onrendabele investeringen</li> </ul> <p><b>Winst-en-verliesrekening:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Opbrengsten servicecontracten</li> <li>Lasten servicecontracten</li> <li>Lasten onderhoudsactiviteiten (planmatig)</li> <li>Kosten omtrent leefbaarheid</li> </ul> <p><b>Kasstroomoverzicht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitgaven servicecontracten</li> <li>Uitgaven onderhoud (planmatig)</li> <li>Erfpacht</li> <li>Kosten omtrent leefbaarheid</li> <li>Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><b>Balans:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Materiële vaste activa</li> <li>Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>Schulden/leningen overheid</li> <li>Overige schulden</li> </ul> <p><b>Winst-en-verliesrekening:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><b>Kasstroomoverzicht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financieringskasstroom</li> </ul>
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	<p><b>Winst-en-verliesrekening:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><b>Kasstroomoverzicht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Personeelsuitgaven</li> <li>Overige bedrijfsuitgaven</li> </ul>
Geheel toebedeeld aan DAEB	<p><b>Balans:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Overige posten</li> </ul>

## 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 woningverkoop als gevolg van stagnatie in de woningmarkt;
- Met betrekking tot kasstromen uit financieringsactiviteiten; de belangrijkste risico's op dit punt zijn beschikbaarheid van nieuwe financiering en het renterisico op de leningportefeuille.

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

### 31 december 2022

Bankschuld (bankschuld gesaldeerd met de liquide middelen)	€ 0,2 mln.
Benodigde buffer	€ 0,0 mln.
Gecommitteerd obligo WSW	€ 8,7 mln.
Kredietlimiet	€ 5,9 mln.
Benodigde nieuwe financiering (investeringen alsmede aflossing bestaande schulden) voor 2023	€ 0,0 mln.
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 14,3 mln.

De nog niet benutte borgingsruimte in bovenstaande tabel is gebaseerd op toekenning van het WSW, zoals opgenomen in de dPi 2021. Uit de opgave dPi 2022 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 2021 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 in 2021 een obligo-lening afgesloten van € 8,3 mln. Jaarlijks wordt dit bedrag aangepast aan het schuldrestant van het jaar ervoor. In 2022 is dit bedrag gewijzigd naar € 7,75 mln. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient Waterweg Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Waterweg Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

**Renterisico**

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

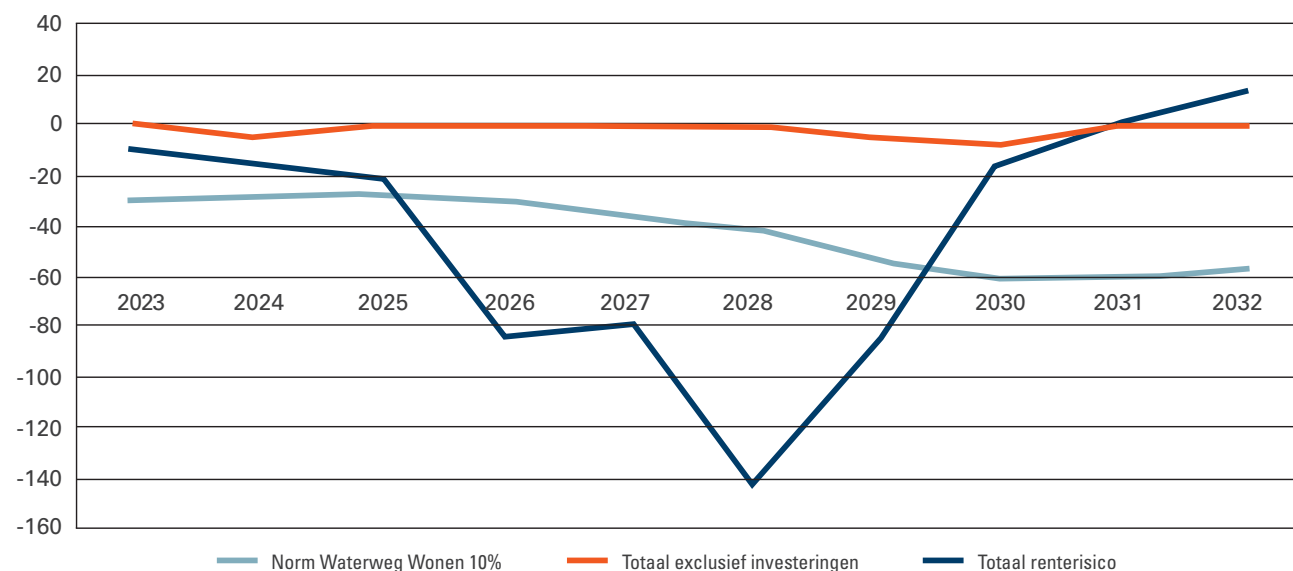
Om renterisico's te beheersen volgt Waterweg Wonen een stappenplan waarin achtereenvolgens de leenbehoefte wordt bepaald en de renterisico's zoveel mogelijk in de tijd worden gespreid. Wordt het renterisico in enig jaar te hoog, dan wordt deze naar gelang de zekerheid van het risico afgedekt, door middel van bijvoorbeeld voorfixeren van financiering. Het jaarlijkse renterisico wordt uitgedrukt als het totale bedrag waarvoor in dat jaar (her) financiering of renteaanpassing aan de orde is. Ter beheersing van dit renterisico streeft Waterweg Wonen ernaar dat in geen enkel jaar meer dan 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
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verrijingsprijzen	731.312	37.519
Herwaarderingen	608.744	26.225
Cumulatieve waardeverminderingen	-16.448	-2.570
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.323.608</b>	<b>61.174</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
- Investerings	1.068	0
- Desinvesterings	-2.425	-1.436
- Herwaarderingen	159.751	268
- Waardeverminderingen	-375	-412
- Terugneming van waardeverminderingen	955	176
- Mutatie rubricering voorziening onrendabel	-4	0
- Overboekings	8.215	334
<b>Totaal mutaties</b>	<b>167.185</b>	<b>-1.070</b>
<b>Stand per 31 december 2022</b>		
Verrijingsprijzen	736.722	36.742
Herwaarderingen	767.411	25.986
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.340	-2.624
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.490.793</b>	<b>60.104</b>
<i>Verloopstaat marktwaarde</i>		
	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
<b>Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari</b>	<b>1.323.608</b>	<b>61.174</b>
- Voorraadmutaties	5.413	-1.491
- Mutatie objectgegevens	110.234	2.821
- Methodische wijzigings handboek en software	14.255	98
- Parametereanpassings als gevolg van validatie handboek	165.519	2.106
- Parametereanpassings als gevolg van marktontwikkelings	-128.236	-4.604
<b>Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december</b>	<b>1.490.793</b>	<b>60.104</b>

