



STICHTING MEERWONEN JAARSTUKKEN 2023

COLOFON

Stichting MeerWonen
Handelsnaam: MeerWonen
Noordeinde 174
2371 CX Roelofarendsveen
Postbus 150
2370 AD Roelofarendsveen

Telefoon (071) 331 50 00
info@stichtingmeerwonen.nl
www.stichtingmeerwonen.nl

INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag 2023

Voorwoord		5
Kerncijfers		6
CONTEXT EN AMBITIES		
1	Externe ontwikkelingen	7
1.1	Woningmarkt	7
1.2	Corporaties weer in het middelpunt van de volkshuisvesting	7
1.3	Meer circulair en klimaatbestendig bouwen voor langjarig betaalbare kwaliteit	7
1.4	Duurzaamheid en energiearmoede	7
1.5	Beter benutten van de bestaande woningvoorraad	8
1.6	Meer aandacht voor welzijn	8
1.7	Van wooncarrière naar meer focus op welzijn	8
1.8	Meer overheidsregie	8
1.9	Steviger provinciale rol	9
1.10	Uitvoering onder druk	10
1.11	Oorlogen	10
1.12	Interne ontwikkelingen	10
2	Onze ambities	11
2.1	Betaalbaar, duurzaam thuis	11
2.2	Passend thuis en prettige buurt	11
2.3	Samen werken aan thuis	11
MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES		
3	Betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis	12
3.1	Meer woningen	12
3.2	Verhuur	13
3.3	Duurzame en comfortabele huizen	15
3.4	Betaalbare huizen	20
3.5	De basis voor een goed thuis	21
3.6	Behaalde resultaten	25
4	Passend thuis in een prettig buurt voor iedereen	26
4.1	Samen voor een prettige buurt	26
4.2	Ontmoeting organiseren	28
4.3	Ondersteuning organiseren waar nodig	29
4.4	Een passend thuis realiseren	30
4.5	Zelfredzaamheid bevorderen	31
4.6	Behaalde resultaten	32

5	Samen werken aan thuis	33
5.1	Interne organisatie	33
5.2	Aandacht voor dienstverlening	35
5.3	Versterken samenwerking	38
5.4	Blijven ontwikkelen	39
5.5	Heldere taal, sturing en verantwoording,	39
5.6	Financieel gezond om te kunnen blijven investeren	41
5.7	Behaalde resultaten	41

RANDVOORWAARDEN

6	Financiële continuïteit	42
6.1	Vermogenspositie	42
6.2	Resultaat	47
6.3	Treasury	48
6.4	Administratieve scheiding	49
6.5	Meerjarenontwikkeling	49

7	Governance en risicomanagement,	51
7.1	Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie	51
7.2	Risicobeheersing	52

8	Verklaring van het bestuur	55
----------	-----------------------------------	-----------

9	Jaarverslag van de RvC	56
9.1	Over besturen en toezicht houden	57
9.2	Verslag vanuit toezichthoudende rol	58
9.3	Verslag vanuit werkgeversrol	60
9.4	Over de RvC	61
9.5	Tot slot	64

Jaarrekening 2023 van MeerWonen	66
--	-----------

Balans per 31 december na resultaatbestemming	67
--	-----------

Winst- en verliesrekening	69
----------------------------------	-----------

Kasstroomoverzicht	70
---------------------------	-----------

Toelichting op de jaarrekening	72
---------------------------------------	-----------

Toelichting op de balans	84
---------------------------------	-----------

Toelichting op de winst- en verliesrekening	105
--	------------

Overige gegevens inclusief controleverklaring	122
--	------------

BESTUURSVERSLAG 2023

VOORWOORD

WAARDIG AFSCHEID EN NIEUW BEGIN

De oorsprong van het Oegstgeester woningbezit van MeerWonen ligt bij medewerkers van de Noord-Zuid-Hollandsche Tramweg-Maatschappij. Deze zestien mensen richtten in 1925 een woningbouwvereniging op (Buitenlust), bestemd voor medewerkers van de trammaatschappij. Buitenlust is een van de vele voorbeelden van woningbouwverenigingen die in die tijd werden opgericht in Nederland. Particuliere initiatieven met als praktisch doel het voorzien in de woningbehoefte. Daarnaast was er een meer ideologisch doel, namelijk het verbeteren van de woonomstandigheden voor mensen met de laagste inkomens.

In Roelofarendsveen was de aanlegroute tot wat later woningbouwvereniging Alkemade zou worden wat minder eenduidig. De organisatie is ontstaan in 1913. Het was een kleine vereniging met woningen aan het Westeinde en de Spoorstraat. Veel gemeenten hadden ook een woningbedrijf. In Roelofarendsveen is dit woningbedrijf later overgedragen aan woningbouwvereniging Alkemade. Maar uiteindelijk ging het ook hier om een combinatie van het toevoegen van betaalbare woningen en het verbeteren van de woonomstandigheden.

Onder de huidige naam MeerWonen zijn we nu zo'n honderd jaar verder en zouden we een mooi jubileum kunnen vieren. Is er reden voor een feestje? Ik vind van wel. Onze woningcorporatie heeft veel bereikt. Er is een breed woningaanbod van goede kwaliteit. De buurten waarin we actief zijn zien er goed uit. Onze dienstverlening wordt gewaardeerd. Is er ook reden tot zorg? Dat ook. We zien dat woningnood en sociale onthechting, de maatschappelijke vraagstukken waar woningcorporaties zich op richten, nog steeds bestaan. Toenemende zorg voor het milieu is daarbij gekomen. Voor nu laten we dat feestje voor wat het is en blijven we aan het werk. Met andere middelen dan in het verleden, maar met onverminderde inzet.

In de huidige vorm zal MeerWonen naar verwachting eind dit jaar ophouden te bestaan. Door de fusie met Habeko wonen ontstaat een nieuwe organisatie. Maar toch ook weer niet helemaal nieuw. De fusieorganisatie blijft werken aan dezelfde maatschappelijke doelstellingen. Doelstellingen waarvoor het nodig blijft om te knokken, door mensen met een warm hart en een helder hoofd. In dit jaarverslag leest u waarom het feestje eind dit jaar, ja dan wel 😊, een waardig afscheidsfeestje zal zijn en tegelijk ook een verwachtingsvol nieuw begin.

Peter Hoogvliet,
eerste en laatste directeur-bestuurder van MeerWonen

KERNCIJFERS

<p>Woningverhuur</p> <p>Woningbezit (incl. nieuwbouw) 3.675 Vhe's sociaal verhuurd 3.592 Vhe's in vrije sector 83 Opgeleverd nieuwbouw 80 Gemiddelde huur per woning (€) 617</p>	<p>Klanttevredenheid</p> <p>Score nieuwe huurders 7,4 Score vertrokken huurders 8,0 Score reparatieverzoeken 7,6 Aantal behandelde klachten door de regionale klachtencommissie 1</p>
<p>Financiële ratio's (norm)</p> <p>ICR 4,2 (>1,4) Loan to value 30% (< 85%) Solvabiliteit 58% (≥ 15%) Dekkingsratio 18% (≤ 70%)</p>	<p>Organisatie</p> <p>Medewerkers 47 Fte's 41,7 Ziekteverzuim (%) 5,3 Uitgaven opleidingen (x € 1.000) 125</p>
<p>Onderhoud</p> <p>Reparatieonderhoud (x € 1.000) 1.084 Mutatieonderhoud (x € 1.000) 1.715 Planmatig- en periodiek onderhoud (x € 1.000) 3.815</p>	<p>Duurzaamheid – energielabel</p> <p>A en hoger (%) 51% B,C,D (%) 43% E,F,G (%) 6% Energiebesparende maatregelen (x € 1.000) 2.841 Zonnepanelen EGW (%) 81% Zonnepanelen MGW (%) 19%</p>

CONTEXT EN AMBITIES

1 ONTWIKKELINGEN IN 2023

1.1. Woningmarkt

Een dak boven je hoofd is niet voor iedereen vanzelfsprekend. In de afgelopen jaren veranderde de 'woningmarkt' in 'volkshuisvesting'; de overheid is weer meer aan zet. En er is actie nodig, liever vandaag dan morgen. Maar de volkshuisvesting vraagt een lange adem. Korte- en langetermijnbelangen gaan lang niet altijd samen, zeker niet bij beleggers en ontwikkelaars.

Woningcorporaties - en dus ook MeerWonen - zijn weer in positie gekomen. Daarbij vormen de verkoopprijzen en stijgende kosten een risico voor de nieuwbouw. De hoge gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning in combinatie met de gestegen hypotheekrente zorgt voor een daling van het aantal nieuwbouwtransacties. Dat heeft tot gevolg dat het langer duurt voordat het vereiste voorverkooppercentage wordt gehaald en dat kan ook voor vertraging zorgen bij projecten waar koop en (sociale) huur zijn gecombineerd. Als deze trend doorzet, zal het woningtekort eerder toe- dan afnemen de komende tijd.

De oplevering van nieuwbouwprojecten van MeerWonen hadden in 2022 allemaal vertraging opgelopen. Problemen met de aansluiting van elektravoorzieningen vormden de belangrijkste oorzaak. Als gevolg van die vertraging hebben we toen minder woningen opgeleverd en is ook het aantal woningen dat vrijkomt voor woningzoekenden lager dan verwacht. Uitstel is gelukkig geen afstel, de woningen zijn in 2023 alsnog opgeleverd.

1.2. Corporaties weer in het middelpunt van de volkshuisvesting

De aandacht voor (dreigende) dak- en thuislozen groeit. Mensen met een laag inkomen knopen eindjes niet, of moeizaam aan elkaar. Daarnaast dreigt een verloren jonge generatie te ontstaan: kinderen van de rekening tijdens de coronapandemie en nu kansarm op de woningmarkt.

Woningcorporaties staan als eerste aan de lat om deze groepen een huis te bieden. De samenleving vraagt onze bijdrage weer op meer fronten. De manier waarop wij hierop acteren staat beschreven in hoofdstuk 3.

1.3 Meer circulair en klimaatbestendig bouwen voor langjarig betaalbare kwaliteit

De noodzaak van betaalbare woningen leidt tot een roep om kwaliteitseisen los te laten. Anders komen projecten financieel niet rond. Maar is dat toekomstbestendig? Woningen worden lang gebruikt. Dat vraagt om kwaliteit die meegaat tot 2050 en langer en daarom nu om circulair materiaalgebruik en klimaatbestendigheid. Voor ons heeft bouwen weliswaar prioriteit, maar tegelijkertijd doen we dat, met het oog op klimaatverbetering en verlaging van woonlasten voor huurders, zo duurzaam mogelijk.

1.4 Duurzaamheid en energiearmoede

De energiearmoede neemt toe. Meer huishoudens geven een (te) hoog aandeel van het besteedbare inkomen uit aan energie. Energiearmoede is vaak onderdeel van een vicieuze cirkel van financiële problemen en lichamelijke en geestelijke gezondheidsklachten. De energietransitie kan energiearmoede verergeren doordat huishoudens moeten investeren in energiebesparing en

duurzame technologie zoals isolatie of zonnepanelen. Daarbij komt dat de prijs van gas en elektriciteit de afgelopen jaren enorm gestegen is. Bij het afsluiten van een nieuw contract of het omzetten van een lopend contract kan het nieuwe voorschot wel driemaal hoger uitpakken dan eerder het geval was. Dit komt bij de mensen met de laagste inkomens het hardst aan. Om huishoudens tegemoet te komen in de hoge energierekening heeft het kabinet per 1 januari 2023 een prijsplafond ingevoerd voor kleinverbruikers van gas en elektriciteit. De uitwerking voor de 450.000 huishoudens met blokverwarming, stadsverwarming en onzelfstandige woonruimte is begin 2023 beschikbaar gekomen.

MeerWonen spant zich in om de woningen energiezuiniger te maken. En met de inzet van energiecoaches helpen we huurders om een laag energieverbruik te realiseren. Juist om problemen van huurders te voorkomen hanteren we daarnaast al jaren een sociaal incassobeleid. Binnen een week nemen we contact op met huurders die niet betalen en we bespreken de mogelijkheden. Hiermee lukt het al jaren om geen huisuitzettingen te hebben als gevolg van huurachterstand.

1.5 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

De woningnood wordt niet door (alleen) nieuwbouw opgelost, want dat duurt lang, is kostbaar en belastend. Beter benutten van wat we hebben is ook belangrijk. Optoppen van flats, splitsen van woningen, benutten van blinde gevels en onbenutte ruimte zijn soms ook goede oplossingen. MeerWonen onderzoekt momenteel de mogelijkheden tot optoppen van een complex in Oegstgeest.

1.6 Meer aandacht voor welzijn

Mensen worden ouder en wonen langer thuis. Meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen zelfstandig. Plannen voor wonen met zorg- en woonzorgvisies helpen. Toch ontbreekt het begrip 'welzijn'. Ontmoeting en actief blijven zijn belangrijke middelen tegen vereenzaming en een slechte gezondheid, en halen de druk van de overbelaste zorg. Daarom verschuift de aandacht van wonen met zorg naar wonen-welzijn-zorg.

De gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest hebben het maken van een visie op wonen-welzijn-zorg gepland in 2024. Afsproken is dat MeerWonen daar nauw bij betrokken wordt, zodat wij onze rol op het gebied van wonen daarin kunnen pakken.

1.7 Van wooncarrière naar meer focus op welzijn

Doorstroming was de oplossing voor de vastzittende woningmarkt. Een wooncarrière naar een grotere woning was de logische stap. De behoefte aan doorstroming blijft, maar krijgt een ander jasje. Het gaat de komende jaren bij verhuizing niet om 'meer', maar om 'anders'. Denk aan doorstroming samenhangend met gezondheid naar een (zorg)geschikte woning. Dat vraagt passend aanbod, bewustwording en acceptatie.

Per 1 mei 2023 is in Oegstgeest een doorstroommakelaar gestart. Zij werkt voor de vijf corporaties in de Leidse regio: Ons Doel, Portaal, De Sleutels, Rijnhart Wonen en MeerWonen. De eerste doorstroomresultaten zijn een feit.

1.8 Meer overheidsregie

De woningnood heeft geleid tot het opnieuw nemen van de regie door de Rijksoverheid. Dit doet zij via bestuursakkoorden, woonprogramma's, prestatieafspraken en een wetgevingstraject. In 2023 zijn provincies en gemeenten volop bezig geweest hieraan invulling te geven. Het risico is een naar binnen gekeerd proces. Maar juist samenwerking en open luiken zijn hard nodig voor effectiviteit.

Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Van de leden van Aedes stemde 95% in met de voorgestelde afspraken. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrijgekomen. Daar tegenover staan in het kort de volgende, bindende prestatieafspraken:

- Corporaties bouwen 250.000 sociale huurwoningen in de periode 2022 tot en met 2030.
- Corporaties bouwen tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen.
- Per gemeente streven we naar minstens 30% sociale huur.
- Er komt een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.
- De maximale huursomstijging is 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. De koppeling met de inflatie wordt losgelaten.
- Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020).
- Corporaties gaan al hun woningen met een EFG-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Huurders betalen hiervoor geen huurverhoging.
- Corporaties investeren tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (met uitzondering van woningen die door nieuwbouw worden vervangen).
- In totaal trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor investeringen in de leefbaarheid van de wijk en het sociaal beheer in de wijk.

Om deze doelen te behalen zijn de Nationale Prestatieafspraken vertaald naar provinciaal niveau en uiteindelijk via de regio's omgezet in de lokale prestatieafspraken.

Volgens de doorrekening die gemaakt is bij het opstellen van de afspraken, zijn ze financieel haalbaar voor de sector als geheel. Maar in de jaren na 2030 komen corporaties wel in de knel en kunnen ze de toekomstige opgave niet meer financieren. In 2024 wordt daarom onderzoek gedaan naar hoe op de lange termijn de financiële continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd blijft. Uit een doorrekening van Finance Ideas blijkt echter dat de opgave helemaal niet haalbaar is na de afschaffing van de verhuurderheffing. Dat komt door de verslechterde economische omstandigheden. Door de stijgende rente, de stijgende kosten en een daarbij achterblijvende huurontwikkeling daalt de interestdekkingsratio in de daeb-tak snel.

1.9 Steviger provinciale rol

In dit speelveld heeft de provincie een stevige coördinerende rol. Om te regisseren en partijen bij de les te houden. In het vormgeven aan deze nieuwe rol is de snelle weg die van de juridische macht met ge- en verboden en strakke vinklijstjes. De duurzame (en moeilijker) weg is die van het inhoudelijk gezag, regisseren op basis van visie, overtuiging, samenwerking en bescheidenheid. Dat is de aanpak van MeerWonen; investeren door meer aandacht te hebben voor onze verankering in de wijken, meer te luisteren naar samenwerkingspartners en onze dienstverlening continu te verbeteren.

1.10 Uitvoering onder druk

De overheid heeft (terecht) hoge ambities voor woningbouw. Het waarmaken hiervan staat door stikstofcrisis, stijgende bouwkosten, wet natuurbescherming, overvolle elektriciteitsnetwerken en

rentestijging in combinatie met afhakende beleggers onder druk. Met traditioneel marktdenken komt de uitvoering moeizaam van de grond. Winsten zijn niet meer vanzelfsprekend. Dit vraagt van alle partijen, boter bij de vis. Harder lopen, minder rendement en meer durf.

1.11 Oorlogen

De oorlog van Rusland in Oekraïne is een tragedie voor de Oekraïense bevolking. Ook in Nederland voelen we de gevolgen van de oorlog, al is wat wij merken niet vergelijkbaar met het leed van de Oekraïners. De oorlog in Oekraïne werkt ook in de Nederlandse woningmarkt door. Hogere bouwkosten, minder nieuwbouw en een rem op hypotheekrentes zijn enkele voorbeelden daarvan. De economische groei in ons land daalde, de inflatie liep op en de energieprijzen waren hoog in 2023.

Ondanks het menselijk leed van de oorlog tussen Israël en Hamas zijn de economische gevolgen voor Nederland tot nu toe beperkt gebleven. Als de oorlog verder escaleert kan dit ook gevolgen hebben voor de wereldwijde prijzen voor energie en voedsel en onrust veroorzaken op financiële markten.

1.12 Interne ontwikkelingen

1.12.1 Fusie

Onder andere door de externe ontwikkelingen en de grote opgaven die daaruit voortvloeien, is de gedachte ontstaan dat dit kansen biedt voor een fusie. Habeko wonen in Hazerswoude gaf een signaal af dat in dezelfde richting wees. In 2023 hebben we gezamenlijk laten onderzoeken of een fusie tussen MeerWonen en Habeko haalbaar is. Onderzocht is of een fusie voor het behalen van onze volkshuisvestelijke, organisatorische en financiële doelen meerwaarde biedt. De conclusie bleek op alle vlakken positief. En de randvoorwaarde die beide corporaties stelden – de nieuwe organisatie moet actief blijven in de kernen van het landelijk gebied - bleek goed overeen te komen.

In februari 2024 hebben de raden van commissarissen de besluiten van beide corporatiebestuurders goedgekeurd om het proces op te starten dat leidt tot een formele fusie per 1 januari 2025.

2 ONZE AMBITIES

MeerWonen is een actieve corporatie. Bij ons ligt de nadruk niet op het schrijven van dikke beleidsnota's, maar veel meer op daden, doen, actie. Doordachte activiteiten, die we toetsen aan wat er in ons werkgebied wordt gevraagd en die aansluiten bij onze taakopvatting. Doen zit in ons DNA en daar voelen we ons goed bij.

Met onze activiteiten richten we ons op de beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid van wonen. Deze volgorde geeft ook onze prioriteiten weer. We vinden het zorgen voor voldoende woningen het allerbelangrijkst. Daarna, nog iets meer vanuit het woonlastenperspectief van huurders dan vanuit klimaatoverwegingen, investeren we in de verduurzaming van onze woningen. Blijft er (financiële) ruimte over, dan komt die ten goede aan de zittende huurders via een lagere jaarlijkse huurverhoging.

2.1 Betaalbaar, duurzaam huis voor een goed thuis

De nood is hoog, er zijn veel mensen op zoek naar een woning. Wij spannen ons in om woningen toe te voegen, maar de vraag stijgt sneller dan ons aanbod. Reden voor ons om te kijken welke andere mogelijkheden er zijn om extra woningen toe te voegen en liefst ook snel. Daarnaast kijken we ook naar mogelijkheden om woningen flexibeler in te zetten.

De torenhoge energieprijzen die we de afgelopen jaren hebben gehad, maken onze inspanningen op het gebied van verduurzaming nog belangrijker. Naast fysieke maatregelen zoals isolatie en het plaatsen van zonnepanelen, adviseren onze energiecoaches over manieren om de energierekening beheersbaar te houden. Met de inzet van ons tweehurenbeleid houden we onze woningen betaalbaar voor onze doelgroep.

2.2 Passend thuis en prettige buurt

Wonen is veel meer dan alleen een goed huis. Wonen is ook een fijne en veilige buurt. Een buurt die we samen (op)bouwen, samen met huurders en maatschappelijke partners in de omgeving. Met de bewoners als experts gaan we, via onze wijkbeheerders en servicemedewerkers het gesprek aan.

2.3 Samen werken aan thuis

We willen een toegankelijke, professionele organisatie zijn die oprecht en recht door zee van waarde is voor huurders met een laag inkomen. We hebben een flexibele organisatie die kan meebewegen met de ontwikkelingen en een stevige financiële positie, zodat we ook daadwerkelijk kunnen handelen. Verder besteden we veel aandacht aan onze verankering in de wijken, luisteren we naar samenwerkingspartners en verbeteren we continu onze dienstverlening. We zijn geen vernieuwer, maar willen wel dicht achter de kopgroep opereren. Dit alles onder de randvoorwaarden van professionele en tevreden medewerkers en een efficiënte bedrijfsvoering.

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

3 BETAALBAAR EN DUURZAAM HUIS VOOR EEN GOED THUIS

Met goede woningen in een veilige woonomgeving voorzien we als corporatie in een basisbehoefte van mensen. De uitdaging om in deze tijd ook echt voor voldoende én betaalbaar aanbod te zorgen is groot. Hoge bouwkosten, strenge regels rond natuur en stikstof en de lange doorlooptijd van bouwprocedures remmen de realisatie. Toch hebben we het afgelopen jaar samen met gemeenten, ontwikkelaars en aannemers 80 nieuwe woningen opgeleverd en nieuwe projecten in de steigers gezet. Daarnaast hebben we honderden woningen verduurzaamd, degelijk onderhoud uitgevoerd en de huurverhoging gematigd, waarmee we zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de belangen van alle huurders.

3.1. Meer woningen

3.1.1 *Projecten opgeleverd in 2023*

60 woningen in Braassemerland, Roelofarendsveen

Aan de Glanswier hebben we in maart 2023 20 levensloopbestendige appartementen opgeleverd. Twee appartementen zijn aangeboden in een mantelzorgcombinatie, waarbij mantelzorggever en -ontvanger in een eigen woning, vlak bij elkaar wonen. Daarnaast hebben we in het 1^e en 2^e kwartaal aan het Fonteinkruid en de Zegge 40 eengezinswoningen (20 driekamer- en 20 vierkamerwoningen) opgeleverd. Om de doorstroom in de gemeente te bevorderen is hierbij lokaal maatwerk toegepast.