#### Waardesprong

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelings in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Groot Rijnmond was de waardering hiermee circa 12% te laag, ofwel circa EUR 167 mln. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassings om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van wonings gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

**Herwaardering**

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt per balansdatum € 793 mln. (2021: € 635 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 528 onroerende zaken voor verkoop in aanmerking komen, waarvan 427 DAEB. Naar verwachting worden 16 eenheden, waarvan 14 DAEB, binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 4,2 mln., waarvan € 3,4 mln. DAEB. De boekwaarde ultimo verslagjaar bedraagt € 2,9 mln., waarvan € 2,3 mln. DAEB.

**WOZ waarde**

De waarde volgens de onroerende zaakbelasting is voor het DAEB bezit circa € 2,3 mld. (peildatum 1 januari 2022). In 2021 was dit € 2,0 mld. Voor het niet-DAEB bezit is deze circa € 84 mln. (2021: € 73 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 € 775 mln. (waarvan DAEB vastgoed € 873 mln.). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december</b>	<b>1.490.793</b>	<b>60.104</b>	<b>1.323.608</b>	<b>61.174</b>
- Beschikbaarheid (doorexploiteren)	261.300	5.339	113.486	1.405
- Betaalbaarheid (huren, erfpacht)	-412.992	-9.892	-280.200	-7.668
- Kwaliteit (onderhoud)	-369.886	-3.093	-297.755	-2.802
- Beheer (beheerkosten)	-240.811	-4.721	-183.741	-3.109
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>728.404</b>	<b>47.737</b>	<b>675.398</b>	<b>49.000</b>

**Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde**

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

<b>Uitgangspunt voor:</b>	2022	2021
Disconteringsvoet	5,50%	5,58%
Streefhuur per maand per woning	€ 634,59	€ 610,11
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 3.952,69	€ 3.527,29

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

<b>Effect op beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 74 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 56 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2 X € 100 hoger	€ 78 mln. lager

In onze meerjarenbegroting voorzien wij de sloop van ca. 1.060 woningen met een beleidswaarde van ca. € 50 mln. en een marktwaarde van ca. € 118 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
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.717	5.849
Herwaarderingen	16.141	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.448
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>25.858</b>	<b>4.401</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
- Investerings	0	9.846
- Desinvesterings	0	0
- Herwaarderingen	342	0
- Waardeverminderingen	0	-1.037
- Terugneming van waardeverminderingen	0	0
- Mutatie rubricering voorziening onrendabel	0	316
- Overboekingen	-146	-8.400
<b>Totaal mutaties</b>	<b>196</b>	<b>725</b>
<b>Stand per 31 december 2022</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.698	6.730
Herwaarderingen	16.356	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.604
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>26.054</b>	<b>5.126</b>

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 130 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 2022 is € 120.578 aan rente geactiveerd in sociaal vastgoed in ontwikkeling met een rentevoet van 1,948%.

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

In 2022 zijn 39 appartementen in het centrum opgeleverd.

#### *Waardeverandering*

In 2022 zijn er besluiten geformaliseerd voor onrendabele investeringen voor een bedrag van € 1,0 mln. Door aanpassing van het onrendabele deel van de nieuwbouw en aankoopcomplexen komt het totaal aan onrendabele investeringen op lopende en toekomstige projecten op € 1,9 mln. Hiervan is € 1,6 mln. in mindering genomen op de activa in ontwikkeling. Het restant van € 0,3 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:

	<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.568
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.743
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>7.825</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>	
- Investerings	421
- Desinvesteringen	-2.691
- Afschrijvingen	-474
- Afschrijvingen desinvesteringen	2.688
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-56</b>
<b>Stand per 31 december</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.298
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.529
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>7.769</b>

*Verzekering*

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2022 voor circa € 12,9 mln. verzekerd tegen het risico van brandschade en inbraak.

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

De mutaties in het boekjaar 2022 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*

	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
- Compensabele verliezen	16.910	16.005
- Niet aftrekbare rente	792	414
- Agio	0	707
Af: kortlopend	-3.113	-2.593
<b>Saldo latente belastingvorderingen</b>	<b>14.589</b>	<b>14.533</b>

De actieve latentie voor verliezen en niet aftrekbare rente bedraagt eind 2022 ca. € 14,6 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 2022 voor € 69 mln. 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 2016-2022.

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>1.4 Voorraden</b>		
<i>1.4.1 Overige voorraden</i>		
- Magazijn onderhoudsmaterialen	226	215
<b>Totaal overige voorraden</b>	<b>226</b>	<b>215</b>
<b>1.5 Onderhanden projecten</b>		
- Bestede kosten onderhanden projecten	26.756	24.337
- Gefactureerde termijnen	-23.264	-23.263
- Verantwoord verlies	-1.964	-1.964
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>1.528</b>	<b>-890</b>
Dit betreft de grondexploitatie Holy-Zuidoost.		
<b>1.6 Vorderingen</b>		
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.		
<i>1.6.1 Huurdebiteuren</i>		
- Huurdebiteuren	930	772
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>930</b>	<b>772</b>
<i>1.6.2 Overheid</i>		
- Overheid	0	10
<b>Totaal Overheid</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<i>1.6.3 Latente belastingvorderingen</i>		
- Latente belastingvorderingen	3.113	2.593
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>3.113</b>	<b>2.593</b>
<i>1.6.4 Belastingen en premies van sociale verzekering</i>		
- Belastingen en premies van sociale verzekering	1.770	0
<b>Totaal belastingen en premies van sociale verzekering</b>	<b>1.770</b>	<b>0</b>
<i>1.6.5 Overige vorderingen</i>		
- Vordering vertrokken bewoners	1.454	1.617
- Service- en stookkosten huidige huurders	4	-1
- Overige debiteuren	1	46
- Voorziening dubieuze debiteuren	-1.454	-1.617
- Vorderingen op personeel	0	-7
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>5</b>	<b>38</b>
<i>1.6.6 Overlopende activa</i>		
- Overige overlopende activa	442	97
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>442</b>	<b>97</b>
<i>1.7 Liquide middelen</i>		
- Bank	34	37
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>34</b>	<b>37</b>

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>1.8 Eigen vermogen</b>		
<i>1.8.1 Herwaarderingsreserves</i>		
<b>Herwaarderingsreserves per 1 januari</b>	<b>651.110</b>	<b>475.589</b>
- Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	-1.714	-1.610
- Mutatie na realisatie onrendabel voorziene investeringen	-4	-138
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	160.361	177.269
<b>Herwaarderingsreserves per 31 december</b>	<b>809.753</b>	<b>651.110</b>

Verloopoverzicht herwaarderingsreserves:

	<b>Onroerende zaken in exploitatie</b>	<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>Totaal</b>
<b>Herwaarderingsreserves per 1 januari</b>	<b>634.969</b>	<b>16.141</b>	<b>651.110</b>
Realisatie verkoop en sloop	-1.586	-128	-1.714
Mutatie na realisatie onrendabel voorziene investeringen	-4	0	-4
Mutatie herwaardering	160.018	343	160.361
<b>Herwaarderingsreserves per 31 december</b>	<b>793.397</b>	<b>16.356</b>	<b>809.753</b>

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

<b>Algemene reserve per einde voorgaand jaar</b>	<b>254.447</b>	<b>330.080</b>
- Mutatie herwaardering	-158.643	-175.521
- Resultaat vorig boekjaar	197.193	99.888
<b>Overige reserves per 31 december</b>	<b>292.997</b>	<b>254.447</b>

#### 1.8.3 Resultaat boekjaar

- Resultaat boekjaar	180.938	197.193
<b>Totaal resultaat boekjaar</b>	<b>180.938</b>	<b>197.193</b>

#### Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 180,9 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:

	<b>1.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<b>1.9.2 Overige voorzieningen - Individueel loopbaan</b>	<b>Totaal</b>
Saldo per 1 januari	66	358	424
- Onttrekkingen	-451	-22	-473
- Dotatie	763	56	819
- Vrijval	0	-39	-39
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>378</b>	<b>353</b>	<b>731</b>

De gehele voorziening is 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 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.

	31-12-2022	31-12-2021
<b>1.10 Langlopende schulden</b>		
<i>1.10.1 Schulden aan banken</i>		
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>302.430</b>	<b>313.652</b>
- Storting nieuwe leningen	2.000	9.616
- Agio op nieuwe leningen	0	5.618
- Reguliere aflossingen	-5.461	-26.456
- Vrijval agio leningen	-126	0
<b>Saldo inclusief kortlopend deel per 31 december</b>	<b>298.843</b>	<b>302.430</b>
Af te lossen/ vrijval in volgend boekjaar	-15.487	-5.587
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>283.356</b>	<b>296.843</b>

**Agio**

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

**Rentevoet, aflossing 2021 en leningen langer dan vijf jaar**

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2022 1,95%. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 15,4 mln. en is onder de kortlopende schulden verantwoord. Het aflossingsbestanddeel vanaf 2028 bedraagt in totaal € 224,9 mln. voor de huidige leningenportefeuille. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 7,4 jaar. Alle leningen zijn geborgd door het WSW.

**Marktwaarde**

De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2022 bedraagt € 295,6 mln. (2021: € 369,2 mln.).

Vanaf 2023 wordt de marktwaarde van de leningen berekend tegen de STR market rate (mid curve) uit Bloomberg om aan te sluiten bij de uniforme waarderingswijze passend voor het gebruik bij discontinuïteit. De marktwaarde van de roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

	31-12-2022	31-12-2021
<i>1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	17.477	16.903
- Verminderingen / vermeerderingen	4.274	3.849
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>21.751</b>	<b>20.752</b>
- Betaald in verband met terugkoop	-147	-594
- Herwaardering schuld	203	1.593
<b>Totaal mutaties</b>	<b>56</b>	<b>999</b>
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	17.722	17.477
- Verminderingen / vermeerderingen	4.085	4.274
<b>Saldo inclusief kortlopend per 31 december</b>	<b>21.807</b>	<b>21.751</b>
- Terugkoopverplichting < 1 jaar	0	0
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>21.807</b>	<b>21.751</b>



**Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden**

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

	31-12-2022	31-12-2021
<b>1.10.3 Overige schulden</b>		
- Waarborgsommen	163	141
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>163</b>	<b>141</b>

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	15.360	5.461
- Vrijval agio leningen kortlopend	127	126
- Rekening-courant krediet	208	2.274
<b>Totaal schulden aan banken</b>	<b>15.695</b>	<b>7.861</b>

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. (2021: € 5,9 mln.). De hoogte van de kredietfaciliteit wordt jaarlijks herzien. Voor de kredietfaciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

**1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten**

- Schulden aan leveranciers	130	814
<b>Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>	<b>130</b>	<b>814</b>

**1.11.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen**

- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.522	1.246
- Pensioenen	6	16
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>1.528</b>	<b>1.262</b>

**1.11.4 Overige schulden**

- Te verrekenen leveringen en diensten	963	1.294
- Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	0	1.846
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>963</b>	<b>3.140</b>

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

**1.11.5 Overlopende passiva**

- Nog niet vervallen rente	2.563	2.854
- Vooruitontvangen huren	1.275	1.346
- Overige overlopende passiva	584	1.085
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>4.422</b>	<b>5.285</b>

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Planmatig onderhoud

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

### Projecten

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

### Obligos WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Waterweg Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Waterweg Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,15 mln. per 31 december 2022.