20 woningen aan de Kolk in Oud Ade

In april 2023 is aan de Kolk het nieuwe wijkje met 15 appartementen en 5 levensloopbestendige eengezinswoningen opgeleverd. Van de 15 appartementen is er 1 toegewezen aan een terugkeerder vanuit de Kolk en zijn er 14 beschikbaar gesteld aan woongroep Quackenbosch. Ook is er in het complex een gemeenschappelijke ruimte voor de woongroep gerealiseerd. Voor de 5 eengezinswoningen is lokaal maatwerk toegepast.

3.1.2. *Projectontwikkeling*

Met de oplevering in 2023 van 80 nieuwe woningen is een einde gekomen aan een reeks van jaren waarin we met regelmaat ruime aantallen nieuwe woningen hebben gebouwd in Kaag en Braassem. Op termijn verwachten we nog wel twee kleinere projecten met in totaal 21 sociale huurwoningen te realiseren: 12 eengezinswoningen in Nieuwe Wetering en 9 eengezinswoningen in Rijpwetering. De volgende nieuwbouwprojecten laten helaas wat langer op zich wachten, mede door stagnatie bij de ontwikkeling van Braassemerland.

In Oegstgeest hebben we na jaren van stilstand een mooie mijlpaal bereikt. Eind oktober is de intentieovereenkomst getekend voor de bouw van een woontoren met 90 appartementen. Inmiddels is op 1 maart 2024 de bouw officieel van start gegaan. Er komen 72 sociale huurappartementen en 18 appartementen in het middeldure segment. Voor de toren is ook al een naam gekozen: Sublimes, een verwijzing naar de locatie aan de Rijn waar vroeger de Limes lag, de noordgrens van het Romeinse rijk. Het project vormt ook de afronding van nieuwbouwwijk Oegstgeest aan de Rijn, met straks in

totaal circa 1.250 nieuwe, grotendeels vrijesectorwoningen. Sublimes is het enige deelproject dat gericht is op sociale en middeldure huur. Deze woningen zijn met 50 tot 60 m2 woonoppervlak vooral geschikt voor kleine huishoudens. Starters krijgen voorrang bij de toewijzing. De oplevering wordt in de loop van 2026 verwacht.

3.1.3 Verkoopbeleid

Vanwege de grote krapte op de woningmarkt zijn veel huurders op zoek naar een geschikte woning. MeerWonen wil daarom zo veel mogelijk woningen beschikbaar houden voor woningzoekenden. Alle woningen die geschikt zijn voor onze doelgroep houden we in onze portefeuille. Ook de meeste Koopgarantwoningen die aan ons worden terugverkocht, nemen we opnieuw in verhuur. Een paar complexen zijn aangewezen voor verkoop. Als daar een woning vrijkomt, wordt deze verkocht. In 2023 ging het om vijf woningen welke door de huurder zijn opgezegd. Vier van deze woningen zijn in 2023 op de vrije markt verkocht, de vijfde woning wordt begin 2024 verkocht.

Omdat MeerWonen zich richt op de sociale huur, worden er ook geen woningen meer verkocht via de Koopgarantregeling¹. Op 31 december 2023 waren er in Oegstgeest nog 122 (2022: 127) woningen met 'Verkoop onder Voorwaarden' die op termijn terugverkocht worden aan MeerWonen. Van deze 122 woningen zijn er na terugkoop 67 bestemd voor de sociale huur, 33 voor de geliberaliseerde huur en 22 voor de vrije verkoop. Het afgelopen jaar zijn door terugkoop 5 woningen toegevoegd aan de voorraad in Oegstgeest. Van deze 5 woningen zijn er 3 verhuurd als sociale huurwoning, 1 is er verhuurd als geliberaliseerde huurwoning en de vijfde is begin 2024 verhuurd als sociale huurwoning.

3.2 Verhuur

3.2.1 Verhuur bestaande woningen

MeerWonen verhuurt woningen in de gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest, onderdeel van de woningmarktregio Holland Rijnland. De vrijkomende woningen worden aangeboden via het centrale platform voor de regio: www.hureninhollandrijnland.nl. Voor de sociale huurwoningen gelden de criteria uit de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland. Per 1 januari 2024 verandert deze huisvestingsverordening. De belangrijkste verandering gaat over het behoud van inschrijfduur en het meetellen van woonduur (75% met een maximum van 5 jaar) als instrument om de doorstroming te bevorderen.

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen is het inkomen het belangrijkste criterium. De Woningwet bepaalt dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 44.035 (2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 48.625 (2023) onze primaire doelgroep vormen. Minstens 92,5% van onze sociale huurwoningen moeten we toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen onder deze grenzen. Maximaal 7,5% mag gaan naar huishoudinkomens boven deze grenzen. Voor Oegstgeest geldt een tijdelijke verruiming tot 15%. MeerWonen heeft over 2023 95,9% van de sociale huurwoningen binnen de gestelde inkomensgrenzen toegewezen. In 2022 was dit 98,7%.

De overheid wil zoveel mogelijk voorkomen dat huurders met een laag inkomen worden gehuisvest in woningen met een huur boven de aftoppingsgrens uit de huurtoeslag. Daarom moet minimaal 95%

¹ Voor de woningen welke verkocht zijn met 'Verkoop onder Voorwaarden' zoals de Koopgarantregeling, geldt dat de koper destijds een korting heeft gekregen op de marktwaarde. Deze korting wordt bij de terugkoop door MeerWonen weer verrekend. MeerWonen is verplicht de woning op verzoek van de koper terug te kopen. De waardestijging of -daling wordt dan gedeeld.

van de woningzoekenden die recht heeft op huurtoeslag, in een woning gehuisvest worden waarvan de huurprijs onder de aftoppingsgrens ligt. MeerWonen heeft in 2023 98,9% (2022: 96%) passend toegewezen.

In 2023 zijn uit het bestaande bezit 261 woningen verhuurd. Dit is inclusief 39 woningen die dit jaar na leegkomst zijn verhuurd via een leegstandsbeheerder. In 2022 verhuurden we 191 bestaande woningen, inclusief 16 via leegstandbeheer. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen in relatie tot ons totale aantal woningen, komt hiermee op 7,5% (2022: 5,6%). Oorzaak voor de toename ten opzichte van 2022 is vooral de doorstroom die is gecreëerd vanuit de opgeleverde nieuwbouw.

Met een gemiddelde van 314 reacties per geadverteerde woning (exclusief nieuwbouw), neemt het aantal reacties het laatste jaar iets toe (2022: 278). Er is een groot verschil tussen het aantal reacties in Kaag en Braassem (267) en Oegstgeest (422). Het aanbiedingscijfer stijgt naar 12,9 (10,8 in 2022). Deels is dit te verklaren doordat woningzoekenden kritischer worden. De wachttijden zijn lang en mensen willen hierdoor een meer weloverwogen beslissing nemen. Daarnaast hebben we ook te maken met mensen die niet komen opdagen tijdens bezichtigingen. Door de wijzigingen in de Huisvestingsverordening is de verwachting dat dit cijfer zal dalen.

3.2.2 *Verhuur nieuwbouw*

In 2023 hebben we 80 nieuwbouwwoningen in verhuur gebracht. Naar locatie en tijdvak van oplevering gaat het om de volgende aantallen:

- In project Aan de Braassem (3A) in Roelofarendsveen hebben we in het eerste kwartaal 20 levensloopbestendige twee- en driekamerappartementen opgeleverd. Alle woningen zijn verhuurd aan inwoners van Kaag en Braassem, waarbij 12 eigen huurders via lokaal maatwerk voorrang hebben gekregen.
- In het eerste en tweede kwartaal van 2023 hebben we, eveneens project Aan de Braassem (3B), nog eens 40 drie- en vierkamereengezinswoningen opgeleverd. Ook hier zijn alle woningen verhuurd aan inwoners uit Kaag en Braassem, waarvan 25 eigen huurders met lokaal maatwerk voorrang kregen.
- In Oud Ade hebben we in het eerste kwartaal 5 eengezinswoningen en 15 driekamerappartementen opgeleverd. De woningen zijn verhuurd aan 1 terugkeerder en 1 kandidaat van buiten de gemeente. De overige 18 zijn verhuurd via of lokaal maatwerk of de woongroep.

Het totaal aantal verhuringen komt in 2023 uit op 345: 261 woningen in het bestaande bezit, 80 nieuwbouwwoningen, en 4 woningen uit Verkoop onder Voorwaarden die teruggekocht en aansluitend verhuurd zijn.

3.2.3 *Verhuur vrijesectorwoningen*

Door de toenemende druk op de woningmarkt, is de verwachting dat de vraag naar vrijesectorwoningen stijgt. De gemeenten hebben ons verzocht te onderzoeken of het mogelijk is om middenhuurwoningen te realiseren. Hoewel we voorrang geven aan sociale huurwoningen, zijn we bereid om deze vraag te onderzoeken. Zo zetten wij een deel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen uit de Clusiushof in door ze in het middensegment te verhuren. De afname van onze voorraad Koopgarantwoningen wordt hiermee omgezet in een kleine toename van het aantal

vrijesectorwoningen. Het afgelopen jaar zijn er op deze wijze 4 woningen toegevoegd aan de vrije sector. Een aantal vrijesectorwoningen wordt, zodra deze vrijkomen verhuurd in de sociale sector. Het afgelopen jaar waren dit er 6. Het aantal vrijesectorwoningen per 31 december 2023 is hierdoor licht afgenomen tot 83 woningen (2022: 88), ongeveer 2,3% van ons totale woningbezit.

Om de doorstroming te bevorderen, geven wij bij toewijzing van vrijesectorwoningen voorrang aan huishoudens die een sociale huurwoning van MeerWonen achterlaten. Daarnaast speelt het inkomen bij de toewijzing van vrijesectorwoningen een rol. Dat moet hoger zijn dan € 44.035. Voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten, hanteren wij geen maximuminkomen. Voor de overige woningzoekenden mag het inkomen niet hoger zijn dan € 66.000. Daarmee willen we de middeninkomens die het in onze regio moeilijk hebben meer kans bieden. In 2023 zijn 6 vrijesectorwoningen verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem. Het aantal reacties was 192 (2022: 205). Op deze woningen heeft niemand gereageerd die een sociale huurwoning achterliet.

3.2.4 Leegstand bij mutatie

We spannen ons in om de leegstand bij huurderswisselingen zo kort mogelijk te houden. In 2023 bedraagt het gemiddelde aantal leegstandsdagen op grond van reguliere mutatiewerkzaamheden en het verhuurproces 7,7 (2022: 9,1). Kijken we naar het gemiddelde totale aantal leegstandsdagen, dan komen we uit op 12,9 (2022: 14,6). De forse daling wordt voor een groot deel veroorzaakt doordat we veel kleine mutaties hadden, waarbij de gemiddelde leegstand 4,1 dag bedraagt. Het monitoren van leegstandsdagen gebeurt nauwgezet. Er is een pilot gestart waarin opzichters en woonconsulenten samen het verhuurproces doorlopen. Dit heeft een positief effect op de samenwerking, de doorlooptijd van het proces en de dienstverlening. Aankoop en ontruiming van woningen hebben geen invloed gehad op het gemiddelde aantal leegstandsdagen.

De totale huurderfing is met 0,56% binnen onze norm van 0,80% van de jaarhuur gebleven. (2022: 0,51%).

3.3 Duurzame en comfortabele huizen

3.3.1 Goed onderhoud

De basis voor duurzame en comfortabele woningen is goed onderhoud. Ook in 2023 hebben we ervoor gezorgd dat onze woningen van hoge kwaliteit blijven. Er is aanzienlijk geïnvesteerd in onderhoud, waarbij in totaal € 9,0 miljoen is uitgegeven. In 2022 was dit nog € 7,3 miljoen. Ruim 30% van dit bedrag (€ 2,8 miljoen) is besteed aan gepland onderhoud.

Het verschil tussen de begrote uitgaven en de daadwerkelijk gerealiseerde kosten voor gepland onderhoud is deels ontstaan doordat naar 2023 uitgestelde werkzaamheden uiteindelijk niet noodzakelijk bleken, en deels door het feit dat sommige huurders niet wilden deelnemen. Daarnaast hebben verplichtingen vanuit de wet natuurbescherming geleid tot uitstel van bepaalde werkzaamheden.

De bedragen die in 2023 zijn begroot, respectievelijk uitgegeven aan onderhoud zijn als volgt:

Omschrijving	Begroting	Realisatie
	€	€
Reparatie-onderhoud	694.000	1.084.000
Mutatie-onderhoud	1.277.000	1.715.000
Planmatig onderhoud	4.422.000	2.887.000
Periodiek onderhoud	1.011.000	928.000
Energiebesparende maatregelen	2.841.000	1.289.000
Asbestsanering en -inventarisaties	302.000	211.000
Kosten glasfonds en serviceabonnement	181.000	223.000
Kosten VvE-reservering onderhoud	277.000	271.000
Kosten flora en fauna-onderzoek	0	413.000
Totaal onderhoud	11.005.000	9.021.000

Er is een verschil te zien tussen het bedrag aan onderhoudskosten in de winst- en verliesrekening en het hierboven genoemde gerealiseerde totaalbedrag. Dit wordt veroorzaakt doordat in de wet- en regelgeving is vastgelegd dat bepaalde uitgaven moeten worden geactiveerd.

Reparatie-onderhoud

Het afgelopen jaar hebben we meer reparatieverzoeken gehad dan verwacht. We zien dat de vraag naar reparaties gestaag toeneemt. Het aantal klachten rondom vocht- en schimmel is extra toegenomen vanwege de energiecrisis. We verwachten dat dit in 2024 enigszins stabiliseert, maar we zien wel een nasleep van vochtproblematiek in de woningen. De onderhoudsdienst geeft nog wekelijks voorlichting aan de huurders als het gaat om ventileren in combinatie met stoken. We weten dat dit lastig is voor de bewoners die moeite hebben om de energierekening te betalen. We brengen deze huurders in contact met onze energiecoach.

Ook de kosten voor het reparatie-onderhoud zijn hoger dan verwacht en komen in totaal 56% boven de begroting uit. Naast de extra kosten als gevolg van de toegenomen (reguliere) reparatieverzoeken, wordt dit veroorzaakt door een scherpere toewijzing aan kostensoorten. Bepaalde kosten die voorgaande jaren onder planmatig onderhoud zouden zijn verantwoord, zijn in 2023 vanwege het ad hoc-karakter onder reparatie-onderhoud opgenomen. Er is voor gekozen om een duidelijker onderscheid te maken tussen planmatig en dagelijks onderhoud. De daling van de kosten bij planmatig onderhoud is dan ook deels door deze verschuiving te verklaren.

Het begrotingsproces voor reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud gaat in 2024 veranderen. We hebben een nieuwe begrotingsmethode ontwikkeld die meer uitgaat van data in plaats van geïndexeerde standaardprijzen.

Mutatie-onderhoud

De overschrijding van 20% in mutatiekosten is gerelateerd aan het begrotingsonderdeel dat vermeld staat bij reparatie-onderhoud. Voor het komende jaar is het plan om de basiskwaliteit vast te stellen en vervolgens te koppelen aan pakketprijzen binnen een overkoepelende raamovereenkomst in een co-

making setting. Op deze manier kunnen we de kosten beter inschatten en begroten op basis van het verwachte aantal mutaties. De hoge kosten zijn mede veroorzaakt door de vergrijzing en doorstroming, waarbij huurders langer in hun woningen blijven wonen en daardoor meer slijtage en onderhoudsbehoeften ontstaan. Dit onderstreept het belang van het proactief aanpakken van onderhouds- en renovatiebehoeften om de leefbaarheid en kwaliteit van de woningen op lange termijn te waarborgen.

Aan planmatig mutatie-onderhoud is meer uitgegeven, omdat we een aantal BKT's (badkamer, keuken, toilet) vanuit planmatig onderhoud naar mutatie-onderhoud hebben doorschoven. Dit waren bewoners die tijdens de uitvoering van planmatig onderhoudswerk niet mee wilden doen aan het vervangen van de BKT's. Deze zijn vervolgens bij mutatie-onderhoud alsnog meegenomen.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud heeft een aanbestedingsresultaat van € 312.455. We hadden voor een bedrag van € 3.199.455 aanbesteed, waarvan de daadwerkelijke kosten uiteindelijk € 2.887.000 zijn geworden. Dit hebben we gerealiseerd door scherpe aanbestedingen en goede afstemming over werkschrijvingen. Tegelijkertijd zien we een onderschrijding op de begroting. In totaal is 74% van de in de MJOB 2023 geplande projecten aanbesteed. Dit is te verklaren door een aantal projecten die door flora en fauna niet door konden gaan. Er lopen nu meerdere quick scans en vervolgonderzoeken waardoor we in controle komen en onze projecten realistischer kunnen selecteren.

Asbestsanering

Binnen het proces van asbestsanering hebben we goede partners waarmee we het proces van inventariseren, analyseren en saneren goed georganiseerd hebben. Aan inventarisaties en sanering hebben we minder uitgegeven dan begroot. Dit komt omdat we ruimer hebben begroot dan op basis van verwachte asbestsituaties nodig was. Dat doen we bewust om incidenten rondom asbest goed te kunnen managen. We zijn qua partnerschap in controle en dat willen we financieel ook zijn.

Kosten flora- en faunaonderzoek

In 2023 hebben we € 413.336 aan flora- en faunaonderzoeken uitgegeven. In de begroting voor 2023 was geen rekening gehouden met kosten voor maatregelen en onderzoeken van de Wet natuurbescherming. Eind 2022 zijn we door de omgevingsdienst gewezen op onze plichten in het nakomen hiervan. Dit heeft geleid tot een waarschuwingsbrief en een dagvaarding. Begin 2024 hebben we van de rechtbank te horen gekregen dat deze dagvaarding is ingetrokken.

Om verrassingen in de toekomst te voorkomen gaan we vanaf 2024 het flora- en faunaonderzoek inclusief mitigerende maatregelen koppelen aan onze strategische projectplanning. Dit wordt onderdeel van onze projectvorming, waarbij we 5 jaar vooruitkijken naar wat we kunnen verwachten aan onderzoekskosten.

Onderhoudsfondsen: glasfonds en service-abonnement

Huurders van MeerWonen kunnen onderhoud waarvoor ze zelf verantwoordelijk zijn door MeerWonen laten uitvoeren. Dit geldt ook voor glasreparaties of -vervanging als gevolg van breuk. We hebben hiervoor een glasfonds en een service-abonnement. De hoogte van de bijdrage die huurders betalen wordt bepaald door de gemaakte kosten. Door de stijgende kosten is besloten om het voorschot per 1 juli 2024 te verhogen, zodat het abonnement weer kostendekkend wordt.

Plaatsen rookmelders

We hebben bijna al onze woningen voorzien van rookmelders. In het laatste kwartaal van 2023 zijn er nog 300 geplaatst. Eind 2023 moesten nog 25 woningen worden voorzien van rookmelders. We hebben contact gehad met al deze bewoners en veel moeite gedaan om draagvlak voor het plaatsen van de rookmelder te krijgen. Eind maart 2024 resteren nog enkele woningen die geen rookmelder hebben. We verwachten het aantal zonder juridische stappen naar nul te kunnen brengen.

Openverbrandingstoestellen

Er zijn inmiddels nog maar twee adressen over met een openverbrandingstoestel. We zijn in gesprek met de bewoners over de noodzaak tot vervanging, dat kost veel geduld en overredingskracht.

Woning-APK

De APK-beurt wordt nog steeds aangeboden. Huurders zijn er blij mee dat we een APK doen in de woning. Wel valt op dat er vaak extra werkzaamheden bijkomen, waardoor een vakman soms een halve dag in de woning aan het klussen is. Dit zien we ook als meerwaarde, omdat er een maatschappelijk en sociaal element aan verbonden is. Voor 2024 willen we gericht APK-projecten opzetten, waarbij we een specifiek complex aanschrijven in combinatie met een leefbaarheidsinitiatief. In 2023 hebben we 40 aanvragen voor een woning-APK ontvangen. Al deze aanvragen zijn afgerond. Kleine gebreken zijn direct opgelost door onze servicemonteurs en voor de iets grotere tekortkomingen is een reparatieverzoek aangemaakt.

MeerWonenmarktplaats

Het gebeurt regelmatig dat inboedel van vertrokken huurders niet overgenomen wordt door nieuwe huurders. Deze spullen worden dan als grofvuil afgevoerd. We willen onze huurders de mogelijkheid geven deze spullen een tweede kans te bieden. Daarom is in mei 2023 de 'MeerWonenmarktplaats' gelanceerd, in de vorm van een besloten groep op Facebook. De MeerWonenwoonmarktplaats is alleen toegankelijk voor huurders van MeerWonen. Het huidige ledenaantal staat op 650 huurders en het aanbod varieert van bestek tot bedden, en van schoenen tot rolstoelen.

3.3.2 Duurzaamheidsbeleid

In december 2023 heeft het duurzaamheidsteam een uitgebreid plan voor duurzaamheid gepresenteerd dat onze visie op duurzaam wonen tot 2050 schetst. Dit beleidsstuk is begin 2024 vastgesteld en dient als blauwdruk voor onze inzet op duurzaam wonen. De opzet geeft ons een duidelijke focus, waardoor samenwerking met stakeholders en bewoners mogelijk wordt om actief bij te dragen aan het terugbrengen van onze CO₂-uitstoot naar bijna nul in 2050. Dit ambitieuze doel sluit aan bij de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die zijn opgesteld door de rijksoverheid, de VNG en Aedes. Het beleid gidst ons niet alleen in het gefaseerd bereiken van dit doel, maar richt ook de aandacht op de specifieke acties zoals beschreven in de NPA, evenals extra voorzieningen voor onze bewoners om een duurzaam en gezond leefklimaat te bevorderen.

Kort samengevat is onze ambitie: 'Elke huurder van MeerWonen woont in 2050 in een duurzame en klimaatbestendige woning.'

De belangrijkste aandachtsgebieden van onze duurzaamheidsinspanningen zijn:

- energietransitie
- klimaatadaptatie
- circulaire economie
- voorbeeldfunctie vervullen
- samenwerking met bewoners.

In het beleid is een groot aantal acties geformuleerd. Deze worden opgenomen in het assetmanagementkader, dat in 2024 wordt uitgewerkt. We creëren zo een strategisch plan voor de komende 25 jaar. Door het plan op te delen in fasen en jaarlijks aanpassingen te doen, spelen we in op veranderende omstandigheden en blijven we flexibel.

Energiebesparende maatregelen

Ons voornemen was om in 2023 voor € 2,8 miljoen aan energiebesparende maatregelen te nemen. De totale uitgaven zijn uitgekomen op € 1,3 miljoen. De lagere uitgaven worden voornamelijk veroorzaakt door een vertraging van de uitvoering van het gecombineerde planmatig onderhoud (zoals schilderwerk en kozijnvervanging) door de gevolgen van de Omgevingswet (bijvoorbeeld aanwezigheid vleermuizen). Daarnaast hebben we het afgelopen jaar ook bij mutatie veel energiebesparende maatregelen genomen. Het gaat om het isoleren van gevels, vloeren, daken, het aanbrengen van isolerende beglazing, CO₂-gestuurde ventilatiesystemen, hoog rendement cv-ketels en/of complete installaties. Ook het plaatsen van zonnepanelen bij mutatie hoort hierbij.