Waterweg Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal maximaal € 2,5 mln. moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo (maximaal € 8,7 mln.) om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Waterweg Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Waterweg Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2022 heeft Waterweg Wonen € 54.668 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2023 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 2023 is uitgegaan van een bedrag van € 74.000.

### Operational leaseovereenkomsten

Per 31 december 2022 bedragen de verplichtingen uit hoofde van operationele leases € 350.832. De totale looptijd van deze verplichtingen is korter dan 5 jaar. De verplichting korter dan 1 jaar bedraagt € 98.365.

Op de operational leaseovereenkomsten hebben aanbestedingen plaatsgevonden, ter waarde van € 365.123. Deze aanbestedingen zijn geactiveerd en vallen jaarlijks vrij gedurende de looptijd van de leaseovereenkomst.

## Fiscale positie per 31 december 2022

(Bedragen x € 1 mln.)

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

	In de balans verwerkt 31-12-2022	Niet verwerkt 31-12-2022	In de balans verwerkt 31-12-2021	Niet verwerkt 31-12-2021
Verrekenbare tijdelijke verschillen actief	0	22	0	22
Verrekenbare tijdelijke verschillen passief	0	-322	0	-138
Compensabele verliezen	69	0	68	0
Toekomstig aftrekbare rente	3	10	2	9
Toekomstig fiscaal opwaarderingspotentieel	0	0	0	0
Toekomstig verlies leningenruil Vestia	0	0	3	0

De verwerkte verschillen hebben geleid tot het opnemen in de balans van actieve belastinglatenties ten bedrage van € 17,7 mln. (2021: € 17,1 mln.) De latenties zijn contant gemaakt tegen 1,50% rente na belastingen.

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

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil
<b>Activa</b>			
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken in exploitatie (DAEB/niet-DAEB)	1.551	1.253	-298
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26	2	-24
Aftrekbare rente	0	0	0
<b>Passiva</b>			
Terugkoopverplichting VOV	-22	0	22
<b>Totaal verschillen</b>			<b>-300</b>

Indien de actieve latentie (voor de niet verwerkte verschillen) zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze eind 2022 circa € 5 mln. (eind 2021: € 5 mln.) en een passieve latentie van € 83 mln. (eind 2021: € 34 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. De waardestijging van het vastgoed in 2022 veroorzaakt de grote verschillen in de niet gewaardeerde latenties.

Met potentieel actieve latentie	22
Met potentieel passieve latentie	-322
<b>Totaal latenties</b>	<b>-300</b>
Compensabele verliezen	69
Toekomstig aftrekbare rente	3

#### Toelichting

Waterweg Wonen maakt over de jaren tot en met 2022 na verrekening met de winstjaren 2020 en 2021 cumulatieve verliezen tot een hoogte van circa € 69 mln. (2021: € 68 mln.).

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000,-)

<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>2.1.1 Huuropbrengsten</b>		
- Woningen en woongebouwen	71.779	70.993
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.765	2.720
<b>Te ontvangen nettohuur</b>	<b>74.544</b>	<b>73.713</b>
- Huurderving wegens algemene leegstand	-593	-797
- Huurderving wegens leegstand niet zijnde regulier	-110	-93
- Huurderving wegens oninbaarheid	-57	-230
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>73.784</b>	<b>72.593</b>
<i>Geografische onderverdeling van de huuropbrengsten</i>		
Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Vlaardingen.		
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
Woonruimte	70.911	69.813
Bedrijfsruimte	1.011	952
Maatschappelijk vastgoed	670	648
Intramuraal zorgvastgoed	544	537
Parkeergelegenheid	648	643
<b>Totaal van huuropbrengsten</b>	<b>73.784</b>	<b>72.593</b>
<b>2.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>		
- Berekende lasten leveringen en diensten	3.749	3.759
- Vergoeding personeel	217	176
- Administratiekosten leveringen en diensten	131	100
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-32	-39
Af: Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-10	-9
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>4.055</b>	<b>3.987</b>
<b>2.1.3 Lasten servicecontracten</b>		
- Lasten servicecontracten	-3.973	-4.036
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-3.973</b>	<b>-4.036</b>
<b>2.1.4 Lasten van verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
- Overige kosten verhuuractiviteiten	-6	-7
- Overige verhuuropbrengsten	19	22
Aan verhuur toegerekende personeelskosten	-2.739	-2.838
Aan verhuur toegerekende overhead	-3.234	-2.501
<b>Totaal lasten van verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-5.960</b>	<b>-5.324</b>
<b>2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
- Planmatig onderhoud	-13.421	-14.036
- Mutatie onderhoud	-2.556	-3.359
- Reparatie onderhoud	-4.244	-3.624
- Overig onderhoud	-1.426	-1.041
Af: doorbelasting servicedienst	492	460
<b>Subtotaal onderhoudslasten</b>	<b>-21.155</b>	<b>-21.600</b>
Aan onderhoud toegerekende personeelskosten	-2.460	-2.503
Aan onderhoud toegerekende overhead	-1.172	-1.218
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-24.787</b>	<b>-25.321</b>

De werkelijke uitgave voor planmatig onderhoud 2022 bedraagt € 16,0 mln. exclusief contracten (inclusief € 17,5 mln.). Van de € 17,6 mln. is € 4,1 mln. in de activa opgenomen en € 13,4 mln. ten laste van het resultaat gebracht.

<b>2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
- Belastingen	-5.159	-4.784
- Verzekeringen	-309	-314
- Verhuurderheffing	-6.339	-8.965
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	-27	-27
- Juridische kosten	-101	-81
- Contributies aansluitingen	-139	-71
- Overige algemene exploitatiekosten	-128	-117
- Bijdrage Verenigingen van Eigenaars	-289	-278
- Overige bedrijfslasten	-188	-149
- Erfpacht	-204	-214
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-12.883</b>	<b>-15.000</b>
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>30.236</b>	<b>26.899</b>
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
2.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	5.277
2.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	13	-5.245
<i>2.2.3 Toegerekende organisatiekosten</i>		
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende personeelskosten	-9	-15
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende overhead	-4	-8
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-13</b>	<b>-23</b>
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
Dit betreft de grondexploitatie Holy-Zuidoost.		
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
<i>2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>		
- Bruto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.084	10.455
- Directe verkoopkosten vastgoedportefeuille	-195	-244
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>5.889</b>	<b>10.211</b>
<i>2.3.2 Toegerekende organisatiekosten</i>		
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende personeelskosten	-91	-93
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende overhead	-43	-46
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-134</b>	<b>-139</b>
2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.816	-6.661
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.939</b>	<b>3.411</b>
<i>Verkoopprijs verkochte huurwoningen:</i>		
Aan toekomstige bewoners	5.565	9.930
Aan andere partijen	0	0

*Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

	2022	2021
<b>2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
- Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.037	1.686
- Waardeveranderingen verbeteringen vastgoed in exploitatie	0	0
<b>Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.037</b>	<b>1.686</b>
<b>2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
- DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	160.332	173.792
- Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-13	4.486
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>160.319</b>	<b>178.278</b>
<b>2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>		
- Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	342	3.034
- Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-203	-1.593
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>139</b>	<b>1.441</b>
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>159.421</b>	<b>181.405</b>

*Netto resultaat overige activiteiten*

<b>2.5.1 Opbrengst overige activiteiten</b>		
- VvE beheer	1	212
- Erfpacht	97	111
- Overige opbrengsten	218	203
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>316</b>	<b>526</b>
<b>2.5.2 Kosten overige activiteiten</b>		
- Diverse lasten Overige activiteiten	-410	-102
Aan overige activiteiten toegerekende personeelskosten	-50	-51
Aan overige activiteiten toegerekende overhead	-26	-34
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-486</b>	<b>-187</b>
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-170</b>	<b>339</b>
<b>2.6 Overige organisatiekosten</b>		
- Kosten Raad van Commissarissen	-97	-122
- Advieskosten Treasury	-10	-12
- Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-55	-26
- Saneringsheffing	0	0
- Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	-5.618
- Obligoheffing	-145	-198
Aan de overige organisatiekosten toegerekende personeelskosten	-1.640	-1.669
Aan de overige organisatiekosten toegerekende overhead	-1.020	-1.105
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-2.967</b>	<b>-8.750</b>

De in de kosten voor de RvC begrepen beloning van de RvC bedraagt € 82.734 (2021: € 82.735).

De volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties betreft het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de leningenruil met Vestia.

	2022	2021
<b>2.7 Kosten omtrent leefbaarheid</b>		
- Project ontruimingspreventie	-75	-76
- Overig leefbaarheid	-220	-169
Aan leefbaarheid toegerekende personeelskosten	-779	-792
Aan leefbaarheid toegerekende overhead	-355	-385
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.429</b>	<b>-1.422</b>

### Financiële baten en lasten

#### 2.8.1 Overige rentebaten en soortgelijke kosten

- Vrijval obligo	126	0
- Overige rentebaten	28	31
<b>Totale overige rentebaten en soortgelijke kosten</b>	<b>154</b>	<b>31</b>

#### 2.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

- Rente leningen overige geldgevers	-5.826	-6.409
- Rente kasgeldleningen/rekening-courantkrediet	-28	-12
Af : Geactiveerde rente	121	30
<b>Totale rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-5.733</b>	<b>-6.391</b>

De gehanteerde rentevoet voor de geactiveerde rente is 2,045% (2021: 2,12%).

### Totaal van financiële baten en lasten

#### 2.9 Belastingen

- Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	576	1.662
- Acute vennootschapsbelasting	-1.089	0
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-513</b>	<b>1.662</b>

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -0,3% (2021: -1,3%).

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

	2022	2021
Toepasselijk belastingtarief	26%	25%
Aanpassing belasting vorige boekjaren	0	0
Niet gewaardeerde verschillen	-25,50%	-26,30%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>0,30%</b>	<b>-1,30%</b>

### Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat

<b>Commercieel resultaat voor belasting</b>	<b>181.451</b>	<b>195.530</b>
Correctie marktwaarde	-159.421	-181.405
Correctie rentelasten	2.977	5.084
Correctie onderhoud	-626	-338
Correctie kostprijs verkopen	-2.184	-1.238
Projectresultaat	-9.446	-18.241
Afschrijving	-500	-296
Bijdrage Vestia	-2.809	2.809
<b>Fiscaal resultaat voor belastingen</b>	<b>9.442</b>	<b>1.905</b>

*Personeelskosten*

	2022	2021
- Lonen en salarissen	6.448	6.639
- Sociale lasten	1.010	978
- Pensioenlasten	824	811
- Doorbelast aan derden	-226	-189
- Geactiveerde personeelskosten	-288	-278
	<b>7.768</b>	<b>7.961</b>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.739	2.838
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.460	2.503
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	9	15
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	91	93
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	50	51
Toegerekende organisatiekosten (overige)	1.640	1.669
Leefbaarheid	779	792
	<b>7.768</b>	<b>7.961</b>

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

Bestuur	1,0	1,0
Bestuursstaf	3,8	3,9
Bestuursstaf p&o	3,9	3,8
Bestuursstaf communicatie	2,2	2,2
Klant staf	4,0	4,9
Klantvraag	18,2	21,4
Klantrelatie	21,4	14,2
Vastgoed staf	2,9	4,9
Vastgoed techniek	9,2	7,5
Vastgoed woonwinkel	4,3	4,0
Vastgoed service & onderhoud	19,6	16,5
Bedrijfsvoering staf	1,0	1,0
Bedrijfsvoering control	4,3	4,6
Bedrijfsvoering informatiemanagement	9,3	8,5
Bedrijfsvoering financiën	7,7	9,0
Bedrijfsvoering huuradministratie	1,0	1,0
Bedrijfsvoering huurincasso	3,7	3,7
	<b>117,5</b>	<b>112,2</b>



*Overhead/Niet direct toe te rekenen kosten*

	2022	2021
Vanuit de overige bedrijfslasten		
- Overige personeelskosten	3.111	2.375
- Huisvestingskosten	285	247
- Automatiseringskosten	940	1.133
- Overige algemene kosten	1.493	1.275
- Afschrijvingen activa ten dienste van	403	689
- Doorbelast aan derden	-132	-138
- Geactiveerde personeelskosten	-139	-150
	<b>5.961</b>	<b>5.431</b>

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.234	2.501
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.172	1.218
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	4	8
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	43	46
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	26	34
Toegerekende organisatiekosten (overige)	1.127	1.239
Leefbaarheid	355	385
	<b>5.961</b>	<b>5.431</b>

Het totaalbedrag van personeelskosten inclusief de overige personeelskosten is: € 11,4 mln.