Plaatsen zonnepanelen

In 2023 hebben we weer veel gedaan aan het plaatsen van zonnepanelen. In totaal zijn 81% van onze eengezinswoningen en 19% van onze appartementen voorzien van zonnepanelen. De uitgaven voor het plaatsen bedragen in 2023 € 367.000. Deze kosten zijn inbegrepen in het hiervoor genoemde bedrag van € 1,3 miljoen aan energiebesparende maatregelen. In 2024 gaan we inzetten op het integreren van duurzaamheidsmaatregelen bij het planmatig onderhoud, waardoor we nog meer daken kunnen renoveren met plaatsing van zonnepanelen. Over het totale bezit gerekend komen we uit op een percentage van 48,6.

Nieuwbouwwoningen energieneutraal

Nieuwbouwwoningen die MeerWonen de afgelopen jaren heeft opgeleverd waren allemaal NOM (nul op de meter-)woningen. Dit houdt in dat de woningen op jaarbasis genoeg stroom opwekken om zowel in de vraag van de gebouwgebonden installaties als het gemiddelde bewonersgebruik te voorzien. Deze regeling is gunstig zolang de salderingsregeling van kracht blijft. Daarbij komt dat deze manier van bouwen extra monitoringsverplichtingen met zich meebrengt. Voor de toekomst is NOM daarom niet langer onze standaard voor nieuwbouw.

Waar MeerWonen bij aankomende projecten op gaat sturen is het bouwen van woningen op ENG-niveau (Energie Neutraal Gebouw). Dit met het doel om net zoals voor de bestaande woningen geldt, op woningniveau minimaal de stroom op te wekken die de installaties nodig hebben. Hiervoor voelen wij als eigenaar van de woning een verantwoordelijkheid. Wordt er meer stroom opgewekt dan nodig is voor de installaties, dan is dat een positief extraatje voor de bewoner. Verder zijn de woningen zo optimaal gebouwd dat het verbruik van de bewoner zo laag mogelijk kan worden gehouden.

3.4 Betaalbare huizen

Omdat de huur voor onze huurders een van de grootste maandelijkse kostenposten is, zorgen we op verschillende manieren dat onze huizen betaalbaar zijn.

3.4.1 Indeling naar huurprijs

Onze woningen zijn onderverdeeld in huurprijsklassen, die gerelateerd zijn aan de huurtoeslaggrenzen. De woningvoorraad per kern, onderverdeeld in de categorieën betaalbaar, bereikbaar, middelduur en duur, ziet er aan het eind van 2023 als volgt uit:

Woningen per dorpskern naar huurprijsklasse						
	Betaalbaar ≤ € 452,20	Bereikbaar € 452,20 ≤ € 647,17	Bereikbaar € 647,17 ≤ € 693,60	Middelduur € 693,60 ≤ € 808,06	Duur ≥ € 808,06	Totaal
Oegstgeest	42	1.054	168	234	66	1.564
Oud Ade	3	41	10	5	0	59
Oude Wetering	82	344	66	84	30	606
Rijpwetering	29	118	30	40	13	230
Roelofarends- veen	49	686	119	249	71	1.174
Nieuwe Wetering	2	33	4	3	0	42
Totaal	207	2.276	397	615	180	3.675
Percentage	5%	62%	11%	17%	5%	100%

In Oegstgeest is het aantal woningen van 1.429 eind 2022 toegenomen naar 1.564 eind 2023. In totaal een stijging van 135 woningen. 133 van deze woningen zijn verworven door overname van woningcorporatie Mooiland. De resterende mutatie betreft 4 teruggekochte Koopgarantwoningen en 2 verkochte woningen.

In Kaag en Braassem is het aantal woningen van 2.034 eind 2022 toegenomen naar 2.111 eind 2023. De toename met 77 woningen is ontstaan door:

- oplevering van 60 woningen in Roelofarendsveen (projecten Aan de Braassem 3A en 3B);
- oplevering van 20 woningen in Oud Ade (project de Kolk);
- verkoop van 3 woningen (waarvan 1 nog onder de voorraad staat).

Het aantal woningen met een huurprijs in de categorie bereikbaar ($2023 \leq € 647,17$) is hoger dan eind 2022. Deze toename komt doordat in 2023 de wettelijke huurverlaging is doorgevoerd. Bij mutatie wordt de huur van deze woningen weer verhoogd naar de streefhuur. Het aantal woningen met een geliberaliseerd contract (83) is eind 2023 met 5 afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit betreft woningen die zijn vrijgekomen vanuit de vrije sector en zijn overgeheveld naar de sociale huur.

Afhankelijk van inkomen, leeftijd en persoonlijke omstandigheden kunnen huurders van woningen met een huurprijs tot maximaal € 808,06 in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wij informeren onze huurders over de mogelijkheden en helpen waar nodig bij de aanvraag.

3.4.2 *Jaarlijkse huuraanpassing*

MeerWonen heeft een huurverhoging toegepast van minimaal 1,6% voor de sociale huurwoningen en 3,1% voor de vrijesectorhuurwoningen. Daarnaast is waar mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) gevraagd van € 37,-. Dit was bij ongeveer 10% van onze huurders het geval. Bij iets meer dan 1 % is uiteindelijk een andere huurverhoging doorgevoerd vanwege bezwaar tegen de IAH of een verzoek om huurverlaging. Bij ruim 8% van onze huurders hebben we om diverse redenen, waaronder renovatie en aftopping op de liberalisatiegrens, geen of een lagere huurverhoging doorgevoerd.

In 2023 hebben we naast de jaarlijkse huurverhoging ook een wettelijke huurverlaging moeten toepassen. Ongeveer 29% van onze huurders kwam in aanmerking voor deze huurverlaging naar een netto huur van € 575,-.

3.4.3 *Tweehurenbeleid voldoet aan verwachtingen*

In ons huurbeleid bepalen wij voor iedere woning een huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning. Als een woningzoekende die de woning wil huren recht heeft op huurtoeslag, verlagen we de huur als die boven de aftoppingsgrens ligt. Daarmee is inkomen geen reden meer voor voorrang, wat de keuzevrijheid voor onze doelgroep vergroot. Dit noemen we het tweehurenbeleid.

Onze huurinkomsten zijn hierdoor minder zeker, daarom evalueren we het beleid jaarlijks. Uit de evaluatie is gebleken dat het tweehurenbeleid voldoet aan de doelstellingen ten aanzien van slaagkansen en instroom van mensen met een iets hoger inkomen. Wel zien we dat het tweehurenbeleid vaker toegepast wordt en de toegekende korting is gestegen. Het percentage toewijzingen aan de primaire doelgroep ligt ook dit jaar hoger dan in de prestatieafspraken is bepaald. In 2024 houden we rekening met indexatie op basis van het huurbeleid en verlagen we het streefhuurpercentage naar 73%. Daarmee zorgen we ervoor dat we ook in de toekomst de betaalbaarheid van onze woningen kunnen waarborgen.

3.5 De basis voor een goed thuis

Op een aantal plaatsen sluiten onze woningen minder goed aan bij de vraag. Waar dat het geval is kijken we naar de mogelijkheden voor aanpassingen en nemen duurzaamheidsmaatregelen daarin mee. Bij de huizen die we nieuw bouwen zorgen we ervoor dat ze aansluiten bij de behoefte. Zo bouwen we woningen met voldoende ruimte en woningen waar ook mensen met een beperking gewoon kunnen wonen.

3.5.1 *Samenstelling voorraad op 31 december 2023*

Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.564) en Kaag en Braassem (2.111) telt ons bezit per 31 december 2023 in totaal 3.675 woningen (2022: 3.463) bestaand uit verschillende typen. Daarnaast bezitten we een brede school, meerdere zorgcentra en overig vastgoed, waaronder garages en parkeerplaatsen.

De samenstelling naar woningen en overig vastgoed is per 31 december 2023 als volgt:

Omschrijving eenheden	2023 daeb	2023 niet-daeb	2023 totalen	2022 totalen
Eengezinswoningen	1.930	64	1.994	1.907
Meergezinswoningen met lift	1.169	19	1.188	1.081
Meergezinswoningen zonder lift	493	0	493	475
Totaal woningen	3.592	83	3.675	3.463
Standplaatsen woonwagens	9	0	9	9
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	0	10	10	10
Maatschappelijk vastgoed	9	0	9	7
Garages	0	4	4	4
Parkeerplaatsen	0	159	159	159
Bergingen	0	0	0	1
Bedrijfsmatig vastgoed	0	6	6	6
Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	3.610	262	3.872	3.658

3.5.2 Portefeuilleplan en wensportefeuille

Het portefeuilleplan dat we in 2021 opgesteld hebben, is in 2023 niet gewijzigd. In het portefeuilleplan vertalen we de doelen uit ons ondernemingsplan naar ons vastgoed. Daarbij kijken we ook naar de ontwikkelingen op de woningmarkt, de ontwikkeling van de bevolking, duurzaamheidsambities, andere afspraken en wet- en regelgeving die van belang zijn. De ondertekende Nationale Prestatieafspraken heeft voornamelijk geen effect gehad op het portefeuilleplan en de wensportefeuille van MeerWonen. Het portefeuilleplan vormt een belangrijke basis om te beoordelen of wat we willen financieel ook haalbaar is. Voor het portefeuilleplan is gekozen voor een beleidshorizon van 15 jaar. De wensportefeuille is dan ook gedefinieerd op basis van de behoefte over 15 jaar. Uit de doorrekening van het portefeuilleplan in een scenario bij de begroting blijkt dat we onze wensportefeuille kunnen realiseren.

- Om in de behoefte aan sociale huurwoningen te voorzien, moeten we in totaal circa 660 woningen toevoegen aan ons bezit, in iedere gemeente 330. In Kaag en Braassem zou 45% een grondgebonden woning moeten zijn en 55% een appartement met lift. In Oegstgeest zou een kwart een grondgebonden woning moeten zijn, met een oppervlakte van 100m² en driekwart een appartement met lift, met een oppervlakte van 75 m² en 3 kamers.
- Op het gebied van duurzaamheid is voor de wensportefeuille uitgegaan van maximaal isoleren (no-regret). Begin 2024 is het nieuwe duurzaamheidsbeleid vastgesteld en op basis daarvan zal een uitvoeringsplan worden opgesteld.
- Qua betaalbaarheid moet tweederde van de totale portefeuille een huur hebben tot de eerste aftoppingsgrens. Hier geven we invulling aan met ons tweehurenbeleid. De korting komt daardoor heel gericht terecht bij de huishoudens die dat nodig hebben.

Er is ook nog behoefte aan zo'n 155 middeldure huurwoningen in beide gemeenten. In ons portefeuilleplan hebben we aangegeven dat we daar niet concreet mee aan de slag gaan. We staan wel open voor kansen op dat gebied.

3.5.3 Niet-reguliere toewijzingen

Een groot deel van de 345 verhuurde woningen wordt via een advertentie op het regionale woonruimteverdeelsysteem www.hureninhollandrijnland.nl aangeboden. Vrijesectorwoningen zijn hierbij inbegrepen. In 2023 waren dat er 6 (2022: 1).

Een deel van de verhuurde woningen is aangeboden aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders en contingenten (uitstroom uit zorginstellingen). Deze woningen, die niet via het regionale platform worden geadverteerd, verantwoordt we wel in het systeem. In 2023 ging het voor MeerWonen om 93 woningen (2022: 80). Dit is inclusief de woningen die worden verhuurd op basis van de leegstandswet. Deze woningen worden niet verantwoord in ZIG. In 2023 ging het om 39 woningen die verhuurd zijn aan leegstandsbeheerder Gapph.

Doelgroep	Aantal verhuringen 2023	Aantal verhuringen 2022
Woningruil	2	5
Statushouders	16	34
Cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	5	13
Directe bemiddeling urgent woningzoekenden	0	1
Voordracht woongroep Centraal wonen	1	0
Stichting MOIER, bewoners en steunpunt	0	1
Voordracht stichting Quackenbosch	17	0
Inzet vrije beleidsruimte i.v.m. overlastsituaties	0	2
Aanbod aan slachtoffers brand op Kaageiland	0	6
De Haardstee	8	9
Tijdelijke contracten (leegstandsbeheer)	39	6
Crisiswoningen De Binnenvest	2	0
Zorgwoning	0	2
Overig	3	1
Totaal	93	80

Urgent woningzoekenden

Woningzoekenden die in een noodsituatie verkeren kunnen voorrang krijgen bij toewijzing. De aanvraag moet ingediend worden bij één van de corporaties en wordt beoordeeld door de Regionale Urgentiecommissie Woonruimteverdeling. In 2023 zijn er bij MeerWonen 37 officiële aanvragen ingediend. Dit is inclusief 13 aanvragen waarvoor wij telefonisch informatie hebben verstrekt en de checklist hebben opgestuurd voor het aanleveren van de benodigde documenten. Van 5 van de 13 hebben wij niets meer gehoord. Voor 8 aanvragen zijn we nog in afwachting. Medewerkers van MeerWonen leggen uit wat de mogelijkheden en slaagkansen van een urgentie-aanvraag zijn. Het blijft de beslissing van de woningzoekende om de aanvraag in te dienen. Dat kan ook bij een negatief advies. In 2023 zijn 24 aanvragen daadwerkelijk bij de urgentiecommissie ingediend. Daarvan zijn er 7 toegekend, 2 aanvragen zijn nog in behandeling en de overige 15 aanvragen zijn afgewezen.

Taakstelling statushouders

Iedere gemeente krijgt per half jaar een taakstelling van de overheid voor het huisvesten van statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning). De gemeenten Kaag en Braassem en

Oegstgeest hebben met de corporaties die werkzaam zijn in de gemeenten, afspraken gemaakt over het huisvesten van de statushouders.

In Kaag en Braassem was de taakstelling voor 2023 (exclusief een voorstand van 15 personen uit 2022) 62 personen. In 2023 zijn in totaal 42 personen geplaatst. MeerWonen heeft voor de statushouders in Kaag en Braassem 7 woningen beschikbaar gesteld. 6 eengezinswoningen en 1 appartement zonder lift. Kaag en Braassem heeft net niet voldaan aan de taakstelling en start in 2024 met een achterstand van 5 personen. De achterstand wordt onder andere veroorzaakt door vertraging bij de IND bij het huisvesten van nareizigers.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders nagenoeg geheel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling in Oegstgeest voor heel 2023 was 57 personen. Dit is exclusief de voorstand van 4 personen. In totaal zijn er 37 personen geplaatst in 2023. Hiermee heeft Oegstgeest niet aan de taakstelling voldaan. De achterstand is 16 personen. Het eerste halfjaar van 2023 heeft MeerWonen 10 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders aan 16 personen. In de tweede helft van 2023 zijn geen woningen aangeboden aan statushouders. De 21 personen die gehuisvest zijn in de tweede helft van 2023 zijn nareizigers.

Het begeleiden van statushouders is een taak van de gemeente. Omdat het voor een goede integratie belangrijk is dat er ook na het betrekken van de woning voldoende begeleiding is, heeft MeerWonen met beide gemeenten afspraken hierover gemaakt. We zien dat statushouders steun krijgen bij administratieve en financiële zaken. We zijn in gesprek met beide gemeenten om te kijken waar we samen kunnen optrekken om statushouders beter te integreren.

Contingent bijzondere doelgroepen

Binnen de regio Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben, onder andere mensen uit de maatschappelijke opvang en (ex-) cliënten van zorginstellingen. In 2023 is het contingent voor de hele regio vastgesteld op 196 woningen, verdeeld over 26 instellingen. Dit totale aantal wordt naar rato van het bezit verdeeld over de corporaties. Het aandeel van MeerWonen in 2023 was 10 woningen (6 in Kaag en Braassem en 4 in Oegstgeest). In Kaag en Braassem hebben wij hiervoor uiteindelijk geen 6 maar 3 aanvragen ontvangen. In Oegstgeest zijn wel 4 aanvragen ontvangen. Bovenop de taakstelling zijn er in Oegstgeest 2 aanvragen bijgekomen, omdat een instelling meer woningen nodig had. Daarvoor is een soort reservepot, van waaruit deze aanvragen in overleg aan MeerWonen zijn toegewezen. Het totale aantal aanvragen bedraagt voor Kaag en Braassem dus 3 en voor Oegstgeest 6. Nog niet alle contingenten waarvoor de aanvraag in 2023 is binnengekomen, hebben we in 2023 kunnen plaatsen. De verwachting is dat deze uiterlijk in het 1^e kwartaal van 2024 een woning aangeboden krijgen.

Bij woningen die vanuit de contingentregeling worden toegewezen, hoort een zogenaamde driepartijenovereenkomst (verhuurder/instelling/cliënt), die waarborgt dat de cliënt gedurende twee jaar begeleiding krijgt van de instelling. Binnen twee jaar evalueren we de situatie. Als alles goed gaat, wordt de overeenkomst na twee jaar omgezet naar een reguliere huurovereenkomst. Heeft de huurder meer begeleiding nodig, dan wordt de begeleiding voortgezet met een driepartijenovereenkomst.

Tijdelijke verhuur via leegstandsbeheer

Heemwijck, het complex aan de Narcissenlaan in Oegstgeest, wordt in 2027 grootschalig gerenoveerd. Dit betekent dat alle huurders hun woning moeten verlaten. In 2023 zijn 45 woningen in het complex Heemwijck leeggekomen en verhuurd aan leegstandsbeheerder Gapph. Van de 45 verhuizingen zijn er 19 mensen die in Oegstgeest een huis hebben gevonden. De overige bewoners zijn elders in de regio gaan wonen. Door de komst van de nieuwe en vaak jongere huurders is de sfeer veranderd. Er is echter een goede relatie tussen de 'oude' en 'nieuwe' bewoners. Bewoners nodigen elkaar uit voor activiteiten. Gapph stimuleert en faciliteert dit.

3.6 Behaalde resultaten

Doelstelling 2023	Resultaat	Toelichting
Toekomstvisie duurzaamheid 2021-2050 en uitvoeringsplan	V	Het portefeuilleplan en duurzaamheidsbeleidsplan bepalen onze route.
Vervangen van de open verbrandingstoestellen	V	In gesprek met resterende 2 huurders
Huurincasso-proces verbeteren	V	Het incassoproces verloopt zeer goed. Het is een doorlopend proces, waarbij we blijven zoeken naar meer preventie en verbeteringen.
Herzien contracten / inkoopproces onderhoud	>	We zijn begonnen met het opzetten van inkoop- en contractmanagement bij MeerWonen. De externe opdrachtnemers spelen een grote rol in onze werkzaamheden en hun prestaties zijn essentieel voor het behalen van onze doelen. Wordt voortgezet in 2024.
Alle woningen voorzien van rookmelders	V	Er moeten nog 25 woningen voorzien worden van rookmelders. Dit ronden we in Q1 van 2024 af.
Mogelijkheid bieden van een woning-APK aan huurders	V	Er wordt veel gebruik van gemaakt. We continueren deze service in 2024 maar zetten ook gericht in op complexmatige APK-beurten.
Woonmarktplaats	V	In 2023 zijn we gestart met MeerWonenWoonmarktplaats. Een besloten Facebookgroep voor huurders door huurders.
Spik- en spandienst	-	Dit onderdeel in het jaarplan gaan we niet ontwikkelen, omdat huurders hun woning zelf schoon achterlaten. Het blijkt niet nodig.

4 PASSEND THUIS IN EEN PRETTIGE BUURT VOOR IEDEREEN

Een veilige, prettige buurt is een verantwoordelijkheid die wij delen met onze huurders en de gemeenten. Doordat we zichtbaar in de wijken aanwezig zijn, zijn we in staat veel te signaleren. We vormen een belangrijke schakel in de wijk. We verbinden, signaleren en ondernemen zelf actie waar het nodig is. Onze wijkbeheerders fungeren als ogen en oren in de wijk en zijn het eerste aanspreekpunt. Ze gaan in gesprek met huurders bij ongewenst gedrag en stimuleren ze hun woonomgeving te onderhouden en initiatieven te ontwikkelen.

4.1 Samen voor een prettige buurt

Een woonomgeving die veilig, schoon en heel is, draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Dit zijn dan ook aandachtspunten in ons dagelijkse werk. We houden toezicht op de zorg voor schoonmaak in de algemene ruimten en het onderhoud van het groen rondom onze woningen. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door schoonmaakbedrijven en hoveniers. We voeren regelmatig gesprekken met hen om de werkzaamheden te optimaliseren. Zo werken we ook graag met Transpaclean. Deze app maakt inzichtelijk wanneer een schoonmaakbedrijf werkzaamheden heeft uitgevoerd. De app is toegankelijk voor ons en voor de bewoners, om feedback achter te laten. In november 2023 hebben we naast de schoonmaakbedrijven ook een hovenier op Transpaclean toegevoegd. De bedoeling is om alle schoonmaakbedrijven en hoveniers waar we mee werken toe te voegen aan de app. Netjes en transparant.

4.1.1 *Overleg met bewonerscommissies*

Per 31 december 2023 zijn er 9 bewonerscommissies actief (5 in Oegstgeest en 4 in Kaag en Braassem) en 2 in oprichting. De bewonerscommissies bieden huurders de kans hun belangen op complexniveau te behartigen. Voor MeerWonen zijn de bewonerscommissies goede bronnen om te vernemen wat er leeft onder de bewoners van een complex. Bovenal gaat het ons echter om het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij het beleid van MeerWonen en het beheer van hun complex. Met de meeste commissies is in 2023 overleg gevoerd over onderwerpen als de servicekosten, onderhoudswerkzaamheden en de leefbaarheid in en om het complex. We streven ernaar om minimaal twee keer per jaar overleg te voeren. We doen dit samen met onze huurdersorganisatie, stichting HuurdersMeerWonen.

4.1.2 *Betrekken huurders bij hun woonomgeving*

We spreken onze huurders aan op het bijhouden van hun woonomgeving. Denk bijvoorbeeld aan de achterpaden waarvoor ze zelf verantwoordelijk zijn. Als aanmoediging om het aanzien van de wijk te bevorderen, organiseren we jaarlijks een tuinwedstrijd en belonen we de mooiste tuin en balkon van onze huurders met een cadeaubon van een tuincentrum in de buurt.

Wijkschouw en grofvuilactie Burgemeesterswijk

De wijkbeheerders en medewerker leefbaarheid hebben samen met de gemeente en bewoners een schouw uitgevoerd in de Burgemeesterswijk in Oude Wetering. In een aantal tuinen is veel grofvuil aangetroffen. In het voorjaar van 2023 organiseerden wij daarom de actie 'MeerWonenDoet'. Samen met de gemeente hebben we grofvuil weggehaald en de wijk schoongemaakt; een mooie samenwerkingsactiviteit met de gemeente Kaag en Braassem.

Tegelwipactie Burgemeesterswijk

Meer groen, minder tegels! Dat is goed voor het milieu en voor de gezondheid. Daarom hebben we aansluitend op de grofvuilactie samen met de Gemeente Kaag en Braassem een tegelwipactie georganiseerd in de Burgemeesterswijk in Oude Wetering. De bewoners konden zelf tegels uit de tuin halen en inruilen voor planten en zaadjes om de wijk groener te maken. De gemeente zorgde voor het inzamelpunt voor de tegels en het gereedschap, kruiwagens, planten, zaadjes en aarde. De medewerkers van MeerWonen waren aanwezig om gezellig met de buurtgenoten bij te praten en om hulp te bieden aan de huurders. Ook was een vrijwilliger van de Blauwe Zone Kaag & Braassem aanwezig om extra uitleg te geven over het belang van groene tuinen.