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

- Controle van de jaarrekening	85	107
- Andere controle werkzaamheden	12	11
- Fiscale advisering	0	0
- Andere niet-controlediensten	2	0
<b>Totaal accountantshonoraria</b>	<b>99</b>	<b>118</b>

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

**Toerekening jaarresultaat**

- Het resultaat boekjaar wordt toegevoegd aan de overige reserves	<b>180.938</b>	<b>197.193</b>
---	----------------	----------------

## Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	Ref.	2022				2021			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.1</b>								
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.490.793	0	0	1.490.793	1.323.608	0	0	1.323.608
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	0	60.104	0	60.104	0	61.174	0	61.174
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	26.054	0	0	26.054	25.858	0	0	25.858
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	5.126	0	0	5.126	4.401	0	0	4.401
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.521.973</b>	<b>60.104</b>	<b>0</b>	<b>1.582.077</b>	<b>1.353.867</b>	<b>61.174</b>	<b>0</b>	<b>1.415.041</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>1.2</b>								
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	7.746	23	0	7.769	7.806	19	0	7.825
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>1.3</b>								
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	14.589	0	0	14.589	14.533	0	0	14.533
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB		71.001	0	-71.001	0	67.447	0	-67.447	0
- Vorderingen op groepsmaatschappij		4.987	0	-4.987	0	5.036	0	-5.036	0
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>90.577</b>	<b>0</b>	<b>-75.988</b>	<b>14.589</b>	<b>87.016</b>	<b>0</b>	<b>-72.483</b>	<b>14.533</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.620.296</b>	<b>60.127</b>	<b>-75.988</b>	<b>1.604.435</b>	<b>1.448.689</b>	<b>61.193</b>	<b>-72.483</b>	<b>1.437.399</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>									
<b>Voorraden</b>	<b>1.4</b>								
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	0	0	0	0	0	0	0	0
- Overige voorraden	1.4.2	226	0	0	226	215	0	0	215
<b>Totaal voorraden</b>		<b>226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226</b>	<b>215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>1.5</b>	<b>0</b>	<b>1.528</b>	<b>0</b>	<b>1.528</b>	<b>0</b>	<b>-890</b>	<b>0</b>	<b>-890</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>1.6</b>								
- Huurdebiteuren	1.6.1	930	0	0	930	772	0	0	772
- Overheid	1.6.2	0	0	0	0	10	0	0	10
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	3.113	0	0	3.113	2.593	0	0	2.593
- Belastingen en premies van sociale verzekering	1.6.4	1.770	0	0	1.770	0	0	0	0
- Overige vorderingen	1.6.5	5	0	0	5	38	0	0	38
- Overlopende activa	1.6.6	442	2	-2	442	97	0	0	97
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>6.260</b>	<b>2</b>	<b>-2</b>	<b>6.260</b>	<b>3.510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.510</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.7</b>	<b>34</b>	<b>14.368</b>	<b>-14.368</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>12.181</b>	<b>-12.181</b>	<b>37</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>6.520</b>	<b>15.898</b>	<b>-14.370</b>	<b>8.048</b>	<b>3.762</b>	<b>11.291</b>	<b>-12.181</b>	<b>2.872</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.626.816</b>	<b>76.025</b>	<b>-90.358</b>	<b>1.612.483</b>	<b>1.452.451</b>	<b>72.484</b>	<b>-84.664</b>	<b>1.440.271</b>

PASSIVA	Ref.	2022				2021			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.8</b>								
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	809.753	25.986	-25.986	809.753	651.110	26.225	-26.225	651.110
- Overige reserves	1.8.2	292.997	39.749	-39.749	292.997	254.447	33.843	-33.843	254.447
- Resultaat boekjaar	1.8.3	180.938	5.266	-5.266	180.938	197.193	7.379	-7.379	197.193
		<b>1.283.688</b>	<b>71.001</b>	<b>-71.001</b>	<b>1.283.688</b>	<b>1.102.750</b>	<b>67.447</b>	<b>-67.447</b>	<b>1.102.750</b>
<b>Vorzieningen</b>	<b>1.9</b>								
- Voorziening onrendabele investeringen	1.9.1	378	0	0	378	66	0	0	66
- Overige voorzieningen	1.9.2	353	0	0	353	358	0	0	358
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>731</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>731</b>	<b>424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>424</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>1.10</b>								
- Schulden aan banken	1.10.1	283.356	0	0	283.356	296.843	0	0	296.843
- Schulden aan groepsmaatschappij		0	4.987	-4.987	0	0	5.036	-5.036	0
- Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	21.807	0	0	21.807	21.751	0	0	21.751
- Overige schulden	1.10.3	163	0	0	163	141	0	0	141
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>305.326</b>	<b>4.987</b>	<b>-4.987</b>	<b>305.326</b>	<b>318.735</b>	<b>5.036</b>	<b>-5.036</b>	<b>318.735</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>1.11</b>								
- Schulden aan banken	1.11.1	30.063	0	-14.368	15.695	20.042	0	-12.181	7.861
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	130	0	0	130	814	0	0	814
- Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.491	37	0	1.528	1.262	0	0	1.262
- Overige schulden	1.11.4	963	0	0	963	3.140	0	0	3.140
- Overlopende passiva	1.11.5	4.424	0	-2	4.422	5.284	1	0	5.285
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>37.071</b>	<b>37</b>	<b>-14.370</b>	<b>22.738</b>	<b>30.542</b>	<b>1</b>	<b>-12.181</b>	<b>18.362</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.626.816</b>	<b>76.025</b>	<b>-90.358</b>	<b>1.612.483</b>	<b>1.452.451</b>	<b>72.484</b>	<b>-84.664</b>	<b>1.440.271</b>

## Winst- en verliesrekening over 2022

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	2022				2021			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
- Huuropbrengsten	2.1.1	70.678	3.106	0	73.784	69.332	3.261	0	72.593
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	3.959	96	0	4.055	3.846	141	0	3.987
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.885	-88	0	-3.973	-3.895	-141	0	-4.036
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.761	-199	0	-5.960	-5.143	-181	0	-5.324
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-24.354	-433	0	-24.787	-24.588	-733	0	-25.321
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-12.592	-291	0	-12.883	-14.706	-294	0	-15.000
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>28.045</b>	<b>2.191</b>	<b>0</b>	<b>30.236</b>	<b>24.846</b>	<b>2.053</b>	<b>0</b>	<b>26.899</b>
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	0	0	0	0	5.277	0	5.277
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	13	0	13	0	-5.245	0	-5.245
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-13	0	-13	0	-23	0	-23
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	4.152	1.737	0	5.889	6.519	3.692	0	10.211
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-94	-40	0	-134	-89	-50	0	-139
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-2.426	-1.390	0	-3.816	-3.870	-2.791	0	-6.661
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.632</b>	<b>307</b>	<b>0</b>	<b>1.939</b>	<b>2.560</b>	<b>851</b>	<b>0</b>	<b>3.411</b>
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-1.037	0	0	-1.037	1.381	305	0	1.686
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	160.332	-13	0	160.319	174.097	4.181	0	178.278
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	139	0	0	139	1.441	0	0	1.441
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>159.434</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>159.421</b>	<b>176.919</b>	<b>4.486</b>	<b>0</b>	<b>181.405</b>
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	218	98	0	316	202	324	0	526
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-451	-35	0	-486	-133	-54	0	-187
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-233</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>-170</b>	<b>69</b>	<b>270</b>	<b>0</b>	<b>339</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>2.6</b>	<b>-2.874</b>	<b>-93</b>	<b>0</b>	<b>-2.967</b>	<b>-8.650</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>	<b>-8.750</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>2.7</b>	<b>-1.381</b>	<b>-48</b>	<b>0</b>	<b>-1.429</b>	<b>-1.381</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>-1.422</b>
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	246	0	-92	154	-118	0	149	31
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-5.733	-92	92	-5.733	-6.391	149	-149	-6.391
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-5.487</b>	<b>-92</b>	<b>0</b>	<b>-5.579</b>	<b>-6.509</b>	<b>149</b>	<b>0</b>	<b>-6.360</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>179.136</b>	<b>2.315</b>	<b>0</b>	<b>181.451</b>	<b>187.854</b>	<b>7.677</b>	<b>0</b>	<b>195.531</b>
<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>2.9</b>	<b>-476</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>	<b>-513</b>	<b>1.662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.662</b>
<b>Resultaat niet-DAEB tak</b>	<b>2.10</b>	<b>2.278</b>	<b>0</b>	<b>-2.278</b>	<b>0</b>	<b>7.677</b>	<b>0</b>	<b>-7.677</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>180.938</b>	<b>2.278</b>	<b>-2.278</b>	<b>180.938</b>	<b>197.193</b>	<b>7.677</b>	<b>-7.677</b>	<b>197.193</b>

## Kasstroomoverzicht over 2022

(Bedragen x € 1.000,-)

(Bedragen x € 1.000,-)	2022				2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>								
<b>Ontvangsten</b>								
Huurontvangsten	70.318	3.125	0	73.443	70.376	2.201	0	72.577
Vergoedingen	3.553	125	0	3.678	3.534	224	0	3.758
Overige bedrijfsontvangsten	134	90	0	224	123	331	0	454
Ontvangen interest	119	0	-92	27	181	0	-149	32
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>74.124</i>	<i>3.340</i>	<i>-92</i>	<i>77.372</i>	<i>74.214</i>	<i>2.756</i>	<i>-149</i>	<i>76.821</i>
<b>Uitgaven</b>								
Erfpacht	197	7	0	204	207	7	0	214
Betalingen aan werknemers	8.321	293	0	8.614	8.521	302	0	8.823
Onderhoudsuitgaven	21.809	420	0	22.229	20.892	700	0	21.592
Overige bedrijfsuitgaven	15.314	328	0	15.642	12.806	595	0	13.401
Betaalde interest	6.144	92	-92	6.144	6.742	149	-149	6.742
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	200	0	0	200	224	0	0	224
Verhuurderheffing	6.339	0	0	6.339	8.965	0	0	8.965
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	162	6	0	168	243	0	0	243
Vennootschapsbelasting	2.762	97	0	2.859	0	0	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>61.248</i>	<i>1.243</i>	<i>-92</i>	<i>62.399</i>	<i>58.600</i>	<i>1.753</i>	<i>-149</i>	<i>60.204</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.876</b>	<b>2.097</b>	<b>0</b>	<b>14.973</b>	<b>15.614</b>	<b>1.003</b>	<b>0</b>	<b>16.617</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.163	1.841	-296	5.708	5.258	4.474	-1.385	8.347
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0	1.332	0	0	1.332
Verkoopontvangsten grond	0	1.195	0	1.195	0	5.822	0	5.822
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	1.158	0	0	1.158
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>4.163</i>	<i>3.036</i>	<i>-296</i>	<i>6.903</i>	<i>7.748</i>	<i>10.296</i>	<i>-1.385</i>	<i>16.659</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbeteruitgaven	3.483	0	0	3.483	8.280	0	0	8.280
Aankoop	9.698	630	-296	10.032	4.070	56	-1.385	2.741
Nieuwbouw verkoop	0	2.253	0	2.253	0	3.813	0	3.813
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	152	0	0	152	634	0	0	634
Sloopuitgaven	0	0	0	0	1	0	0	1
Investerings overig	417	15	0	432	268	9	0	277
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>13.750</i>	<i>2.898</i>	<i>-296</i>	<i>16.352</i>	<i>13.253</i>	<i>3.878</i>	<i>-1.385</i>	<i>15.746</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-9.587</i>	<i>138</i>	<i>0</i>	<i>-9.449</i>	<i>-5.505</i>	<i>6.418</i>	<i>0</i>	<i>913</i>
<b>FVA</b>								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	49	0	-49	0	3.128	0	-3.128	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>49</i>	<i>0</i>	<i>-49</i>	<i>0</i>	<i>3.128</i>	<i>0</i>	<i>-3.128</i>	<i>0</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.538</b>	<b>138</b>	<b>-49</b>	<b>-9.449</b>	<b>-2.377</b>	<b>6.418</b>	<b>-3.128</b>	<b>913</b>