Nieuwjaarsactie

In januari 2024 verrassen wij een deel van onze huurders met een nieuwjaarscadeau. We bieden hen een cadeaubon aan ter waarde van € 25,- die besteed kan worden in de lunchroom van Bakker van Maanen in Roelofarendsveen en Oegstgeest. In totaal verloten wij 160 cadeaubonnen, 80 in Oegstgeest en 80 in Kaag en Braassem met als doel huurders samen te brengen. Het thema is daarom ook: "Kijk naar elkaar om: Smaakvol samenzijn". De cadeaubonnen worden persoonlijk overhandigd door alle medewerkers van MeerWonen.

4.1.3 Beperken woonfraude

In 2023 is de aandacht voor de aanpak van woonfraude aangescherpt. Door herverdeling van taken op de afdeling Leefbaarheid is er meer tijd vrijgekomen om de inzet te verbeteren. Komend jaar wordt er hard aan gewerkt om aanpak nog verder te optimaliseren. Terugkijkend hebben we 29 meldingen ontvangen waarbij woonfraude werd vermoed. 1 melding is afgebroken, maar wel opnieuw opgestart nadat de signalen binnen blijven komen. Deze zaak is nu voor adresonderzoek in behandeling bij de gemeente. Eind maart 2024 zijn 15 zaken uit 2023 nog niet afgerond.

Er zijn 14 zaken afgesloten met het volgende resultaat:

- 3 x verhuisd
- 3 x onterecht
- 3 x herstel na gesprek op kantoor
- 4 x huur opgezegd na gesprek
- 1 overleden.

Naast de vermoedens van woonfraude (wanbewoning) werden bij 2 van de meldingen ook criminele activiteiten vermoed. Bij één melding zou er sprake zijn van ongure bezoekers en mogelijk drugsdeals. Dit hebben wij niet kunnen bevestigen. De huurder is inmiddels verhuisd. Bij de tweede melding was er sprake van een wietlucht. Dit is niet door ons of de politie geconstateerd en we hebben het dossier gesloten.

Ons team leefbaarheid heeft dit jaar een training gevolgd over aanpak van woonfraude. Zo blijven we onszelf sterker maken en hebben we meer handvatten om overlast aan te pakken.

4.1.4 Drugsoverlast in huurwoningen

We passen het wettelijke verbod op de teelt van hennep en produceren van drugs consequent toe. Wanneer een van onze huurders wordt betrapt op onrechtmatige handelingen op het gebied van bedrijfsmatige hennepeteelt en het produceren en/of verhandelen van drugs, starten we een procedure

tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de ontstane schade in de woning. In 2023 zijn er geen situaties met drugsoverlast geconstateerd.

4.1.5 Aanpak overlast

Sociale meldingen

In 2023 zijn er in totaal 344 sociale meldingen binnengekomen bij de afdeling wijkbeheer en leefbaarheid. De sociale meldingen worden allemaal door de afdeling in behandeling genomen en beoordeeld. Hiervan is in 95 gevallen een overlast/zorgmelding aangemaakt. We merken dat er een verschuiving is in gedrag waarbij we meer signalen van ongewenst gedrag richting de medewerkers van MeerWonen ervaren. In 1 zaak is er ook aangifte gedaan tegen de huurder voor het bedreigen van één van de wijkbeheerders. Niet alle meldingen zijn overlast- of zorggerelateerd. Soms is er sprake van een conflict tussen burens onderling. In dat geval wordt buurtbemiddeling ingezet.

Meldingen over de leefomgeving

Naast meldingen van overlast en zorg, zijn er 110 meldingen die betrekking hebben op de leefomgeving. Het gaat daarbij om tuinonderhoud, ongedierte, meldingen openbare ruimte en alles rondom schoon, heel en veilig. Ook in 2023 is er weer samengewerkt met Gemiva en Stichting Present. Bij 9 adressen in Kaag en Braassem hebben we Gemiva kunnen inzetten om onze huurders te ondersteunen. In de gemeente Oegstgeest heeft Stichting Present zich een 5-tal keer ingezet om onze huurders een handje te helpen. Ook is er in 2023 volop aandacht geweest voor het tegengaan van overlast door meeuwen. We hebben actief ingezet op vliegers en over de daken lopen om te voorkomen dat meeuwen de mogelijkheid hebben een nest te bouwen. Zodra een meeuw eieren heeft gelegd, laten wij ze met rust. We hebben een goed resultaat behaald. We hadden dit jaar slechts 2 nesten.

Vervuiling van woningen

Afgelopen jaar is er opnieuw aandacht geweest voor de vervuiling van woningen. Samen met verschillende ketenpartners binnen het zorgnetwerk is er contact gelegd met huurders om afspraken te maken en passende maatregelen te nemen om de leefbaarheid te verbeteren. Niet alle huurders zijn bereid om mee te werken. In veel van de gevallen speelt schaamte een grote rol. Daarnaast is het soms moeilijk om in contact te komen met huurders die zorg proberen te vermijden. Omdat veel van de zorg op vrijwillige basis is, duurt het lang voordat een zaak afgesloten kan worden. Bij ernstige en structurele overlast starten wij een juridische procedure om de overlast te stoppen. Hetzij door de overlastgever een laatste kans te geven, hetzij door ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. In 2023 zijn er geen juridische procedures gestart die betrekking hebben op hennep, kraak en overlast. We hebben in 2023 17 vrijwillige gedragsaanwijzingen opgelegd.

4.2 Ontmoeting organiseren

Een leefbare wijk is ook een levendige en sociale wijk. Onze wijkbeheerders doen regelmatig hun wijk rondes en spreken hierdoor veel mensen op straat.

4.2.2 Investeren in bewonersinitiatieven

Bewoners die zelf met initiatieven komen, moedigen wij van harte aan. Voor ideeën die de woon- en leefomgeving verbeteren of de saamhorigheid in de buurt vergroot, kunnen huurders een verzoek voor een financiële bijdrage bij ons indienen. In 2023 heeft MeerWonen een aantal bewonersinitiatieven gesteund, zoals een barbecue aan het Gerarduspad, kerstactiviteiten bij vier seniorencomplexen en

aanvragen voor zitjes in de algemene ruimtes. In december leverde MeerWonen zoals ieder jaar de kerstboom voor de bewoners van verzorgingstehuis Jacobus en voor de bewoners aan de Sotaweg. Naast deze initiatieven verstrekt MeerWonen ook jaarlijks een bedrag aan HMW, die het vervolgens verdeelt onder de bewonerscommissies om activiteiten of andere initiatieven te organiseren.

4.2.3 Toepassing regulier lokaal maatwerk

Toepassing van lokaal maatwerk bevordert niet alleen de doorstroming binnen de gemeente, maar zorgt er ook voor dat bestaande onderlinge contacten makkelijker behouden blijven. In kleine kernen vergroten we de kans voor inwoners om in de eigen kern te kunnen blijven wonen en ook de kans op zorgwoningen voor mensen met een zorgindicatie. Op grond van de regionale huisvestingsverordening mag deze regeling voor maximaal 25% worden ingezet. In overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie worden hiervoor voorwaarden opgesteld.

In de gemeente Oegstgeest zijn van de 73 vrijgekomen woningen (exclusief Heemwijk) 19 woningen (26%) verhuurd via lokaal maatwerk. Dat zijn er 2 teveel (norm 2023: 17). In 2022 hebben we slechts 6 woningen verhuurd met lokaal maatwerk. De stijging in 2023 wordt veroorzaakt doordat we lokaal maatwerk inzetten als stimulans om senioren vanuit Heemwijk naar passende appartementen te verhuizen.

In de gemeente Kaag en Braassem zijn van de 157 vrijgekomen woningen (exclusief nieuwbouw) 21 woningen (13%) met lokaal maatwerk verhuurd (norm 2023: 28). De 6 nieuwbouwwoningen van project Aan de Braassem 3A (Glanswier) die wij met voorrang voor starters hebben aangeboden, vallen ook onder dit percentage regulier lokaal maatwerk.

Van alle 231 verhuringen (inclusief nieuwbouw) in Kaag en Braassem is 59%, ofwel 138 woningen, afkomstig uit de gemeente (2022: 60%). Vanwege de extra toepassing van lokaal maatwerk ligt in Oegstgeest het percentage verhuringen aan inwoners uit de gemeente dit jaar hoger, namelijk op 62% (45 woningen). In 2022 was dat 41%. Zonder de herhuisvesting van Heemwijk zou dit gedaald zijn naar 36%.

4.3 Ondersteuning organiseren waar nodig

In Kaag en Braassem en Oegstgeest zijn veel samenwerkingsverbanden actief die zich inzetten voor goed wonen en leefbaarheid in brede zin. Om op de hoogte te zijn van hun activiteiten, waar mogelijk een rol te vervullen en goed te kunnen verwijzen, onderhouden we contacten met hen. Dit betreft onder andere Schuldhulpmaatje, Stichting Present, Burgerinitiatief Langer Zelfstandig Wonen Oegstgeest, Samen tegen eenzaamheid Oegstgeest, het Platform Duurzaamheid in beide gemeenten, Stichting Groen Licht, Tom in de buurt, Stichting Vluchtelingenwerk en het Sociaal Team. Ook is er regelmatig overleg met de wijkagenten en de boa's en waar mogelijk trekken wij gezamenlijk op bij problemen in de wijk. Er vindt regelmatig overleg plaats met MeerWonen en gemeente Kaag en Braassem, boa's en het jongerenwerk.

4.3.1 Stichting Present

MeerWonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met Stichting Present. Deze stichting zet vrijwilligersgroepen in bij de hulpvraag van bewoners die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of sociaal isolement. Dit kan uiteenlopen van hulp bij klussen in de woning of onderhoud van de tuin, tot het begeleiden van een groep kwetsbare huurders bij een uitstapje. In 2023 zijn weer veel goede daden verricht en hebben wij afgesproken de samenwerking voort te zetten. De

vrijwilligers van Present zijn op 6 adressen actief geweest. Hun inzet bestond onder andere uit het schilderen, opruimen en een tuin aanpakken. Ook zijn de vrijwilligers in gesprek met 12 huurders vanuit de Kerstengelactie van de gemeente Oegstgeest en met 1 huurder vanuit het project Student Schuift aan.

4.3.2 *Gemiva*

Ook met Gemiva heeft MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst. Gemiva zet mensen vanuit de dagbesteding in bij een hulpvraag van bewoners die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of sociaal isolement. De inzet richt zich alleen op tuinonderhoud. In 2023 zijn 9 bewoners geholpen door jongeren uit de dagbesteding van Gemiva. We zijn heel tevreden over de samenwerking en hebben afgesproken deze in 2024 voort te zetten. We onderzoeken of er nog meer mogelijkheden om deze jongeren onder begeleiding in te zetten.

4.3.3 *Doorstroommakelaar*

Vanaf augustus 2023 heeft de doorstroommakelaar de eerste contacten gelegd met de huurders. Tot en met december 2023 zijn hier 74 individuele contacten uit voortgekomen, die in 2023 tot 6 geslaagde verhuizingen hebben geleid. Dit betreft vooralsnog alleen woningen uit Leiden. We hebben afgesproken dat vanwege de prioriteit voor herhuisvesting uit Heemwijck onze huurders in Oegstgeest pas in 2024 actief zullen worden benaderd.

4.3.4 *Deelname zorgnetwerk*

Diverse (hulpverlenende) instanties, waaronder politie, GGD, corporaties, schuldhulpverlening en maatschappelijk werk nemen deel aan het zorgnetwerk. Doel van het zorgnetwerk is de persoonlijke situatie van mensen met meervoudige en complexe problemen te bespreken. Door samenwerking tussen de verschillende instanties kan de hulpverlening goed op elkaar afgestemd worden. MeerWonen neemt in zowel Kaag en Braassem als Oegstgeest deel aan de vergaderingen van het zorgnetwerk. Door de korte lijnen binnen dit samenwerkingsverband kunnen we huurders die dit nodig hebben snel naar de juiste hulpverlening toe leiden. Afhankelijk van het onderwerp sluit of de medewerker huurincasso of de medewerker leefbaarheid aan.

4.3.5 *Buurtbemiddeling Kaag en Braassem*

Sinds 2023 biedt MeerWonen samen met de gemeente en Woondiensten Aarwoude ook buurtbemiddeling aan in Kaag en Braassem. Onze huurders kunnen via Buurtbemiddeling Kwadraad hulp krijgen bij het oplossen van conflicten met hun burens. Met informatie, advies en bemiddeling komt er weer ruimte voor wederzijds begrip. MeerWonen werkte al samen met Buurtbemiddeling Kwadraad in Oegstgeest.

4.4 **Een passend thuis realiseren**

Wij zijn er ook voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals doelgroepen met een woon- en een zorgvraag. We hebben woningen in een aantal complexen waarvan we een deel verhuren aan mensen met een woon-, zorg- en begeleidingsvraag. Zo is het afgelopen jaar de verhuur van vrijgekomen woningen in de Arendshorst aan cliënten van De Haardstee voortgezet. Het gaat nu om 22 woningen. De Haardstee levert ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in beide complexen (in Oegstgeest verhuren we in complex Trompenburg 14 woningen aan de Haardstee), doordat de begeleiders in het complex regelmatig optreden als contactpersoon. Ook de mix van de cliënten van de Haardstee en de senioren werkt positief op de leefbaarheid in de complexen. Om dit effect te

behouden, wijzen we de helft van de vrijgekomen woningen toe aan cliënten van de Haardstee. De overige woningen worden als seniorenwoning aangeboden via Huren in Holland Rijnland. Alle woningen voor de bijzondere doelgroepen zijn zoveel mogelijk standaard uitgevoerd, maar worden in overleg aangepast als dat nodig is. We staan open voor nieuwe initiatieven en hebben in 2023 met een aantal groepen gesprekken gevoerd. Het heeft niet geleid tot concrete resultaten.

4.4.1. Zicht op huisvestingsvraag bijzondere doelgroepen

Vanuit het rijk hebben de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem de opdracht gekregen om huisvesting te bieden aan bijzondere doelgroepen. Hieronder vallen de zogenaemde Skaeve Huse. Dit is een woonvorm voor mensen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen wonen en in een prikkelarme omgeving moeten wonen.

In Oegstgeest zijn de voorbereidingen voor het realiseren van twee Skaeve Huse in volle gang. In december 2023 is de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente ondertekend en in dezelfde maand heeft de aannemer de opdracht gekregen om de bouw in de fabriek te starten. Naar verwachting kunnen de twee huisjes in de tweede helft van 2024 worden aangesloten op de nutsvoorzieningen en worden opgeleverd aan de bewoners. De bewoners worden begeleid door Stichting De Binnenvest. In de gemeente Kaag en Braassem zijn we benaderd om één Skaeve Huse te realiseren. We zijn in gesprek om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

4.5 Zelfredzaamheid bevorderen

4.5.1 Begeleiding bij betalingsproblemen

In 2023 zijn we doorgegaan met het intensiveren van klantcontact bij huurachterstanden. We bellen zo snel mogelijk en gaan ook op huisbezoek. Daarmee beperken we de achterstand en blijft de situatie overzichtelijk voor de huurder. In de meeste gevallen wordt een betalingsregeling getroffen. Als blijkt dat een huurder grote financiële problemen heeft, verwijzen we hem/haar door voor een schuldhulpverleningstraject. We wijzen mensen ook op de mogelijkheid om gebruik te maken van de Papierwinkel (Kaag en Braassem) of Schuldhulpmaatje (Oegstgeest). Deze vrijwilligersorganisaties bieden hulp bij het op orde brengen van de financiën. Helaas lukt het niet altijd om met een huurder in gesprek te komen. Ook wordt soms een afgesproken betalingsregeling niet nagekomen. Dan geven we de vordering uit handen aan een deurwaarder.

4.5.2 Huurachterstanden

De huurachterstand bedroeg ultimo 2023 0,34% (2022: 0,42%) van de jaarhuur. Dat onze medewerker huurincasso snel contact opneemt met mensen bij huurachterstand heeft een gunstig effect, de huurachterstand neemt af.

Het aantal zaken in behandeling bij de deurwaarder is nagenoeg gelijk gebleven. Eind 2023 betrof het 21 zaken, eind 2022 waren het er 27. Er heeft geen ontruiming plaatsgevonden op grond van huurachterstand en overlast.

4.6 Behaalde resultaten

Doelstelling 2023	Resultaat	Toelichting
Verbinding met buiten	V	
Onderzoeken woningbehoeften bij jongeren	V	Een deel van het onderzoek is afgerond. Verder onderzoek volgt in 2024, waarbij jongeren benaderd worden over hun woonbehoefte. Dit doen we samen met HureninHollandRijnland.
Onderzoeken behoefte aan seniorencoach	V	De doorstroommakelaar is gestart in mei 2023.
Pilot tuinovereenkomst	V	In gang gezet. We laten de regie bij de huurders. In het voorjaar 2023 zijn schoonmaakacties samen met huurders ondernomen.

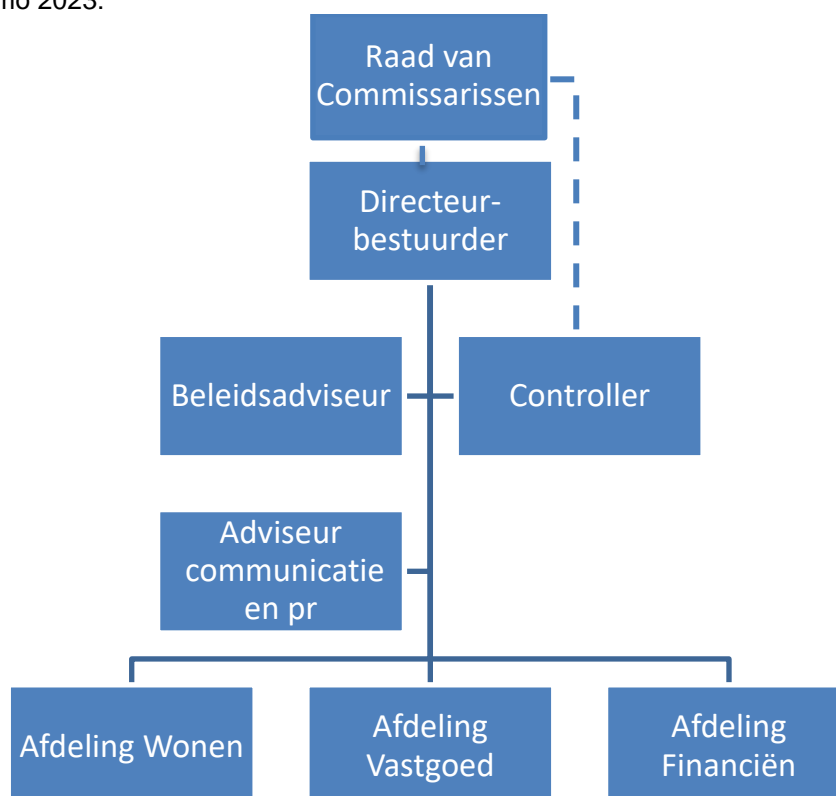
5 SAMEN WERKEN AAN THUIS

Om onze doelen te realiseren, moeten wij onszelf steeds blijven verbeteren. Nieuwe wegen bewandelen en tegelijkertijd behouden wat goed is. We vinden het belangrijk dat huurders en woningzoekenden tevreden zijn over onze dienstverlening. Voor onze partners willen we een professionele partij zijn met gedegen kennis van onze huurders, huizen en werkgebied.

5.1 Interne organisatie

MeerWonen heeft een éénhoofdige raad van bestuur in de functie van directeur-bestuurder. Samen met drie managers stuurt hij de organisatie aan. Het interne toezicht wordt ingevuld door de raad van commissarissen. De taken van het bestuur en de raad zijn vastgelegd in de statuten en verder uitgewerkt in het reglement bestuur en het reglement voor de raad van commissarissen. Er is een onafhankelijke controller aangesteld. Deze functie wordt op inhuurbasis vervuld.

Organigram ultimo 2023:



Per 31 december 2023 heeft MeerWonen 47 (2022: 46) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 41,7 (2022: 39,2). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door uitbreiding van onze capaciteit op communicatie, onderhoud, duurzaamheid en nieuwbouw.

Afdeling	Fte ultimo 2023	Fte ultimo 2022	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie & staf	3,3	3,0	1	3	1	3
Financiën	4,9	4,9	1	6	2	5
Vastgoed	17,8	15,3	15	3	15	3
Wonen	15,7	16,0	7	11	3	15
Totaal	41,7	39,2	24	23	21	26

Om een optimale dienstverlening richting onze huurders te bieden voert MeerWonen de kleinere onderhoudswerkzaamheden in eigen beheer uit. Zo houden we meer contact met huurders dan wanneer we deze werkzaamheden uitbesteden. Bij de afdeling Vastgoed zijn hiervoor vijf service-medewerkers (5,0 fte) in dienst. Daarnaast is er bij de afdeling Wonen een huismeester (1,0 fte) in dienst. De kosten van de huismeester worden voor 70% aan de bewoners doorbelast via de servicekosten.

5.1.1 Ondernemingsraad

MeerWonen heeft een ondernemingsraad bestaande uit drie personen. Vier keer per jaar is er overleg met de directeur-bestuurder. Daarnaast vindt minimaal een keer per jaar overleg met de RvC plaats. Belangrijke onderwerpen die de ondernemingsraad met de directie heeft besproken in 2023 zijn onder andere het beoogde fusietraject met Habeko en de nieuwe CAO. Daarnaast zijn tijdens de overleggen de jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals arbozaken en –wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag aan de orde gekomen. Ook de actualisatie van het personeelshandboek en de uitkomsten van de incompanytraining rondom agressie zijn besproken.

5.1.2 Personeelsbeleid

Periodiek vindt overleg plaats tussen directie en medewerkers. Doel van deze bijeenkomsten is tweeledig: de medewerkers informeren over lopende projecten en actuele ontwikkelingen en daarnaast de betrokkenheid te vergroten. Met uitzondering van de zomerperiode vinden deze bijeenkomsten maandelijks plaats en meestal zijn ze gekoppeld aan een thema of een actueel onderwerp. Naast vakinhoudelijke onderwerpen zijn ook zaken als integriteit, grensoverschrijdend gedrag en cybercriminaliteit aan de orde gekomen.

Om de kennis en vaardigheden van medewerkers te vergroten hebben we aandacht voor persoonlijke ontwikkeling. Vanuit de CAO wordt 12 uur opleiding per jaar voorgeschreven, MeerWonen vraagt van haar medewerkers om hier minimaal 20 uur per jaar aan te besteden. Met ingang van 2022 zijn daarvoor 'fitpunten' ingevoerd. De punten worden per medewerker aan opleidingsuren gekoppeld en zo kan men 'punten sparen'. Naast het volgen van trainingen en opleidingen, zowel incompany als op locatie, bieden we al onze medewerkers de mogelijkheid om kosteloos e-learningmodules te volgen bij een opleidingsinstituut.

We nemen ook deel aan BLOEI, een regionaal platform gericht op persoonlijke ontwikkeling van corporatiemedewerkers. In de snel veranderende arbeidsmarkt biedt BLOEI medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan, door het volgen van workshops, trainingen en meeloopdagen bij collega-corporaties. Een mooie manier om elkaar beter te leren kennen en kennis uit te wisselen.