(Bedragen x € 1.000,-)	2022				2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Financieringsactiviteiten</b>								
Nieuw te borgen leningen	10.000	0	0	10.000	8.616	0	0	8.616
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-10.461	0	0	-10.461	-26.456	0	0	-26.456
Aflossing ongeborgde leningen	0	-49	49	0	0	-3.128	3.128	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-461</b>	<b>-49</b>	<b>49</b>	<b>-461</b>	<b>-17.840</b>	<b>-3.128</b>	<b>3.128</b>	<b>-17.840</b>
Toename/afname van geldmiddelen	2.877	2.186	0	5.063	-4.603	4.293	0	-310
Wijziging kortgeld	-3.000	0	0	-3.000	1.000	0	0	1.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-14.419	12.182	0	-2.237	-10.816	7.889	0	-2.927
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-14.542	14.368	0	-174	-14.419	12.182	0	-2.237

**WNT-verantwoording 2022 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 bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000. Dit is het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G (meer dan 60.000 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.

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Mvr. M.W.H. Kolsteeg</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.529
Beloningen betaalbaar op termijn	18.921
<i>Subtotaal</i>	<i>193.450</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>193.450</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Mvr. M.W.H. Kolsteeg</b>
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	170.767
Beloningen betaalbaar op termijn	18.283
<i>Subtotaal</i>	<i>189.050</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000
<b>Totale bezoldiging 2021</b>	<b>189.050</b>

*Toezichthoudende topfunctionarissen***Gegevens 2022**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. D. Schrijer</b>	<b>Mevr. E. Bal</b>	<b>Mevr. drs. S. Pikker</b>	<b>Dhr. G. Kohsiek</b>	<b>Mevr. M. Haddouti</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Totale bezoldiging	22.366	15.656	14.904	14.904	14.904
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300	20.300	20.300
-/- 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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2021**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. D. Schrijer</b>	<b>Mevr. E. Bal</b>	<b>Mevr. drs. S. Pikker</b>	<b>Dhr. G. Kohsiek</b>	<b>Mevr. M. Haddouti</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>		<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	1/9-31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Totale bezoldiging	21.715	14.835	14.470		4.823
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700		6.585

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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Vlaardingen, 11 mei 2023 <b>Stichting Waterweg Wonen</b>		
Directie	De Raad van Commissarissen	
Mevrouw N.Y. Peeters, directeur-bestuurder a.i.	De heer drs. D. Schrijer, voorzitter	Mevrouw drs. S. Pikker, lid
	Mevrouw E.L. Bal RA, vicevoorzitter	De heer G. Kohsiek, lid
	Mevrouw M. Haddouti, lid	
Stichting Waterweg Wonen, Van Hogendorplaan 1011, Vlaardingen		



## Overige gegevens

### *Voorstel resultaatbestemming*

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 180.938.000 toe te voegen aan de overige reserves.

### *Opmaak en vaststelling jaarrekening*

De bestuurder van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2022 opgemaakt d.d. 11 mei 2023. De Raad van Commissarissen van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2022 vastgesteld d.d. 11 mei 2023.

### *Ondertekening door bestuurder en toezichhouders*

De originele jaarrekening is getekend door mevrouw N.Y. Peeters, directeur-bestuurder a.i.

Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend door de heer drs. D. Schrijer (voorzitter), mevrouw E.L. Bal RA (vicevoorzitter), mevrouw M. Haddouti, mevrouw drs. S. Pikker en de heer G. Kohsiek.

### *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

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

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waterweg Wonen.

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Waterweg Wonen te Vlaardingen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 en van het resultaat over 2022 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.

## A. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 31 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. 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 € 1,58 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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 € 1,55 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 79.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Waterweg Wonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 3, Ambitie 4 'Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft' van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op de lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

#### **Controleaanpak frauderisico's**

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3, Ambitie 4 'Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft', meer specifiek de paragraaf integriteit en fraude van het verslag van het bestuur.

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

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Waterweg Wonen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de opzet van de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Waterweg Wonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Waterweg Wonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is

- het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

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

### 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 gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,7 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Waterweg Wonen.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Waterweg Wonen past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht in de waarderingsgrondslagen. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling 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. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> 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.</p> <p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p>

<p>en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 1.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>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.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>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 dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b> Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>



### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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 en 36a 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, verantwoording verhuur in 2022 (volkshuisvestingsverslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op 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.

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



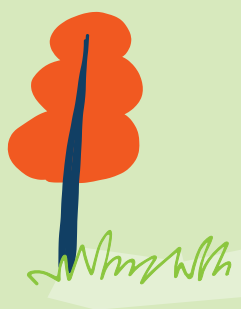
Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer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

---

**Utrecht, 12 mei 2023**  
BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

**drs. G.J. Verwoert RA**

---



### STICHTING WATERWEG WONEN

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

**Bezoekadres** Van Hogendorpstraat 1011, Vlaardingen  
**Postadres** Postbus 3, 3130 AA Vlaardingen  
**E-mail** [info@waterwegwonen.nl](mailto: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)