5.1.3 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2023 bedroeg 5,3%. Vergeleken met 2022 is dat een daling van 1,2%. De daling wordt veroorzaakt doordat van de 3 langdurige (langer dan 6 weken) ziektegevallen er in 2023 2 uit dienst zijn getreden. Er zijn geen werkgerelateerde ziektegevallen. Het aantal verzuimmeldingen over 2023 bedroeg 43 (2022: 45) . Het financiële risico van het ziekteverzuim was tot en met 2021 afgedekt door een ziekteverzuimverzekering, waarvoor een eigen risico geldt van 6 weken per ziektegeval. Verzekerd was de loondoorbetalingsverplichting met een opslag voor sociale lasten. Vanwege een aanzienlijke premiestijging voor deze verzekering is besloten vanaf 2022 de kosten van loondoorbetaling bij ziekte voor eigen rekening te nemen. Uitkering vindt nog wel plaats voor de medewerkers die ten tijde van de ziekteverzuimverzekering (langer dan 6 weken) ziek waren.

5.2 Aandacht voor dienstverlening

Met een veilig, goed huis voorzien we in een basisbehoefte. Het bieden van goede dienstverlening hoort daar voor ons als vanzelfsprekend bij. We willen een betrouwbare verhuurder zijn die betrokken is bij huurders, luistert en goede contacten met hen onderhoudt. Onze service moet daarop aansluiten, persoonlijk zijn, vriendelijk en professioneel.

5.2.1 Dichtbij georganiseerd voor persoonlijk contact

Door ons werk zo te organiseren dat we regelmatig persoonlijk contact hebben met onze huurders, ervaren we hoe onze dienstverlening overkomt en sturen we zo nodig bij. Ons wijkbeheer- en leefbaarheidsteam ontmoet huurders in de wijk, onze servicemonteurs komen dagelijks bij veel huurders over de vloer en ook de medewerkers klantenservice hebben aan de balie en telefonisch regelmatig persoonlijk contact met huurders. De reacties die we krijgen zijn overwegend heel positief. De meeste huurders zien wat we voor ze doen en dat we inspelen op situaties en laten hun tevredenheid horen. Al blijft het een kleine groep, we hebben het afgelopen jaar ook gemerkt dat het aantal ontevreden huurders toeneemt. We zien meer ongeduld, frustratie en onbehoorlijk gedrag.

5.2.2 Gemiddelde score in Aedes-benchmark

Een objectief oordeel over onze dienstverlening levert de Aedes-benchmark, het onderzoek naar prestaties van corporaties. Voor het achtste jaar op rij heeft MeerWonen deelgenomen aan het onderdeel Huurdersoordeel (dienstverlening). Het Huurdersoordeel meet de waardering van huurders voor het klantcontact bij de processen afhandeling reparatieverzoek, woning betrekken en woning verlaten. De resultaten voor 2023 zijn als volgt:

Benchmark Huurdersoordeel	2023	label	2022	label
Reparatieverzoek	7,6	B	8,3	A
Nieuwe huurders	7,4	C	7,7	B
Vertrokken huurders	8,0	A	7,9	B
Gewogen gemiddelde en label	B	7,6	8,0	A

Ons streven is op alle onderdelen scores boven het landelijk gemiddelde te behalen. Dat is niet gelukt. Met een score van 7,6 zijn onze prestaties gelijk aan het gemiddelde voor de sector (7,6) en levert een B-label in de benchmark op.

Reparatieverzoek

De meeste klantcontacten gaan over reparatieverzoeken. Dit proces weegt dan ook het zwaarst in het Huurdersoordeel (55%). Scores vanaf 7,5 geven aan dat het proces in de basis goed onder controle is en worden in de sector als goed beoordeeld. Toch zijn wij niet helemaal tevreden met de 7,6 dit jaar, zeker in vergelijking met 2022 toen de waardering op 8,3 uitkwam. Een verklaring daarvoor hebben we wel, zodat we ook weten waar de verbetermogelijkheden liggen.

- Veertig procent van de opdrachten wordt uitgevoerd door externe partijen. We hebben een grote, nieuwe installatiepartner gekozen die preventieve en storingsopdrachten voor ons uitvoert. Dit heeft aanloopproblemen met zich meegebracht en heeft een negatief effect gehad op de waardering het afgelopen jaar. Daarnaast hebben veel bedrijven te maken met gebrek aan personeel en lange levertijden voor materialen. Dit is van invloed geweest op de communicatie en uitvoering van werkzaamheden. (Onze eigen servicedienst, goed voor 60% van de beoordeelde reparatieverzoeken scoort met een 8,2 uitstekend).
- Door vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten was de werkdruk bij de reparatiedienst het eerste halfjaar erg hoog. Daarnaast nam het werk toe door extra diensten als de energiecoaching en de woning-apk. Hier hebben we ons niet tijdig op voorbereid, wat capaciteitsproblemen gaf. Wachttijden voor huurders werden langer en de afstemming, onderling en met huurders verliepen minder goed.

We hebben een aantal maatregelen genomen om de dienstverlening te verbeteren. De belangrijkste zijn uitbreiding van de capaciteit (technisch en administratief) bij de reparatiedienst, aanpassing van de telefonische bereikbaarheid voor reparatieverzoeken en inzet op contractmanagement. We hebben intensiever contact met onze samenwerkingspartners en sturen op het gewenste niveau van dienstverlening.

Woning betrekken en verlaten

De waardering van vertrekkende huurders is met 8,0 goed en vergelijkbaar met 2022 (7,9). Nieuwe huurders geven een 7,4, een iets lagere score dan in 2022 (7,7). Net als bij het proces reparatieverzoek is de vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten een factor die de daling verklaart. Vertraging is al geen positieve ervaring, daarnaast waren er relatief veel opleverpunten, waarvan de afhandeling soms lang op zich liet wachten. Een tweede factor is het hoge aantal mutaties dat samenhangt met de oplevering van de nieuwbouwprojecten. De piek aan verhuizingen die woonconsulenten vooral in het eerste halfjaar hebben behandeld, heeft effect gehad op de kwaliteit van uitvoering.

Om de dienstverlening rond deze klantprocessen verder te verbeteren is:

- De werkwijze rond de voorinspectie en oplevering aangepast. Woonconsulenten en opzichters trekken voortaan samen op, wat kwaliteit en communicatie ten goede komt.
- De informatievoorziening naar huurders verbeterd; de informatiemap is herzien en de intakegesprekken zijn uitgebreid.

5.2.3 Klachten intern: meer ontevreden huurders

Huurders die niet tevreden zijn met onze dienstverlening, bijvoorbeeld met de wijze waarop een reparatie- of ander verzoek is afgehandeld, kunnen dit melden bij de interne klachtencoördinator. In goed overleg met de verantwoordelijke medewerkers proberen we de situatie alsnog naar tevredenheid op te lossen. Net zoals we met de feedback op de dienstverleningsenquêtes doen, gaan we ook na of aanpassing van onze werkwijze verbetering brengt. In 2023 zijn bij ons 48 klachten

binnengekomen, behandeld en afgerond. Dat aantal is flink hoger dan in 2022 (29). De klachten gaan over:

- lekkage, vocht- en schimmelproblemen, die vaak samengaan met ontevredenheid over de kwaliteit van de woning. Een kwart van de meldingen valt onder deze noemer. In alle situaties hebben we meermaals actie ondernomen om de problemen te verhelpen. Waar nodig is aanvullend onderhoud uitgevoerd, in lijn met ons beleid. Bij dit soort klachten is het lastig om huurders alsnog tevreden te stellen.
- de manier waarop reparatieverzoeken worden afgehandeld door contractpartijen. Gebrekkige communicatie met huurders, niet de juiste materialen voorhanden waardoor meerdere bezoeken nodig zijn en de doorlooptijd ongewenst lang wordt en een onvriendelijke bejegening. Dit betreft nog eens een kwart van de meldingen. Door onze servicedienst in te zetten en het contractbeheer aan te scherpen hebben we de klachten aangepakt. Daarnaast treffen we maatregelen om toekomstige problemen beter en sneller op te lossen;
- de afhandeling van reparatieverzoeken door MeerWonen zelf. In circa 15% van de gevallen geven huurders aan dat het te lang duurt, geen vervolgspraak wordt gemaakt of de om andere redenen geen oplossing geboden wordt. We hebben deze zaken alsnog adequaat afgehandeld;
- ongewenste situaties in de directe woonomgeving. Dit betreft ruim 10% van de gevallen, die door het team wijkbeheer zijn onderzocht en afgehandeld.
- diverse dienstverleninggerelateerde klachten. Deze zijn in nauw overleg met zorg en soms een extra gebaar opgelost.

Net als in 2022 hebben we de indruk dat er een verband is tussen de stijging van het aantal klachten en de verslechterde economische omstandigheden. Steeds vaker wordt financiële compensatie gevraagd voor de gemelde schade. Ook geven huurders vaker aan dat ze vinden dat we hun woning moeten verduurzamen.

Op social media ontvangen naast we positieve berichten, ook reacties van huurders die ontevreden zijn met onze dienstverlening. We monitoren de kanalen dagelijks om meer zicht te hebben op wat er leeft onder huurders en ongewenste situaties tijdig te signaleren. Meldingen van overlast, gebrekkig onderhoud en dergelijke die concreet zijn nemen we direct in behandeling. In 2023 ging het om circa 20 negatieve berichten, een kleine stijging ten opzichte van 2022.

5.3.4 Klachtencommissie Wonen (KCW) en Huurcommissie

Komen we ondanks wederzijdse inspanningen niet tot een goede oplossing, dan kan de huurder zijn klacht voorleggen aan een onafhankelijke klachtencommissie of de Huurcommissie. MeerWonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen, een gezamenlijke klachtencommissie van een aantal corporaties in de regio Holland Rijnland. In 2023 zijn 5 klachten bij KCW ingediend (2022: 1).

- Vier klachten zijn niet in behandeling genomen. Eén daarvan, omdat de klager geen huurder is. Drie klachten zijn niet eerst bij MeerWonen neergelegd, wat wel een vereiste is voor KCW om een klacht in behandeling te nemen. KCW heeft deze dossiers gesloten.
- Eén klacht is met bemiddeling van KCW afgehandeld.

Vijf huurders hebben op grond van gebrekkig onderhoud een klacht bij de Huurcommissie ingediend.

- In één geval is de huurder in het gelijk gesteld en is een tijdelijke huurkorting toegekend.
- Twee zaken zijn niet-ontvankelijk verklaard.
- Twee zaken zijn eind 2023 nog in behandeling.

5.3 Versterken samenwerking

5.3.1 Gemeenten

We houden elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en delen informatie die voor iedereen relevant kan zijn. We merken dat de samenwerking steeds beter gaat. We zitten meer op één lijn en streven hetzelfde doel na. We weten elkaar eenvoudig te vinden, wat leidt tot betere beslissingen en ingrepen.

Eind 2022 hebben we met alle partijen onze handtekening gezet onder nieuwe prestatieafspraken voor 2023 en verder voor de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem. Met de komst van het nieuwe college in 2022 is er in Oegstgeest een positievere houding aanwezig ten aanzien van het realiseren van sociale huurwoningen. Vanaf 2024 gaan nieuwbouwprojecten met sociale huurwoningen van start in Oegstgeest.

5.3.2 Stakeholdersbijeenkomsten om samenwerking te verbeteren

In mei 2023 zijn we met onze stakeholders in gesprek gegaan om de samenwerking in het sociale domein verder te verbeteren. We merken in de praktijk dat het niet altijd makkelijk is om die samenwerking goed handen en voeten te geven. We hebben daarom aan onze stakeholders gevraagd waar ze tegenaan lopen in de samenwerking met ons en wat wij als MeerWonen beter kunnen doen. Er waren veel deelnemers bij de bijeenkomst en deze gaf een goed beeld van de diversiteit.

5.3.3 Huurdersorganisatie HMW

Tussen HMW, de vertegenwoordiger van onze huurders, en MeerWonen vindt periodiek overleg plaats. De basis voor dit overleg is een samenwerkingsovereenkomst, waarin onder andere is vastgelegd over welke onderwerpen de huurdersorganisatie instemmingrecht, adviesrecht dan wel recht op informatie heeft. Om haar taken op de juiste wijze te kunnen uitvoeren is financiële steun van MeerWonen noodzakelijk. Het bedrag wordt jaarlijks in onderling overleg bepaald en bedroeg in 2023 € 44.000. Deze financiële bijdrage wordt onder andere gebruikt om professionele ondersteuning in te huren.

In 2023 heeft 4 keer regulier overleg plaatsgevonden en er was één extra overleg. Tussen de vergaderingen door is er regelmatig ook informeel contact geweest tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van HMW over de voortgang van lopende zaken.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- jaarverslag 2022
- begroting en jaarplan
- jaarlijkse huurverhoging
- duurzaamheid
- prestatieafspraken en het jaarlijkse bod van MeerWonen aan beide gemeenten
- grofvuil
- herstructurering bewonerscomplex Heemwijck.

5.4 Blijven ontwikkelen

5.4.1 Informatisering en automatisering (I&A)

Het afgelopen jaar is er meer aandacht geweest voor hacking en phishing mails. Dit was het gevolg van de berichtgeving dat 6 woningcorporaties waren gehackt met ransomware. Intern is nagegaan in hoeverre dit ook bij ons mogelijk zou zijn. In het 2^e halfjaar is een bedrijfscontinuïteitsplan opgesteld, waarin is bepaald hoe we op ICT-gebied met verschillende situaties omgaan en welke maatregelen we treffen om de continuïteit van de organisatie te waarborgen.

5.4.2 Verbeteren organisatie en werkwijzen

Agressie komt helaas steeds vaker voor. Om onze medewerkers hier zo goed mogelijk tegen te wapenen hebben alle medewerkers een training gevolgd over agressie en hoe hierin te handelen. Zo zijn we bezig het agressiebeleid het herijken en hebben we besloten jaarlijks een opfriscursus te organiseren voor medewerkers met veel klantcontact. Eens per twee jaar stellen we de training voor alle medewerkers open. Daarnaast hebben alle medewerkers een training gevolgd op het gebied van schriftelijke communicatie. We vinden het belangrijk dat onze communicatie laagdrempelig is en aansluit bij onze huurders.

Om onze dienstverlening verder te professionaliseren worden medewerkers gestimuleerd en gefaciliteerd om actief deel te nemen aan trainingen en opleidingen, onder andere via BLOEI zoals benoemd bij punt 5.1.2.

5.5 Heldere taal, sturing en verantwoording

5.5.1 Communicatie

Via verschillende kanalen informeren en betrekken we huurders en andere belanghebbenden bij onze activiteiten. In alle communicatie nemen we de lezer in acht en streven naar duidelijke taal en korte teksten.

Bewonersblad Meer!

Vier keer per jaar brengen we het bewonersblad *Meer!* uit. Op papier, door eigen bezorgers afgeleverd bij alle huurders. We zien het blad als visitekaartje en blijk van betrokkenheid bij onze huurders. Lezersonderzoek heeft uitgewezen dat het blad goed aansluit bij de behoefte van huurders. Inhoud en papieren uitgave worden nog altijd goed gewaardeerd. We brengen twee versies uit, zodat we de inhoud op de lokale situatie kunnen toespitsen.

In het bewonersblad komen vooral onderwerpen aan bod waar huurders direct mee in aanraking komen. Denk aan de geplande onderhoudswerkzaamheden, veranderingen in dienstverlening en de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast is er veel ruimte voor activiteiten in de buurt en in complexen, zoals de kerstbijeenkomsten in complexen, de wedstrijd 'mooiste tuin', 'cadeautje voor een goede buur', onze koffiebezoeken en de kijkdagen van de nieuwbouw. En ook de acties die het team wijkbeheer verricht komen aan bod.

Digitale nieuwsbrief en social media

Een aantal keer per jaar verspreiden we een digitale nieuwsbrief. Iedereen die belangstelling heeft kan zich hiervoor aanmelden op onze website. Onderwerpen waar we in 2023 over we hebben bericht variëren van beleidsmatige onderwerpen tot nieuwbouwnieuws en activiteiten die we hebben uitgevoerd. Denk aan de 1^e stap richting de fusie met Habeko, ons jaarplan 2023, de uitkomsten van

de visitatie en Aedes-benchmark, de overname van het Mooilandbezit en bouwnieuws over de Kolk, Aan de Braassem en Oegstgeest aan de Rijn. Actuele onderwerpen delen we ook op LinkedIn, Facebook en Twitter.

Bijeenkomsten

Wanneer meer persoonlijk contact en/of uitleg gewenst is organiseren we bijeenkomsten. In 2023 hebben we voor de (aanstaande) bewoners van de nieuwbouwwoningen aan De Kolk en Aan de Braassem een kijkdagen en feestelijke bijeenkomsten georganiseerd. De overname van de woningen van corporatie Mooiland in Oegstgeest was aanleiding om in mei een bijeenkomst te organiseren. Dit om persoonlijk kennis te maken en de huurders uitgebreid te kunnen informeren. Met een wijkbezoek in Haaswijk waar deze huurders wonen, hebben we de huurders in augustus nog eens opgezocht als extra gelegenheid om eventuele vragen gemakkelijk te kunnen stellen.

Website

Op onze website is alle actuele informatie, bereikbaarheidsgegevens, formulieren voor huurders en links naar samenwerkingspartners terug te vinden. Met het oog op de fusieplannen is doorontwikkeling van de website op een laag pitje gezet.

5.5.2 Sturing en verantwoording

De afgelopen jaren hebben we onze Plan-Do-Check-Act-cyclus versterkt door een duidelijk verband te creëren tussen ondernemingsplan, jaarplan, begroting, kwartaalrapportage en jaarverslag. Dit doen we bijvoorbeeld door de doelen uit het ondernemingsplan te vertalen in jaarplannen en begroting en deze weer terug te laten komen in de kwartaalrapportage en uiteindelijk ook in dit jaarverslag. Daarnaast maken we het verband tussen het ondernemingsplan en onderliggende beleidsstukken zoals onze portefeuilleplan nadrukkelijker, en de link naar bijvoorbeeld prestatieafspraken duidelijker. Zo kunnen wij zelf, maar ook onze stakeholders goed volgen wat we realiseren van de voorgenomen doelen. Bovendien evalueren we onze beleidsstukken. Jaarlijks bijvoorbeeld het tweehurenbeleid, maar ook de prestatieafspraken. Voor 2024 staat een tussentijdse evaluatie van het ondernemingsplan op de agenda.

5.5.3 Visitatie

MeerWonen moet zich eens in de vier jaar laten visiteren. Hierbij beoordeelt een onafhankelijke visitatiecommissie onze maatschappelijke prestaties. In het najaar van 2022 is dit traject gestart. Naast het doornemen van veel stukken, is de commissie het gesprek aangegaan met onze stakeholders. Die zijn gevraagd hoe tevreden ze zijn over onze prestaties, en hun invloed op die prestaties.

Eind maart is het visitatietraject afgerond. De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat MeerWonen een mooie mix laat zien van volkshuisvestelijke drive en no-nonsense aanpak die leidt tot volkshuisvestelijk gezien heel goede prestaties. MeerWonen heeft grote aantallen woningen verduurzaamd, volop nieuwbouw gerealiseerd, tweehurenbeleid ingevoerd en tot een succes gemaakt, lokaal maatwerk toegespitst op individuele wensen en doorstroming en ook haar dienstverlening naar een hoog niveau gebracht. Het heeft geleid tot een goede waardering in deze visitatie. De gemiddelde score is 8,2. Daarnaast gaf de visitatiecommissie ons nog een paar punten mee ter inspiratie. Punten die we zeker ter harte nemen.

5.6 Financieel gezond om te kunnen blijven investeren

5.6.1 Netto beïnvloedbare bedrijfslasten

Het realiseren van onze opgaven vereist een financieel gezonde bedrijfsvoering. Waar toezichthouders ons hierop controleren met behulp van complexe financiële analyses, ligt de basis in een solide huishoudboekje, met een evenwichtig inkomsten- en uitgavenpatroon dat de ruimte biedt voor noodzakelijke investeringen op de langere termijn.

De Aedes-benchmark, onderdeel Bedrijfslasten geeft jaarlijks een indicatie van onze financiële gezondheid, gemeten naar de beïnvloedbare bedrijfslasten. Voor de Aedes-benchmark 2023 komen we uit op een geharmoniseerde beïnvloedbare netto-bedrijfslast van € 837 (2022: € 863) per verhuureenheid. Het landelijk gemiddelde voor 2023 bedraagt € 975 (2022: € 877). MeerWonen behaalt hiermee het A-label voor dit prestatieveld. In 2022 was dit een B.

5.7 Behaalde resultaten

Doelstelling 2023	Resultaat	Toelichting
Dienstverleningsscores in Aedes-benchmark op alle drie onderdelen hoger dan gemiddeld	X	Behaald voor onderdeel vertrokken huurder, voor overige 2 processen niet. Overall is de score gemiddeld.
Herzien procedures	X	Doorgeschoven naar 2024
Digitaal werken (nog) beter ondersteunen	V	Aandacht besteed aan privacy en informatiebeveiliging en BCP opgesteld.
Netwerken stakeholders	V	Themabijeenkomsten georganiseerd
Communicatie beter aan laten sluiten bij huurders (doelgroep)	V	Training schriftelijke communicatie voor binnendienstmedewerkers georganiseerd.
Verbeteren samenwerking	V	Communicatie- en - samenwerkingstraining georganiseerd.
Laten uitvoeren visitatie	V	De verplichte vierjaarlijkse visitatie is in het vierde kwartaal uitgevoerd. Het rapport is in maart 2024 ontvangen.

RANDVOORWAARDEN

6 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

MeerWonen is een financieel gezonde organisatie. Ons beleid is erop gericht de financiële continuïteit te waarborgen, zodat we ook op lange termijn onze maatschappelijke doelstellingen kunnen waarmaken. De formele waarborgen hiervoor zijn vastgelegd in een groot aantal statuten, reglementen en beleidsstukken, die zijn gebaseerd op de door Aedes en VTW opgestelde voorbeelden.

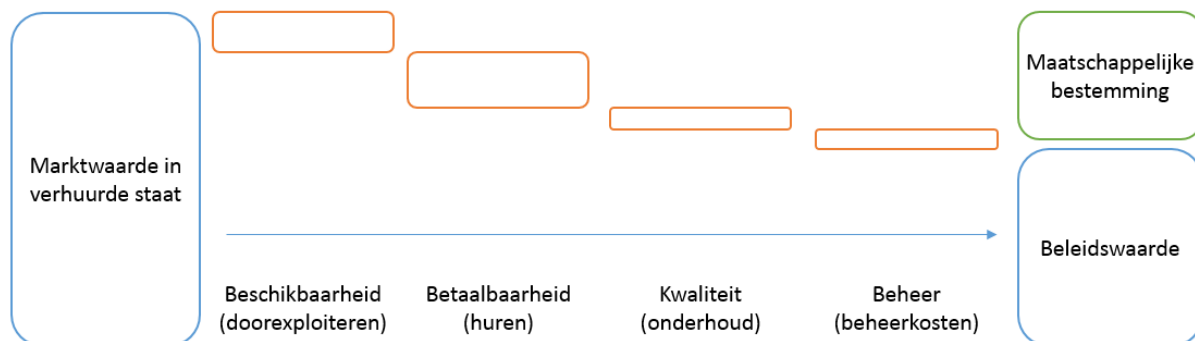
Ingrijpende gevolgen voor onze bedrijfsvoering, baten en financiële positie zijn er in 2023 niet geweest. De waarderingsgrondslagen zijn daarom gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

6.1 Vermogenspositie

Het eigen vermogen van MeerWonen wordt bepaald door het vastgoed in exploitatie, te waarderen tegen de reële waarde. Dat is de marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering vindt plaats conform het door de minister voorgeschreven 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (hierna: Handboek) voor onroerende zaken in exploitatie. We willen benadrukken dat deze waardering geen enkele invloed heeft op de kasstromen van MeerWonen, maar alleen van belang is voor de vermogensbepaling. Door de waardering tegen marktwaarde kan het resultaat van jaar tot jaar fors fluctueren.

Het eigen vermogen van MeerWonen bedraagt ultimo 2023 € 635 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2022 is het vermogen afgenomen met € 50 miljoen. Hoofdstuk 6.2 gaat nader in op het resultaat over 2023. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 635 miljoen is feitelijk te hoog, omdat de waardering van ons verhuurde vastgoed is gebaseerd op commerciële uitgangspunten. Zo is één van de belangrijkste uitgangspunten de veronderstelling dat een woning bij leegkomst wordt verkocht, dan wel opnieuw wordt verhuurd tegen een commerciële markthuur. Deze veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Verder zijn er standaardnormen voor onderhouds- en beheerlasten ingerekend die lager zijn dan onze werkelijke uitgaven.

Om een reëler beeld te geven van onze vermogenspositie wordt voor het vastgoed in exploitatie de beleidswaarde berekend. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, waarbij er op vier aspecten afslagen plaatsvinden op de marktwaarde in verhuurde staat. Onderstaande figuur geeft de stappen visueel weer.



Beschikbaarheid

Corporaties zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met gemeenten. Hierdoor is structureel verkopen, zoals in de marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het hele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd. Daarnaast worden de overdrachtskosten bij de berekening van de eindwaarde na 15 jaar op nul gezet.

Betaalbaarheid

Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, kan in de meeste situaties bij mutatie niet de markthuur worden gehanteerd. De berekening gaat daarom uit van de streefhuur (73% van de markthuur) in plaats van de markthuur.

Onderhoud

Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert de corporatie onderhoudsbeleid uit dat gericht is op de lange termijn. De berekening gaat daarom uit van de onderhoudsnorm van de corporatie in plaats van de norm uit het Handboek.

Beheer

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad kan extra uitgaven met zich meebrengen. De berekening gaat daarom uit van de normbeheerkosten van de corporatie in plaats van de norm uit het Handboek. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie ultimo 2023 is berekend op € 332 miljoen (2022: € 390 miljoen). In onderstaande tabel zijn de verschillende afslagen weergegeven.

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
Marktwaaarde in verhuurde staat	766.847	782.366
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	111.257	125.707
Betaalbaarheid (huren)	-396.104	-440.367
Kwaliteit (onderhoud)	-129.391	-54.528
Beheer (beheerskosten)	-23.140	-23.365
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	-434.378	-392.553
Beleidswaarde	332.469	389.813

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de waarde van ons vastgoed € 434 miljoen lager is wanneer wij in plaats van de marktwaarde uitgaan van de beleidswaarde. Als wij deze lagere waarde van ons

vastgoed zouden verwerken in ons eigen vermogen, dan daalt het eigen vermogen van de € 635 miljoen die nu uit onze balans blijkt naar € 201 miljoen. Rekening houdend met het maatschappelijke karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen. Het laat zien dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2023 is de gemiddelde woningwaarde volgens de methodiek van het Marktwaarde Handboek gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit heeft voor de woningportefeuille van MeerWonen geleid tot een marktwaardedaling van € 61 miljoen. Daar tegenover staat de aankoop van 133 woningen van Mooiland en de nieuwbouw van 80 woningen (investeringen van totaal € 45 miljoen). De totale omvang van de vastgoedportefeuille is op basis hiervan, inclusief investeringen en desinvesteringen, met € 16 miljoen afgenomen.

Deze negatieve theoretische waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een gestegen disconteringsvoet ten opzichte van voorgaand jaar.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse inschattingen. 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 tegelijkertijd betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd en dit waardebegrip is nog steeds in ontwikkeling, gezien de recente tussentijdse aanpassing van het Marktwaarde Handboek. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze streefhuur kan als gevolg van aanpassingen van het huurbeleid wijzigen (in 2023 verlaagd van 77% naar 73% van de maximaal redelijke huur);
- bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderende marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin MeerWonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Onze beleidswaarde bedraagt in 2023 43% van de marktwaarde (2022: 50%). Dit percentage is 7% lager dan in 2022. De beleidswaarde van € 332 miljoen is met 15% gedaald ten opzichte van de € 390 miljoen van 2022. De afname van de beleidswaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door aanpassing van de onderhoudsnorm. De aanpassing van de onderhoudsnorm wordt veroorzaakt door een stijging van de onderhoudskosten in de meerjarenbegroting en toevoeging van extra kosten voor het onderzoek van de Omgevingswet.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 485 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 542 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek 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 effectuering van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van MeerWonen. 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 de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, als gevolg van 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 MeerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas 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 € 434 miljoen.

Dit betekent dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

6.2 Resultaat

Hieronder is het resultaat over 2023 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Resultaat 2023	Begroting 2023	Vershil
Huuropbrengsten	28.201	27.350	851
Opbrengsten servicecontracten	1.091	970	121
Lasten servicecontracten	-1.091	-970	-121
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.938	-2.203	265
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.330	-8.997	-333
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.554	-1.767	213
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.379	14.383	996
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.727	585	1.142
Toegerekende organisatiekosten	-27	-26	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.134	-483	-651
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	566	76	490
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.885	-908	3.793
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-61.005	16.496	-77.501
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-886	0	-886
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-59.006	15.588	-74.594
Opbrengst overige activiteiten	365	383	-18
Kosten overige activiteiten	-307	-199	-108
Netto resultaat overige activiteiten	58	184	-126
Overige organisatiekosten	-396	-426	30
Leefbaarheid	-628	-617	-11
Bedrijfsresultaat	-44.027	29.188	-73.215
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	23	-4
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.847	-3.929	1.082
Saldo financiële baten en lasten	-2.828	-3.906	1.078
Resultaat voor belastingen	-46.855	25.282	-72.137
Belastingen	-2.687	-2.707	20
Resultaat na belastingen	-49.542	22.575	-72.117

De winst- en verliesrekening over 2023 toont een negatief resultaat van € 49,5 miljoen en is daarmee € 72,1 miljoen lager dan het begrote resultaat ad € 22,6 miljoen. Hieronder worden de belangrijkste verschillen nader toegelicht.

6.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In de begroting over 2023 is rekening gehouden met drie verkopen. Uiteindelijk zijn er vijf woningen verkocht.

6.2.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2023 is rekening gehouden met een bedrag van € 0,9 miljoen aan afwaarderingen op nieuwbouwprojecten, duurzaamheidsmaatregelen, aangebrachte verbeteringen en aangekochte woningen. De realisatie over 2023 bedroeg € 2,9 miljoen positief. Dit wordt veroorzaakt door herziening van de vorig jaar berekende afwaarderingen op lopende nieuwbouwprojecten in ontwikkeling.

6.2.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2023 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 61 miljoen afgenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 16 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de daling van de marktwaarde van de woningen welke voor een groot deel is veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet in het marktwaarde handboek van € 62 miljoen.

6.3 Treasury

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van Thésor. Zij adviseren ons over onze leningenportefeuille en hoe wij risico's met betrekking tot financieringen kunnen vermijden. Ieder halfjaar komt de treasurycommissie, bestaande uit de directeur-bestuurder, manager financiën, de medewerker planning & control en Thésor bijeen. Onze externe controller kan ook aanschuiven bij dit overleg. MeerWonen blijft zelf verantwoordelijk voor haar eigen financiële beleid, maar volgt de voorstellen van Thésor zoveel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn in het in treasurystatuut vastgelegd, waarbij aansluiting is gezocht met het financieel reglement van MeerWonen.

Het treasurystatuut geldt als gedragscode voor het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit, zijn de belangrijkste doelstellingen van het treasurybeleid. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld, dat is afgeleid van de begroting. Dit treasuryjaarplan vormt, na goedkeuring door de RvC, het kader voor de organisatie om nieuwe leningen te kunnen aantrekken.

6.3.1 Leningportefeuille

In 2023 is één nieuwe lening aangetrokken met een totale hoofdsom van € 10 miljoen, tegen een vaste rente van 3,157%. De lening heeft een looptijd van 41 jaar. Bij de aankoop van de 133 woningen van Mooiland zijn ook vijf leningen overgenomen. De totale overname van de leningen bedraagt nominaal € 17,1 miljoen. De leningen hebben verschillende looptijden en rentepercentages.

Om de flexibiliteit van de leningportefeuille te bewaren hebben we één roll-over lening van € 10 miljoen. Ultimo 2023 is van de roll-over lening de volledige hoofdsom van € 10 miljoen opgenomen.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2023 € 132,5 miljoen. Deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2023 bedraagt 2,68% (2022: 2,17%). In 2024 dient € 4,4 miljoen (2023: € 4,3 miljoen) te worden afgelost op de bestaande lening portefeuille.

6.4 Administratieve scheiding

Met goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft MeerWonen haar activiteiten gesplitst in een daeb- en een niet-daeb-gedeelte. Daarbij is gekozen voor een administratieve scheiding. Bij het opstellen van de begroting wordt jaarlijks getoetst of zowel de daeb- als de niet-daeb-tak de komende jaren levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. In de toelichting op de jaarrekening zijn conform de wettelijke verplichting de in daeb- en niet-daeb gesplitste balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen.

6.5 Meerjarenontwikkeling

6.5.1 Financiële parameters

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit gaan we uit van de door de Aw en WSW gehanteerde financiële parameters. De Aw en het WSW werken intensief samen bij het toezicht op de corporaties. Ze hebben een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld met grenswaarden voor een vijftal belangrijke kengetallen. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden van de Aw en het WSW vermeld.

Zoals blijkt uit de hierna opgenomen kengetallen voldoet MeerWonen ruimschoots aan alle parameters. Dat is van belang, omdat daarmee door het WSW geborgde financiering aangetrokken kan worden tegen gunstige rentetarieven. Ook de komende jaren biedt dat de mogelijkheid om voor de voorgenomen investeringen voldoende financiering aan te trekken. Bij de beoordeling van de meerjarenbegroting wordt door de RvC ook getoetst of de financiële parameters aan deze normen blijven voldoen.

Kengetal	Kritische grens	Cijfers 2023	Cijfers 2022	Meerjarenbegroting
ICR	>1,4	4,2	4,2	1,5 - 2,8
Solvabiliteit	≥ 15%	58%	63%	22- 62%
LTV	< 85%	30%	26%	37- 78%
Dekkingsratio	≤ 70%	18%	14%	20- 40%
Onderpandsratio	≤ 70%	19%	14%	n.v.t.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De operationele kasstroom + de rentelasten worden hierbij gedeeld door de rentelasten. Hiermee wordt berekend hoeveel keer de rentelasten kunnen worden betaald uit de operationele kasstroom. Als kritische grens geldt dat de ICR groter moet zijn dan 1,4. Dit is de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader voor de daeb-tak (TI: idem, niet-daeb-tak: 1,8). Aangezien MeerWonen nog geen niet-daeb-leningen heeft, zijn daarvoor ook geen rentelasten en dus geen ICR.

Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het corporatiebeleid. Zowel het eigen vermogen als het balanstotaal worden hiervoor gecorrigeerd met de maatschappelijke bestemming van het vastgoed. Deze correctie is het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is dan deze gecorrigeerde vermogenswaarde gedeeld door het gecorrigeerde balanstotaal. Aangezien de niet-daeb-tak als deelneming wordt beschouwd van de daeb-tak is de solvabiliteit van de daeb-tak gelijk aan die van de corporatie. De solvabiliteit van de corporatie moet minimaal 15% bedragen.

Loan to Value (LTV) (op basis van beleidswaarde)

Deze parameter toetst of de corporatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de schuldpositie. De langetermijnopbrengspotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. De nominale schuld wordt hierbij gedeeld door de beleidswaarde van het vastgoed. Als kritische grens geldt dat de LTV kleiner moet zijn dan 85%.

Dekkingsratio (op basis van marktwaarde)

Deze parameter beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Hiertoe wordt de verhouding tussen de schuld en de waarde van het onderpand berekend. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze ratio mag maximaal 70% bedragen.

Onderpandsratio

Naast de dekkingsratio moet met ingang van het nieuwe financiële kader de onderpandsratio worden berekend. Hierbij wordt de marktwaarde van de geborgde leningen in de berekening gehanteerd in plaats van de nominale waarde bij de dekkingsratio. Aangezien MeerWonen alleen maar geborgde leningen heeft, leidt dit niet tot een ander inzicht dan de dekkingsratio.

7 GOVERNANCE EN RISICOMANAGEMENT

Het behartigen van maatschappelijke belangen en werken met vermogen dat een maatschappelijke bestemming heeft, vraagt van ons dat we zorgvuldig handelen. Dat schept verplichtingen. Op verschillende manieren laten we zien dat de samenleving op ons kan vertrouwen. Dat het bestuur integer en transparant handelt, dat er professioneel toezicht wordt gehouden en dat we verantwoording afleggen over ons doen en laten. Iedereen kan ons daarop aanspreken. In de Governancecode voor woningcorporaties staan principes en uitwerkingsbepalingen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, externe verantwoording, risicomanagement en financiële beheersing. Wij volgen deze code die zich richt op de hele organisatie, het bestuur en het toezicht. Goed voorbeeld doet immers goed volgen en wij vinden het belangrijk dat iedereen die voor en namens ons werkt een bijdrage levert aan integer en transparant handelen.

7.1 Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie

Als corporatie hebben we naast ons eigen interne toezicht door de RvC ook een aantal externe toezichthouders. Zo ontvangen wij ieder jaar van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een oordeelsbrief over het afgelopen verslagjaar. De Aw houdt namens de minister toezicht op de corporaties. Er zijn dit jaar geen verdere bijzonderheden naar voren gekomen.

De Aw en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) hanteren een gezamenlijk beoordelingskader. Hierin wordt beschreven dat zij bij het toezicht gebruik maken van elkaars inzichten. Zij houden wel ieder hun eigen rol. De Aw als de integrale toezichthouder en het WSW als borgingsinstantie van de sector. In de toezichtbrief 2023 geeft de Aw aan dat de risico-inschatting voor MeerWonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies worden opgelegd en geen toezichtafspraken worden gemaakt.

Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2024 tot en met 2028 en de daarin aangegeven financieringsbehoefte, oordeelt het WSW positief over de borgbaarheid van nieuwe financieringen.

Naast een beoordeling van het ministerie en het WSW worden woningcorporaties ook om de vier jaar gevisiteerd. Eind 2022 is de visitatie voor de periode 2018-2021 gestart. Het eindrapport is begin februari 2023 ontvangen. De visitatiecommissie kwam tot de conclusie dat MeerWonen een mooie mix toont van volkshuisvestelijke drive en no-nonsense aanpak die op volkshuisvestelijk gebied leidt tot erg goede prestaties. MeerWonen heeft grote aantallen woningen verduurzaamd, volop nieuwbouw gerealiseerd, tweehurenbeleid ingevoerd en tot een succes gemaakt, lokaal maatwerk toegespitst op individuele wensen en doorstroming en onze dienstverlening naar een hoog niveau gebracht. En gewoon doen waar we goed in zijn, leidt tot een goede waardering in deze visitatie. De gemiddelde score komt uit op 8,2.

7.2 Risicobeheersing

MeerWonen wil de risico's die voortvloeien uit bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk minimaliseren. Zo houden we periodiek onze procedures tegen het licht en waar nodig passen we deze aan. Verder is onze organisatie beperkt van omvang, heerst er een open cultuur en zijn managementteamleden alert op risicovolle ontwikkelingen. Dat maakt tijdig bijsturen eenvoudiger dan bij grotere organisaties het geval is. Belangrijke besluiten worden door de directeur-bestuurder na advisering van het managementteam genomen. De RvC houdt hierop toezicht.

Hoewel dat sinds 2022 niet meer verplicht is vanuit de Woningwet, hebben we toch een onafhankelijke controller. Gezien de schaal van de organisatie wel op inhuurbasis. Deze controller stelt ieder jaar, in samenspraak met de directeur-bestuurder, het MT, de RvC en de accountant een intern controleplan (IC-plan) op. De controles in dit plan zijn op basis van het 3-lines of defencemodel. Dit betekent dat ze worden uitgevoerd door de controlefuncties op de lijnafdelingen (eerste lijn), de manager en/of business controller (tweede lijn) en de onafhankelijke controller (derde lijn). De voortgang van het IC-plan is onderdeel van de kwartaalrapportage en ieder kwartaal is er een apart intern controle-MT waarbij ook de onafhankelijke controller aanwezig is. De accountant steunt bij zijn controle op onze interne controles.

We hebben risicomanagement geïntegreerd in onze planning & controlcyclus, onder andere door in het jaarplan een aparte paragraaf op te nemen waarin de belangrijkste strategische en operationele risico's en beheersmaatregelen zijn vermeld. Onze risicoanalyses zijn mede gebaseerd op het businessrisk-model van het WSW. Op deze wijze sluiten we direct aan op de risicobeoordeling van het WSW en de Aw. Sturing en verantwoording vinden plaats in de kwartaalrapportages, waarin ook over de voortgang van het interne controleplan wordt gerapporteerd.

In het IC-plan 2023 zijn de belangrijkste interne controles opgenomen voor het realiseren van de doelen en acties in het jaarplan 2023 en om compliant te zijn. Daarnaast zijn ook de adviezen van de accountant in de managementletter 2022 en van onze externe toezichthouders Aw en WSW hierin meegenomen. Dit jaar zijn de belangrijkste interne controles en de (tijdige) opvolging actiever en zichtbaarder belegd in de eerste lijn, waar de directe verantwoordelijkheid ligt voor het realiseren van de producten en diensten. Dit om de H4kwaliteit, de (klant-)tevredenheid en de interne beheersing te verbeteren. Het IC-plan is uitgewerkt in een jaarplanning waarin per onderwerp de (proces-) eigenaar, de uitvoerder en eerste-, tweede- en derdelijncontroleurs zijn opgenomen. De rol van derde lijn wordt standaard door de controller uitgevoerd.

Frauderisico

Onder het frauderisico verstaan wij het risico dat een interne of externe fraudeur MeerWonen financiële en/of reputatieschade berokkent. De werkzaamheden van MeerWonen gaan gepaard met grote financiële kasstromen, inkopen van grote trajecten en de verdeling van schaars goed zoals het passend toewijzen van woningen. Dit maakt een woningcorporatie kwetsbaar voor fraude, zowel vanuit de organisatie zelf als daarbuiten. MeerWonen heeft een Gedragscode integriteitsbeleid en een meldregeling vastgesteld. Intern en op onze website zijn de meldregeling en contactgegevens van een onafhankelijke vertrouwenspersoon gepubliceerd, waar iedereen terecht kan bij vermoedens van fraude. Het niet naleven van deze gedragscode kan, na gedegen onderzoek, leiden tot passende disciplinaire en arbeidsrechtelijke maatregelen. Maatregelen kunnen daarmee variëren van een waarschuwing tot het aanvragen van ontslag, het doen van aangifte en in ernstige gevallen het vorderen van een schadevergoeding.

MeerWonen richt zich in het kader van preventie op gedrag en bewustwording, waarbij een veilige werkomgeving en kennisontwikkeling voorop staan. Dit verlaagt de drempel om eventuele onjuistheden vroegtijdig te melden. MeerWonen voert periodiek een medewerkerstevredenheids-onderzoek (MTO) uit.

Daarnaast hebben we aandacht voor het besluitvormingsproces, waarbij we transparantie en controleerbaarheid nastreven. MeerWonen heeft een frauderisico-analyse opgesteld en een daarbij horend frauderesponsplan. Daarmee is een duidelijk overzicht van de geïdentificeerde risico's beschikbaar en is het voor de organisatie duidelijk welke stappen genomen worden wanneer fraude wordt vastgesteld.

Fraudegevoelige processen monitoren we. Een belangrijk aandachtsgebied vormt bijvoorbeeld opdrachtverstrekking aan leveranciers, met name bij onderhoud en bij projectontwikkeling. Daarbij helpen niet alleen de hard controls (inkoopprocedures, functiescheiding, procuratiematrix) ons, maar we hebben ook veel aandacht voor gedrag en houding, de soft controls. Ook ten aanzien van het betalingsverkeer volgen we strikte procedures, waarbij we facturen altijd via het vier ogenprincipe accorderen. Vervolgens verwerken we betalingen alleen via afgedwongen processen met meerdere gemandateerde medewerkers.

In 2023 zijn geen interne onrechtmatigheden met betrekking tot fraude en integriteit geconstateerd. Uit zowel de interne beoordeling door de organisatie als de controle van de accountant zijn geen verdere aanwijzingen geconstateerd voor, of vermoedens van, integriteitsschending of fraude. Ook uit de fraudechecklist zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Risico huurachterstanden

Als gevolg van de economische en politieke omstandigheden lopen de huurachterstanden in de sector de laatste jaren op. De hoge inflatie en hoge energieprijzen zorgen ervoor dat de risico's op het gebied van huurachterstanden en huurderving toenemen. Door snel te reageren op achterstanden proberen wij dit risico te beperken. Vooralnog blijven onze huurachterstanden ruim onder de landelijke norm.

Aanbestedingsrisico

Bij de projectrapportages hanteren we al jaren een risicoparagraaf per project en bij de meerjarenprognoses kijken we kritisch vooruit naar de ontwikkeling van onze financiële ruimte. Op deze wijze voorkomen we dat projecten worden opgestart die onze financiële ruimte te boven gaan. Daarnaast hanteren we bij nieuwbouwprojecten het investeringsstatuut, waarin kaders zijn aangegeven waaraan moet worden voldaan. Voordat we grote projecten aanbesteden, worden de kandidaat-aannemers gescreend. In de uitvoeringsfase werken we met termijnstaten, zodat we alleen betalen voor geleverde werkzaamheden. Tevens verplichten wij de aannemer om een bankgarantie aan ons af te geven.

Treasuryrisico

Ook bij ons treasurybeleid besteden we veel aandacht aan het verminderen van risico's. Door spreiding van de momenten waarop (her)financiering of renteconversie aan de orde is, proberen wij renterisico's te beperken. Bij het afdekken hiervan wordt geen gebruik gemaakt van derivaten.

Liquiditeits- en kasstroomrisico's beperken we door gebruik te maken van een roll-over lening. Bij een roll-over lening kan maandelijks worden aangegeven hoeveel geld wij van deze lening willen opnemen en hoeveel wij willen terugstorten. Hiermee is flexibiliteit in de leningportefeuille ingebouwd. Door gebruik te maken van deze financieringsvorm, hebben we geen andere kredietfaciliteit nodig en besparen wij de kosten voor de beschikbaarheidsvergoeding die daarvoor is verschuldigd.

We spelen in op de risico's van overheidsbeleid door systematisch de consequenties van het gewijzigde beleid in beeld te brengen en vervolgens te bepalen of onze activiteiten bijstelling behoeven.

MeerWonen heeft geen beleggingen of voorraden die aan grote prijsrisico's onderhevig zijn. Ons prijsrisico rust op de waarde van het vastgoed, in het bijzonder dat deel dat wij gelabeld hebben als vastgoed bestemd voor verkoop. Per jaar betreft dit slechts enkele woningen. Het risico van verplichte terugkoop is daardoor beperkt.

Risico terugkoopverplichting

MeerWonen heeft ultimo 2023 voor 122 woningen een terugkoopverplichting. Het risico bestaat dat in vrij kort tijdbestek relatief veel van deze woningen aan ons kunnen worden aangeboden. Wanneer dit het geval is, moeten wij extra financiering aantrekken en lopen we het risico deze woningen niet snel weer te kunnen doorverkopen. Met leegstand en het risico van waardedaling in deze periode tot gevolg. Vooralsnog heeft deze situatie zich niet voorgedaan en zijn de woningen altijd geleidelijk aan ons aangeboden.

8 VERKLARING VAN HET BESTUUR

Als bestuurder van MeerWonen verklaar ik dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de werkzaamheden in het afgelopen jaar en van de financiële positie van de stichting. Ik verklaar dat een goede invulling is gegeven aan het uitgangspunt 'werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' zoals vastgelegd in de Woningwet en dat alle ons ter beschikking staande middelen zijn gebruikt in het belang van de volkshuisvesting.

Tot slot maak ik van deze gelegenheid gebruik om mijn waardering uit te spreken aan alle betrokkenen en hen te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Roelofarendsveen, 17 juni 2024

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder

9 JAARVERSLAG VAN DE RVC

Fusie

In 2023 heeft de Raad veel aandacht besteed aan de voorgenomen fusie met Habeko wonen. MeerWonen en Habeko wonen willen tot een meer robuuste organisatie komen per 1 januari 2025. Het uitgangspunt van de fusieorganisatie blijft om te werken in de kernen; een corporatie die lokaal verbonden, persoonlijk benaderbaar en een bekend gezicht in de wijken is.

In 2023 is een fusiehaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door een extern bureau. Aan de hand van de twee varianten zelfstandig blijven of een fusie is gekeken welk ontwikkelperspectief (op termijn) meerwaarde biedt. Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat fusie zowel volkshuisvestelijk, organisatorisch als financieel van meerwaarde is en deze aspecten elkaar onderling versterken. Door te fuseren wordt de robuustheid van de organisatie vergroot en het profiel van de corporaties blijft behouden.

De RvC van Habeko wonen en van MeerWonen hebben in februari 2024 de bestuursbesluiten goedgekeurd om het fusieproces op te starten en te komen tot een juridische fusie per 1 januari 2025. Komend jaar zullen wij als aandachtspunten meenemen:

- het vanuit een groter werkgebied service verlenen én ontwikkelen van het dienstverleningsconcept;
- de wijze van organiseren om te komen tot een robuuste organisatie;
- de synchronisatie (beleid, processen en werkwijzen) en de personele integratie.

Deze punten vragen om een zorgvuldig vervolg in 2024, met in de uitwerking de betrokkenheid van de huurdersorganisaties en de ondernemingsraden.

Prestatieafspraken

Met de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Ten opzichte van voorgaande jaren is er in Oegstgeest op een aantal nieuwbouwprojecten flinke voortgang geboekt. Begin 2024 is in Oegstgeest de eerste paal geslagen voor het realiseren van 90 woningen. Gezien de grote behoefte aan sociale huurwoningen in onder andere Oegstgeest is dat een goed begin.

Visitatie

De vierjaarlijkse visitatie is in 2023 afgerond. Natuurlijk waren we erg benieuwd hoe de onafhankelijke visitatiecommissie en de belanghebbenden naar de maatschappelijke prestaties van MeerWonen zouden kijken. En of de verbeterpunten uit de vorige visitatie, zoals het beter aan laten sluiten van doelen, activiteiten en evaluatie, voortvarend zijn opgepakt. Het definitieve visitatierapport verscheen in februari 2023. Met 'volkshuisvestelijke drive en no-nonsense aanpak' zo zegt het rapport, hebben we geleverd in plannen en prestaties. We hebben grote aantallen woningen verduurzaamd, nieuwbouw gerealiseerd, tweehurenbeleid ingevoerd en tot een succes gemaakt, lokaal maatwerk toegespitst op individuele wensen en doorstroming en de dienstverlening naar een hoog niveau gebracht. We herkennen de conclusie in het visitatierapport dat MeerWonen een corporatie is waarin het maatschappelijk DNA sterk is verankerd. Het is mooi dat de kernwaarden van MeerWonen door de visitatiecommissie zijn gezien en zo positief worden gewaardeerd.

Tweehurenbeleid

Eén van de maatschappelijke prestaties waar wij als RvC veel waardering voor hebben is het tweehurenbeleid dat MeerWonen voert. Uit de jaarlijkse evaluatie van dit beleid blijkt dat het een bijdrage levert aan de betaalbaarheid voor onze doelgroep en aan meer inkomensspreiding in wijken. Dit zodat mensen met een lager inkomen kans maken op eengezinswoningen en mensen met een hoger inkomen op appartementen. Een mooi voorbeeld van maatschappelijk presteren aangezien blijft het beleid binnen de gestelde financiële grenzen blijft.

Medewerkerstevredenheidonderzoek

Eén belangrijke score uit het in 2023 gehouden medewerkerstevredenheidonderzoek noemen we hier graag. De stelling 'Over het algemeen ben ik tevreden met mijn werk' geeft inzicht in de algemene tevredenheid van de medewerkers over hun werk bij MeerWonen. Hierop scoort MeerWonen een 8,5. In 2018 was dit een 8,3 en het landelijk gemiddelde laat een score van 8.2 zien. Ook de rest van het rapport laat mooie resultaten zien en zijn er ook enkele verbeterpunten.

Verandering samenstelling RvC

De samenstelling van onze raad van commissarissen is in 2023 gewijzigd. In het eerste kwartaal van 2023 is de werving van een nieuwe commissaris opgestart, omdat mevrouw Curfs in 2022 heeft aangegeven zich niet beschikbaar te stellen voor een tweede termijn. Haar zittingstermijn eindigde per 1 januari 2023. Per 10 oktober 2023 is mevrouw Van Bodegom toegetreden tot de Raad van Commissarissen van MeerWonen, op voordracht van onze huurdersorganisatie Stichting Huurders MeerWonen.

9.1 Over besturen en toezicht houden

De bestuurder en de RvC hebben, vanuit hun verschillende rollen, een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat MeerWonen de goede dingen doet. Wat die goede dingen zijn hebben we vastgelegd in *Samen hart voor thuis*, het ondernemingsplan van MeerWonen. Het realiseren van goede maatschappelijke prestaties, zoals zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen, vinden we het belangrijkste. Dat we daarbij financieel gezond blijven, zodat we dit ook in de toekomst kunnen blijven doen, is een belangrijke randvoorwaarde. De raad en de bestuurder hebben ieder een eigen rol bij het realiseren van deze doelen.

- De bestuurder is verantwoordelijk voor het goed functioneren en presteren van de organisatie en interne en externe verantwoording daarover. Het managementteam adviseert de bestuurder hierbij en bereidt de besluitvorming voor.
- De RvC houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken binnen MeerWonen. Ook is ze werkgever van de bestuurder en kan ze gevraagd en ongevraagd advies geven aan de bestuurder.

9.1.1 Kaders van het interne toezicht

Met de bestuurder hebben we als raad afspraken gemaakt over de rolverdeling tussen toezicht en besturen en wat nodig is om goed toezicht te kunnen houden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de visie op besturen en toezichthouden. Onderdeel van deze visie is het zogenaamde toezichtkader. Dit kader bestaat uit diverse documenten, zoals: de Governancecode, de statuten, de reglementen raad van commissarissen en bestuur, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en verschillende beleidsstukken. Deze documenten gebruiken we om te toetsen of MeerWonen de juiste

dingen doet. Om te zorgen dat deze documenten aansluiten op de actuele situatie, worden ze regelmatig aangepast.

9.1.2 Legitimatie

Wat we als raad wel en niet mogen (en moeten), is vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten van MeerWonen. In het reglement raad van commissarissen is met name beschreven hoe wij werken. Zo hebben we als raad een remuneratiecommissie en een auditcommissie ingesteld. Deze commissies adviseren de gehele raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Het uiteindelijke besluit wordt door alle leden van de raad van commissarissen genomen.

De auditcommissie bestaat uit mevrouw Ammerlaan (voorzitter) en de heer Touw. De commissie heeft twee keer vergaderd. De controller heeft in 2023 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie.

De remuneratiecommissie bestaat uit de heer Touw en de heer Van Seggelen. De commissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en over het aantrekken van nieuwe RvC-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. In 2023 heeft de commissie twee keer vergaderd. In december heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad plaatsgevonden. De directeur-bestuurder is bij een deel van deze vergadering aanwezig geweest.

9.1.3 Governancecode

Om het toezicht op de corporaties te verbeteren is de Governancecode woningcorporaties opgesteld. De code geeft richting aan hoe wij functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed uit te voeren. Als raad vinden we dan ook dat we de bepalingen van de code moeten volgen. Om dit te borgen, wordt de code jaarlijks besproken in de raad aan de hand van een checklist. In september 2023 heeft de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een handreiking opgesteld over "Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit". Deze handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren tussen de RvC en de bestuurders bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) van hun vastgoedbezit naar aanleiding van de uitzending bij Nieuwsuur van de NOS. Deze handreiking is in de RvC vergadering van 26 september 2023 besproken. Hieruit zijn geen verdere bijzonderheden naar voren gekomen waarbij het verhuren van het vastgoedbezit door RvC leden en bestuurder in strijd is met de Governancecode

9.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

9.2.1 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Zoals eerder genoemd vinden we het realiseren van goede maatschappelijke prestaties het belangrijkste. We kijken daarom, vooral in de haalbaarheidsfase, ook mee bij nieuwbouwprojecten en grootonderhoudsprojecten. Bij ieder project maakt MeerWonen de afweging tussen kosten, het financiële rendement en de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestatie die geleverd wordt. Soms een lastig dilemma, zeker nu de behoefte aan betaalbare woningen groot is, en de bouwkosten flink zijn gestegen. Als raad discussiëren we hierover met de bestuurder, om te zorgen dat het best mogelijke besluit wordt genomen. We zijn periodiek geïnformeerd over de voortgang in de prestatieafspraken met de gemeenten en hebben goedkeuring gegeven aan het bod 2024 dat uitgebracht is aan beide gemeenten.

9.2.2 Toezicht op strategie

Na het ondernemingsplan 2021-2024 en de aanpassing van het portefeuilleplan in 2021, zijn er in 2022 en 2023 geen wijzigingen geweest in strategische beleidsstukken. Via de kwartaalrapportage volgen we de voortgang van het ondernemingsplan. De evaluatie van het tweehurenbeleid is besproken, net als de voortgang van het portefeuilleplan. Ook hebben we de effecten van de Nationale Prestatieafspraken besproken. Deze zullen in 2024 worden meegenomen bij de herijking van het portefeuilleplan, de evaluatie van het ondernemingsplan en het maken van het nieuwe ondernemingsplan 2025-2028 van de fusieorganisatie.

9.2.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing risico's

Naast de strategie zijn de financiën, de operationele prestaties en de beheersing van de risico's belangrijke onderdelen waarop we toezicht houden. De auditcommissie heeft op deze onderwerpen een adviesrol aan de raad. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de bestuurder onder andere over financiën, risicomanagement en treasury.

De auditcommissie heeft het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2022 op 23 mei 2023 besproken met de bestuurder, de manager financiën, de controller en de accountant van BDO. Er is stilgestaan bij de wijzigingen ten opzichte van het vorige boekjaar en bij de belangrijkste risico's die uit deze controle naar voren zijn gekomen. De financiële positie van MeerWonen is, gemeten naar solvabiliteit en kasstroomontwikkeling, gezond. Aan alle parameters wordt ruimschoots voldaan. In de vergadering van 21 juni heeft de raad de jaarstukken 2022 goedgekeurd.

In de vergadering van 21 november is de (meerjaren-)begroting besproken, evenals het controllermemo, de managementletter van de accountant en het treasuryjaarplan 2024. Hierbij waren de leden van de auditcommissie, de directeur-bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Op 12 december is de begroting 2024 door de raad goedgekeurd.

Op basis van de informatie over de ontwikkeling van de financiële prestaties, de scenario's bij de begroting, de risico-analyses en het intern controleplan via de kwartaalrapportages, informatie van de accountant, de bestuurder en de controller oordelen wij als raad dat MeerWonen een goed onderbouwd plan en budget heeft gemaakt.

9.2.4 Opdrachtgeverschap externe accountant

De raad geeft samen met de bestuurder opdracht aan de accountant. Met ingang van boekjaar 2016 heeft BDO opdracht voor het uitvoeren van de controle en de interim-controle. Als raad en organisatie zijn we tevreden over het functioneren van de accountant. Voor de werkzaamheden van dit jaar waren er dan ook geen bijzondere aandachtspunten. In 2025 zal een aanbesteding worden gedaan voor een nieuwe accountant voor het boekjaar 2026.

9.2.5 Klachtenbehandeling

In januari 2023 is het jaarverslag 2022 van de Klachtencommissie Wonen ontvangen. Dit verslag is gedeeld met de RvC en in de maartvergadering met de bestuurder besproken. Uit het jaarverslag blijkt dat in 2022 1 klacht over MeerWonen is ingediend. Deze klacht is niet in behandeling genomen, omdat de klacht niet eerst door de bestuurder van MeerWonen was afgehandeld. Deze klacht betrof een langdurig lekkageprobleem en is door MeerWonen in behandeling genomen en verholpen.

9.2.6 In gesprek met belanghebbenden

Voor goed toezicht moeten we weten wat er leeft onder de diverse belanghebbenden van MeerWonen. Als raad waren we daarom aanwezig bij de stakeholderbijeenkomsten die in de 2^e helft van mei zijn georganiseerd door MeerWonen.

Daarnaast hebben de huurderscommissarissen diverse vergaderingen van het bestuur van Stichting Huurders MeerWonen (HMW) en de jaarlijkse huurdersconsultatie bijgewoond. De raad heeft veel waardering voor de inzet van de bestuursleden van HMW.

Het jaarlijkse overleg tussen de remuneratiecommissie en de ondernemingsraad van MeerWonen heeft op 11 september 2023 plaatsgevonden. Verder wordt de raad tijdens de vergaderingen, en indien nodig tussentijds, door de bestuurder op de hoogte gehouden van de diverse contacten met belanghebbenden en de bestuurlijke overleggen met de gemeenten.

9.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Namens de raad heeft de remuneratiecommissie op 10 maart 2023 de verwachtingen en doelstellingen met de directeur-bestuurder doorgenomen. Ook de ontwikkelingen in de organisatie zijn besproken. In een gesprek op 24 november 2023 is het functioneren van de bestuurder aan de orde geweest. De raad is hierover vertrouwelijk geïnformeerd. De raad is tevreden over de wijze waarop de heer Hoogvliet zijn rol invult. Ook tijdens de zelfevaluatie in december 2023 is het functioneren van de bestuurder besproken. Hij is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 6 juni 2015 en per 6 juni 2019 herbenoemd. Op 21 juni 2023 heeft de raad het besluit van 21 maart 2023 bevestigd voor de herbenoeming van de heer Hoogvliet als directeur-bestuurder van Meerwonen, nadat op 24 mei door de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze is afgegeven. De herbenoeming van de heer Hoogvliet is daarmee per 6 juni 2023 omgezet in een definitieve herbenoeming voor een periode van maximaal twee jaar.

9.3.1 Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. Conform de WNT was in 2023, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse E van toepassing. De beloning van de heer Hoogvliet past binnen de WNT-norm. Het jaarbedrag is opgenomen in de jaarrekening, bij de WNT-verantwoording op pagina 119.

De heer drs. P.G. Hoogvliet, geboortjaar 1957	
Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Per 06-06-2015, herbenoemd per 06-06-2019 en per 06-06-2023
Herbenoembaar	Ja
PE-punten (2021 t/m 2023)	156
Nevenfuncties	Bestuurslid Holland Rijnland Wonen (onbezoldigd) Penningmeester stichting Bewonersorganisatie Bomenbuurt Den Haag (onbezoldigd)

9.3.2 Integriteitsbeleid en organisatiecultuur MeerWonen

Als raad zien we een open en integere cultuur bij MeerWonen. De bestuurder en het MT zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. Tijdens de audits van de controller is expliciet aandacht besteed aan het integer handelen van MeerWonen. Hieruit zijn in 2023 geen bijzonderheden naar voren gekomen. Ook uit de controles van de accountanten de fraudechecklist zijn geen bijzonderheden gebleken.

9.4 Over de RvC

9.4.1 Samenstelling raad van commissarissen

Een groot deel van 2023 bestond de raad van commissarissen uit drie personen. Er was dus een vacature. De vacature is op de website van MeerWonen gepubliceerd en openbaar opengesteld via een advertentie. Samen met de bestuurder heeft de RvC de huurdersorganisatie Stichting Huurders MeerWonen ondersteund om te komen tot hun voordracht. Zo is vanaf 10 oktober mevrouw Van Bodegom, op voordracht van de huurdersorganisatie, toegetreden. De raad bestaat nu uit vier personen.

We streven naar een divers samengestelde raad, met voldoende lokale verankering. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen.

Samenstelling raad van commissarissen Stichting MeerWonen 2023		
Naam	functie	Termijn
Dhr. E.V. van Seggelen	Voorzitter	01-07-2017 tot 01-07-2025
Dhr. J.D.M. Touw	Vice-voorzitter	01-01-2019 tot 01-07-2026
Mw. drs. M.G.M. Ammerlaan	Lid (voordracht HMW)	01-07-2021 tot 01-07-2025
Mw. C. van Bodegom	Lid (voordracht HMW)	10-10-2023 tot 10-10-2027

De heer E.V. van Seggelen, geboortjaar 1966	
Functie	Voorzitter
Commissie	Lid remuneratiecommissie
Profiel	Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, bestuurlijk
PE-punten 2023	7 (2022: 8)
Functie dagelijks leven	Tot 1-4-2024: Directeur projectbureau gemeente Leiden Vanaf 1-1-2024: Directeur stedelijke ontwikkeling gemeente Leiden
Nevenfuncties	-

De heer J.D.M. Touw, geboortjaar 1958	
Functie	Vice-voorzitter
Commissie	Lid auditcommissie Lid Remuneratiecommissie
Profiel	Volkshuisvestelijk, vastgoed
PE-punten 2023	10 (2022: 6)
Functie dagelijks leven	Directeur RealTurn B.V.
Nevenfuncties	Lid RvC Wonen Midden-Delfland Lid Raad van Advies Focus on Impact Lid Raad van Advies REBO Groep Lid Raad van Advies Sociëteit Vastgoed Member Asset Advisory Associates Associé Fakton Executives

Mevrouw drs. M.G.M. Ammerlaan, geboortjaar 1967	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter auditcommissie
Profiel	Financiën
PE-punten 2023	6 (2022: 12)
Functie dagelijks leven	Tot 1-1-2024: CFO Corpag Vanaf 1-1-2024: bestuurder bij Woningborg
Nevenfuncties	Lid RvC Maasdelta Groep Lid RvC en vz Auditcommissie Univé Zuid Nederland (per 1-7-2023)

Mevrouw C. van Bodegom, geboortjaar 1979	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter remuneratiecommissie
Profiel	Sociaal maatschappelijk
PE-punten 2023	12
Functie dagelijks leven	Lid college van bestuur Nissewijs Scholengroep
Nevenfuncties	-

9.4.2 *Introductieprogramma*

Bij de toetreding van mevrouw Van Bodegom is het introductieprogramma voor nieuwe leden van de raad ingezet.

9.4.3 *Permanente educatie*

Om onze rol goed in te kunnen vullen moeten we op de hoogte zijn van de relevante ontwikkelingen en zorgen dat we als team goed functioneren. Jaarlijks volgen we dan ook opleidingen en zorgen we dat we voldoen aan de eis van de VTW om minimaal 5 Permanente Educatie-punten te halen. Het afgelopen jaar zijn onder meer bijeenkomsten bijgewoond met als onderwerp: boardroom dynamics, actualiteit huurbeleid corporaties, onverenigbaarheden, solidariteit in de corporatiesector, biobased

bouwen, cultuur, gedrag en softcontrols en ESG-ontwikkelingen (Environmental, Social & Governance). Opleiding is ook een vast onderdeel op de agenda van de raad.

Voor de bestuurder is blijven ontwikkelen minstens zo belangrijk. De eis voor bestuurders is dat zij over een periode van drie kalenderjaren (2021-2023) minimaal 108 PE-punten behalen. Met 156 PE-punten behaald in deze periode voldoet de heer Hoogvliet hier aan. Hij heeft onder andere deelgenomen aan de leergang Filosofie & Leiderschap, een cursus Wet versterking regie volkshuisvesting, een cursus opvang & nazorg agressie en een symposium bestuurlijke borging van resultaatgericht samenwerken.

9.4.4 Integriteit en onafhankelijkheid RvC

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden hebben geen (neven)functies die strijdig zijn met het belang van MeerWonen. In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad en/of de bestuurder betrokken waren. Alle leden zijn onafhankelijk van MeerWonen zoals bedoeld in artikel 30.6 van de Woningwet en conform de criteria van de Governancecode (bepaling 3.28).

9.4.5 Klankbordfunctie

De leden van de raad moeten alleen en samen in staat zijn de directeur-bestuurder te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Dit kan gevraagd, zoals bijvoorbeeld over de mogelijke aankoop van een woningcomplex, maar ook ongevroegd zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het benaderen van nieuwbouwprojecten in een gespannen woningmarkt. Wij hebben in 2023 meer aandacht besteed aan onze klankbordfunctie.

9.4.6 Aanspreekbaarheid

De raad vindt het belangrijk dat zij voor iedereen, in- en extern, aanspreekbaar is. Wel ligt het voor de hand dat iemand eerst contact opneemt met MeerWonen of de bestuurder van MeerWonen. Pas als zij dit onvoldoende oppakken is de raad aanspreekbaar. Een uitzondering hierop vormen zaken die specifiek over het functioneren van de raad gaan. We nodigen iedereen die daartoe een reden ziet uit om zich tot de raad te wenden. Op de site van MeerWonen staan de namen van de leden van de raad.

9.4.7 Taak, werkwijze en informatievoorziening

Om goed invulling te kunnen geven aan onze rol als toezichthouder laten wij ons als raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder informeren. In vergaderingen gebeurt dit op basis van onder andere kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. Buiten vergadering gaat dit vaak per mail. Wij letten erop dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van MeerWonen. Daarnaast zoeken we actief contact met belanghebbenden van MeerWonen binnen en buiten de organisatie. Zo zijn we in gesprek gegaan met het MT, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie (HMW) en de accountant. Wij ervaren deze contacten als zeer waardevol, omdat we op deze manier vanuit verschillende perspectieven informatie krijgen over het functioneren van MeerWonen. We waarderen het zeer dat de diverse stukken uit de planning & controlcyclus goed op elkaar aansluiten. Dit zorgt voor een helder overzicht. Wij zijn dan ook van

mening dat de cyclus goed functioneert en ons voldoende toereikende informatie geeft om onze toezichthoudende taak goed in te vullen.

9.4.8 Vergader- en besluitenschema

In 2023 hebben we als raad vier reguliere vergaderingen en een zelfevaluatie gehouden. Daarnaast is er een themabijeenkomst geweest met de leden van het MT. De directeur-bestuurder was aanwezig bij de reguliere RvC-vergaderingen, de themabijeenkomst en een deel van de zelfevaluatie.

Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad een intern beraad zonder de bestuurder.

In 2023 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Governancecode woningcorporaties
- huurverhoging 2023
- benoeming commissaris
- herbenoeming van de directeur-bestuurder voor een periode van maximaal twee jaar
- resultaten visitatie
- afronding aankoop bezit andere corporatie
- jaarverslag & jaarrekening 2022
- begroting 2024 en meerjarenbegroting
- treasury jaarplan/fiscale planning
- intern controleplan
- ontwikkeling nieuwbouw Kaag en Braassem en Oegstgeest
- herstructureringsprojecten in Roelofarendsveen
- investeringsvoorstellen
- bod en prestatieafspraken Kaag en Braassem 2024-2025
- bod en prestatieafspraken Oegstgeest 2024-2025
- energielasten en duurzaamheid
- automatisering
- ontwikkelingen organisatie
- kwartaalrapportages
- Aedes-benchmark

Buiten vergadering is een aantal besluiten genomen, die in de eerstvolgende vergadering zijn bekrachtigd.

9.4.9 Lidmaatschappen

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Zij ontvangen het Aedes magazine.

9.4.10 Bezoldiging

Vanwege de maatschappelijke taak van MeerWonen vinden we soberheid en doelmatigheid gepast bij onze vergoeding. Daarom sluiten we hiervoor aan bij de beroepsregeling van de VTW. Deze hanteert lagere maxima dan de wettelijke bepalingen. Net als bij de bestuurder is de hoogte van de vergoeding gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. MeerWonen valt in bezoldigingsklasse E. Om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen is de vergoeding onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. De over 2023 aan

de commissarissen uitgekeerde vergoedingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 119.

9.4.11 Zelfevaluatie

Om het functioneren van de raad goed te houden en waar mogelijk te verbeteren organiseren wij als raad jaarlijks een zelfevaluatie. Om het jaar laten wij ons daarbij begeleiden door een onafhankelijke derde. Dat zal in 2024 weer gebeuren.

9.5 Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2023 en heeft de jaarrekening over 2023 goedgekeurd. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van MeerWonen en het bestuur. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening is gecontroleerd door accountantskantoor BDO en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Met de goedkeuring van de raad verleent de raad décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

De middelen van MeerWonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De raad van commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

De raad bedankt alle medewerkers, het management en het bestuur van MeerWonen voor hun inzet en toewijding dit jaar. De raad van commissarissen blijft ook in 2024 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van MeerWonen.

De raad van commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 17 juni 2024.

Roelofarendsveen, 17 juni 2024

E.V. van Seggelen
Voorzitter raad van commissarissen

JAARREKENING 2023 VAN MEERWONEN

Opgemaakt d.d. 17 juni 2024

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen

Activa

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	740.473	753.740
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	26.374	28.626
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.819	40.128
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	206	15.001
	800.872	837.495
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.216	2.208
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	610	514
	612	516
Som der vaste activa	803.700	840.219
Vlottende activa		
Vorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	564	272
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	54	35
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	423
11. Overlopende activa	233	301
	287	759
12. Liquide middelen	4.420	9.280
Som der vlottende activa	5.271	10.311
Totaal activa	808.971	850.530

Passiva

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
Eigen vermogen		
13. Herwaarderingsreserve	499.280	561.791
14. Overige reserves	185.437	70.063
15. Resultaat boekjaar	-49.542	52.863
Totaal eigen vermogen	635.175	684.717
Vorzieningen		
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	960	9.127
17. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	960	9.127
Langlopende schulden		
18. Schulden aan banken	131.304	110.452
19. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.379	36.802
20. Overige langlopende schulden	17	19
Totaal langlopende schulden	162.700	147.273
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan banken	4.507	4.389
22. Schulden aan leveranciers	1.114	1.327
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	400	347
24. Schulden ter zake van pensioenen	34	33
25. Overige schulden	0	157
26. Overlopende passiva	4.081	3.160
Totaal kortlopende schulden	10.136	9.413
Totaal passiva	808.971	850.530

Winst- en verliesrekening van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
27. Huuropbrengsten	28.201	26.552
28. Opbrengsten servicecontracten	1.091	990
29. Lasten servicecontracten	-1.091	-990
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.938	-1.987
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.330	-6.711
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.554	-4.223
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.379	13.631
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.727	1.627
Toegerekende organisatiekosten	-27	-24
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.134	-1.028
33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	566	575
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.885	-8.541
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-61.005	52.325
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-886	447
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-59.006	44.231
37. Opbrengst overige activiteiten	365	317
38. Kosten overige activiteiten	-307	-236
Netto resultaat overige activiteiten	58	81
39. Overige organisatiekosten	-396	-249
40. Leefbaarheid	-628	-563
Bedrijfsresultaat	-44.027	57.706
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	0
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.847	-2.236
Saldo financiële baten en lasten	-2.828	-2.236
Resultaat voor belastingen	-46.855	55.470
43. Belastingen	-2.687	-2.607
Resultaat na belastingen	-49.542	52.863

Kasstroomoverzicht van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)		2023		2022
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	29.218		27.707	
Vergoedingen	1.084		991	
Overige bedrijfsontvangsten	23		9	
Ontvangen interest	0		0	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		30.325		28.707
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	2.917		2.634	
Onderhoudsuitgaven	7.389		7.346	
Overige bedrijfsuitgaven	4.718		3.717	
Betaalde interest	2.666		2.269	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	29		21	
Verhuurderheffing	0		2.821	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	174		132	
Vennootschapsbelasting	2.132		2.458	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		20.025		21.398
Kasstroom uit operationele activiteiten		10.300		7.309
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.722		984	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0		79	
(Des)investeringsontvangsten overige	0		728	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		1.722		1.791

(bedragen x € 1.000)		2023		2022
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	8.862		12.607	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.575		1.304	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	26.862		541	
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	3		0	
Sloopuitgaven, woon-en niet woongelegenheden	284		3	
Investerings overig	191		34	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>		37.777		14.489
Kasstroom uit (des)investeringen		-36.055		-12.698
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuw te borgen leningen	29.407		13.500	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>		29.407		13.500
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	8.353		1.327	
Aflossing ongeborgde leningen	159		7	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom</i>		8.512		1.334
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		20.895		12.166
Mutatie liquide middelen		-4.860		6.777
Liquide middelen per 1 januari		9.280		2.503
Liquide middelen per 31 december		4.420		9.280

Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van MeerWonen, statutair gevestigd en kantoor houdende aan het Noordeinde 174 te Roelofarendsveen, bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest in Nederland.

Het KvK-nummer van Stichting MeerWonen is 28.03.24.85.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van MeerWonen is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het daeb- als het niet-daeb-vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

Daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

Het daeb-vastgoed en het niet-daeb-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit daeb-vastgoed en niet-daeb-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het daeb-vastgoed en een deel dat aan het niet-daeb-vastgoed kan worden toegerekend.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). MeerWonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden en parkeerplaatsen en de full-versie voor de niet-woongelegenheden. Het hanteren van de basisversie betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full-versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). De niet-woongelegenheden binnen de niet-daebtak worden als gevolg van de geringe omvang eens per 3 jaar getaxeerd door een taxateur en de overige jaren geïndexeerd met het gemiddeld waarderingseffect van de basisversie van het betreffende jaar. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Stichting MeerWonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille voor de woningen en parkeerplaatsen. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. Voor het overige vastgoed heeft MeerWonen gekozen voor de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderinguitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 2,81% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 21,9 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De verwerking verbetering vastgoed in exploitatie:

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. 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, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve:

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen:

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat aan de hand van laatste bekende WOZ-waarden en actuele transactiepreizen van vergelijkbare woningen. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. In de kostprijs wordt geen rekening gehouden met te activeren rente tijdens de ontwikkelperiode.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen, op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval 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, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering, vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (2,68%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op de VoV-portefeuille en de langlopende schulden. Voor het vastgoed in exploitatie is niet te duiden wat de bestemming en het realisatiemoment is en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Vlottende activa

De waardering van vlottende activa wordt aangepast naar de actuele waarde als deze lager is dan de waardering op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop, alsmede de teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs van de niet meer in exploitatie zijnde woningen wordt bepaald op de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De verkrijgingsprijs van de teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht is de marktwaarde bij terugkoop onder aftrek van de contractuele korting. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden en is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor verkoop.

Vorderingen

Huurdebiteuren

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder Schulden aan

kredietinstellingen onder de noemer Kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat de uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders, aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting per balansdatum heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde, berekend op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze verwachte verliezen worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (2,68%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en worden vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de Kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

MeerWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden (VoV) een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De

terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder Kortlopende schulden verantwoord.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengstenverantwoording

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van MeerWonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Het individuele maximum voor 2023 bedroeg 3,1%. De huursomstijging was voor 2023 gemaximeerd op 2,6%. MeerWonen heeft een huurverhoging doorgevoerd van 1,6%. Voor huurders met een laag inkomen is de huur verlaagd naar € 575,03. Voor de vrije sectorwoningen is een huurverhoging doorgevoerd van 3,1%.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten (zoals energie, water, huismeesters en schoonmaakkosten). Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder Lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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 Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen, onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op het terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere het resultaat uit VoV-activiteiten, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, tweedekansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen,

beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken en dergelijke.

Financiële baten en lasten

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.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

Door de belastingdienst is met ingang van 1 januari 2023 de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2) opgezegd. Het vervallen van de VSO2 heeft geen impact op de belastingdruk.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de daeb-tak en de niet-daeb-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de daeb- en de niet-daeb-tak, geclassificeerd naar daeb- en niet-daeb-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze daeb-tak of niet-daeb-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op daeb- of niet-daeb-activiteiten, zijn deze volledig aan de daeb-tak respectievelijk niet-daeb-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel daeb- als niet-daeb-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel daeb-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-daeb-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, latente belastingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de daeb-tak. Aan de niet-daeb-tak wordt door de daeb-tak vennootschapsbelasting toegerekend op basis van het fiscale resultaat van de niet-daeb-tak.

Toelichting op de aard van niet-daeb-activiteiten

MeerWonen bezit de volgende niet-daeb-verhuureenheden:

Niet-daeb-activiteit	Aantal VHE 2023	Aantal VHE 2022
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	83	88
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	10	10
Garages	4	4
Parkeerplaatsen	159	159
Bedrijfsmatig vastgoed	6	6
Totaal	262	267

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Naar daeb/niet-daeb gescheiden balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht

Nadere toelichting:

- In de daeb-tak wordt de nettovermogenswaarde van de niet-daeb-tak opgenomen onder Deelnemingen in groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze 'deelneming' geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- Een eventuele rekening-courantverhouding tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- Er is geen sprake van een separate bankrekening voor de niet-daeb-tak. Het liquiditeitssaldo in de niet-daeb-tak is fictief bepaald door een bedrag toe te rekenen aan de niet-daeb-tak. Hiervoor werd tot en met 2018 uitgegaan van een vast bedrag van € 1 miljoen zoals in het scheidingsvoorstel is opgenomen. Vanaf 2019 wordt er geen dividend meer uitgekeerd van de niet-daeb-tak naar de daeb-tak waardoor het liquiditeitssaldo in de niet-daeb-tak groter is dan het in het scheidingsvoorstel vastgestelde bedrag van € 1 miljoen.
- In de daeb-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-daeb-tak opgenomen onder Resultaat uit deelnemingen. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van het resultaat na belastingen van de niet-daeb-tak.

TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1. Daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	Daeb- vastgoed in exploitatie	Niet-daeb- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2023	753.740	28.626	782.366
<i>Mutaties</i>			
Investerings – terugkoop VoV	724	240	964
Aankoop woningen van corporatie Mooiland	25.597	0	25.597
Overboekingen vanuit Vastgoed in ontwikkeling	17.818	0	17.818
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	2.230	10	2.240
Verkopen	-861	0	-861
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-272	0	-272
Overboekingen tussen daeb- en niet-daeb- vastgoed in exploitatie	1.622	-1.622	0
Aanpassing marktwaarde	-60.125	-880	-61.005
Totaal mutaties 2023	-13.267	-2.252	-15.519
Boekwaarde per 31 december 2023	740.473	26.374	766.847

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 485 miljoen (2022: € 542 miljoen).

Marktwaarde

Zowel het daeb- als het niet-daeb-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde voor de woonegelegenheden in exploitatie is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde voor de woonegelegenheden niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor de niet-woongelegenheden is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	BOG	MOG	ZOG
Exit Yield	5,50 – 8,75%	5,50 – 8,75%	4,50 – 5,75%
Disconteringsvoet	5,50 – 8,50%	5,50 – 8,50%	4,00 – 5,25%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%

Daarnaast heeft een aanpassing plaatsgevonden in de vrijheidsgraad Instandhoudingsonderhoud voor de school Kaskade (zowel BOG als MOG) aangezien een 'all-in' huur is overeengekomen waarin ook het onderhoud wat normaal van rekening van de huurder komt. Hierbij is uitgegaan door de taxateur van de geprognoseerde onderhoudskosten volgens de MJOP in plaats van de onderhoudskosten volgens het Handboek Marktwaardering.

De niet-woongelegenheden binnen de niet-daebtak worden als gevolg van de geringe omvang eens per 3 jaar getaxeerd door een taxateur en de overige jaren geïndexeerd met het gemiddeld waarderingseffect van de fullversie van het betreffende jaar. In 2023 zijn al deze panden getaxeerd.

Complexindeling

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is voor de woongelegenheden gebruik gemaakt van de parameters uit het waarderingshandboek. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet ligt tussen de 5,51% en 6,85%.

Bij toepassing full variant (niet-woongelegenheden): inschakeling taxateur

De onroerende zaken in exploitatie worden getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van MeerWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire

zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa. Al het vastgoed is verzekerd tegen herbouwwaarde.

In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 3.610 (2022: 3.391) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 262 (2022: 267) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2023 van deze verhuureenheden bedraagt € 1.163.456.000 (2022 € 950.184.000). De WOZ-waarde 2023 heeft voor € 1.127.850.000 (2022: € 917.536.000) betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 35.180.000 (2022: 32.648.000) op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde (x € 1.000) bedraagt:

	2023	2022
Daeb-vastgoed in exploitatie	313.020	367.921
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	19.449	21.892
Totaal	332.469	389.813

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023	2022
Marktwaarde in verhuurde staat	766.847	782.366
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	111.257	125.707
Betaalbaarheid (huren)	-396.104	-440.367
Kwaliteit (onderhoud)	-126.391	-54.528
Beheer (beheerskosten)	-23.140	-23.365
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	-434.378	-392.553
Beleidswaarde	332.469	389.813

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van MeerWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Daarnaast worden de overdrachtskosten bij de berekening van de eindwaarde na 15 jaar op nihil gezet.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het bepalen van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde is rekening gehouden met de op 4 juli 2019 door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW gepubliceerde nieuwe definities inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder de noemer Lasten verhuur en beheeractiviteiten in de winst- en verliesrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. MeerWonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,16%-punt hoger (Corop regio Agglomeratie Lieden en Bollenstreek). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% hoger leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 29,0 miljoen lager en met een disconteringsvoet met 0,5% lager leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 34,3 miljoen hoger.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,03% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,96% voor de niet-DAEB portefeuille.

Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2023	2022
Disconteringsvoet	6,03%	5,88%
Streefhuur per maand	€ 683 per woning	€ 651 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.961 per woning	€ 3.255 per woning

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 29,0 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 34,3 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 19,3 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	beide normen € 50 hoger	€ 12,5 miljoen lager

De beleidswaarde is met ingang van 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	2023	2022
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	40.128	37.465
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-709	-453
Verkopen van onroerende zaken VoV	0	0
Waarde ontwikkeling	-5.600	3.116
Boekwaarde per 31 december	33.819	40.128
Oorspronkelijke transactiepreizen	19.772	20.482
Cumulatieve waardeontwikkeling	14.047	19.646
Boekwaarde	33.819	40.128

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2023	2022
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
De Kolk, Oud Ade	4.512	4.266
Heemwijk	379	0
Kaskade verbouwing	667	0
Oostenrijkse woningen	9	0
Elzenstraat	8	0
Nieuwstraat/Narcisstraat	11	0
Skaeve Huse	54	0
Rhijnkade	4.811	0
Regenboogweg	3	0
Westend, Roelofarendsveen	0	10.453
Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	4.641	7.391
Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	10.157	4.630
	25.458	26.946
Af: bestede kosten afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-4.811	0
Af: gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	-1.492
Af: afwaardering toekomstige projecten	-464	0
Af: opleveringen daeb-vastgoed in exploitatie	-19.977	-10.453
Totaal	206	15.001

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	2023
Stand begin boekjaar	15.001
Investerings	8.966
Overgeboekt naar daeb-vastgoed in exploitatie	-19.977
Mutatie afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-3.784
Stand einde boekjaar	206

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2023	2022
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.712	1.768
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	83	87
Opslagruimte Gerberalaan 1a, Oegstgeest	29	30
Vervoermiddelen	84	7
Inventaris	28	10
Automatisering	280	306
Totaal	2.216	2.208

Het verloop van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

<i>31 december 2022</i>	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.953
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-745
Boekwaarde	2.208
<i>Mutaties</i>	
Investerings	197
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-189
Totaal mutaties 2023	8
<i>31 december 2023</i>	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.150
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-934
Boekwaarde	2.216

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

	2023	2022
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	610	514
Totaal	612	516

6. Andere deelnemingen

	2023	2022
Stand per 1 januari	2	2
Bij: resultaat deelnemingen	0	0
Stand per 31 december	2	2

Dit betreft 200 aandelen in het kapitaal van Woningnet N.V. ad € 2.438. Deze aandelen zijn in 2013 voor 75% volgestort. Het belang van MeerWonen in Woningnet N.V. bedraagt 0,04%.

7. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij vanaf 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van deze schattingswijziging zijn vanaf 2019 onder de latente belastingvorderingen geen latenties meer opgenomen voor het 'Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop' en voor het 'Fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie'.

VoV-portefeuille

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Fiscaal wordt alleen het ongerealiseerde verlies en het nog niet-gerealiseerde winstrecht gewaardeerd. Beide komen tot realisatie bij terugkoop. Voor dit tijdelijke verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. De latentie is contant gemaakt uitgaande van een terugkooppercentage van 3,1% per jaar.

Leningenportefeuille

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit verschil neemt ieder jaar af. De latentie is contant gemaakt, uitgaande van de gemiddelde looptijd van 12,5 jaar die geldt tot het moment dat het verschil nihil bedraagt.

Het verloop van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	514	856
Mutatie boekjaar	96	-342
Stand per 31 december	610	514

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2023 is als volgt:

	2023	2022
VoV-portefeuille	457	349
Leningenportefeuille	153	165
Stand per 31 december	610	514

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2023:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,8%
VoV-portefeuille	2.440	4.867	2.427	626
Leningenportefeuille	131.304	130.547	757	195

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 27.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Vlottende activa

8. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2023	2022
Teruggekochte VoV-woningen	291	0
Uit verhuur vrijgekomen woningen	273	272
Totaal	564	272

Ultimo 2023 staan er twee woningen onder de voorraad. De eerste betreft een uit de VoV teruggekochte woning welke begin 2024 in de verhuur zal worden genomen. De tweede woning betreft een woning welke eind 2023 is vrijgekomen uit de verhuur en begin 2024 zal worden verkocht.

Vorderingen

9. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Huurdebiteuren (zittende huurders)	60	71
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	42	47
Subtotaal	102	118
Af: voorziening wegens oninbaarheid	48	83
Totaal	54	35

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2023 0,35% van de jaarhuur (2022: 0,43%).

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	0	423
Totaal	0	423

11. Overlopende activa

	2023	2022
Te ontvangen uitkeringen	0	11
Te ontvangen subsidie	75	0
Vooruitbetaalde rente leningen	16	16
Te ontvangen rente over belastingen	17	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	12	155
Vooruitbetaalde servicekosten	76	81
Diversen	37	38
Totaal	233	301

Onder de kortlopende vorderingen is de post vooruitbetaalde servicekosten de enige post met een looptijd langer dan een jaar.

12. **Liquide middelen**

	2023	2022
ING rekeningen-courant	45	731
ABN AMRO rekening-courant	4.373	8.548
Rabobank rekening-courant	2	1
Totaal	4.420	9.280

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Herwaarderingsreserves	499.280	561.791
Overige reserves	185.437	70.063
Resultaat boekjaar 2023 respectievelijk 2022	-49.542	52.863
Totaal	635.175	684.717

13. Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2023	542.145	19.646	561.791
Overboeking overige reserves 2023	-56.912	-5.599	-62.511
Stand per 31 december 2023	485.233	14.047	499.280

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie wordt bepaald op complexniveau en betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde en de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 485 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 542 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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 MeerWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen 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 de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, hetgeen voortvloeit 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 MeerWonen 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 € 434 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaaarde in verhuurde staat		766.847
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	111.257	
Betaalbaarheid (huren)	-396.104	
Kwaliteit (onderhoud)	-126.391	
Beheer (beheerskosten)	-23.140	
Verschil marktwaaarde / beleidswaaarde		-434.378
Beleidswwaaarde		332.469

Dit impliceert dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

14. Overige reserves

	2023	2022
Stand per 1 januari (voor resultaat boekjaar 2022 resp. 2021)	70.063	61.024
Toevoeging jaarresultaat 2022 respectievelijk 2021	52.863	62.911
Overboeking naar herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	5.599	-3.116
Overboeking naar herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	56.912	-50.756
Stand einde boekjaar	185.437	70.063

Onder de overige reserves zijn ook de saldi van twee servicefondsen begrepen. Dit zijn het glasfonds en het onderhoudsabonnement. MeerWonen voert bepaalde reparaties voor huurders ten laste van deze twee servicefondsen uit indien de huurder een abonnement heeft op het desbetreffende fonds. De resultaten van deze twee fondsen worden jaarlijks via de winst- en verliesrekening toegevoegd aan de overige reserves. Het verloop van deze twee fondsen is als volgt:

Glasfonds

	2023	2022
Stand begin boekjaar	29	35
Bijdragen huurders	30	27
Kosten glasbreuk	-37	-33
Stand einde boekjaar	22	29

Onderhoudsabonnement

	2023	2022
Stand begin boekjaar	6	46
Bijdragen huurders	189	163
Kosten onderhoudsabonnement	-186	-203
Stand einde boekjaar	9	6

15. Resultaat boekjaar

In de statuten van MeerWonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over 2023 ad € 49.542.000 negatief uit de overige reserves te halen.

Vorzieningen

16. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
Stand per 1 januari	9.127	816
Mutatie gevormde voorziening De Kolk, Oud Ade	0	-129
(Mutatie) gevormde voorziening Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	0	-200
(Mutatie) gevormde voorziening Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	0	-294
(Mutatie) gevormde voorziening Rhijnkade (daeb), Oegstgeest	-2.943	7.375
(Mutatie) gevormde voorziening Rhijnkade (niet-daeb), Oegstgeest	-413	1.752
Bestede kosten	-4.811	-193
Stand per 31 december	960	9.127

17. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij vanaf 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van deze schattingswijziging zijn onder de voorziening latente belastingverplichtingen geen latenties meer opgenomen.

Op grond van de hierboven genoemde handreiking zijn ultimo 2023 geen belastinglatenties meer opgenomen voor het vastgoed in exploitatie. Ultimo 2023 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie € 191 miljoen hoger dan de fiscale waarde. Indien hiervoor wel een latente belastingverplichting zou worden opgenomen bedraagt de nominale waarde hiervan € 49 miljoen.

Langlopende schulden

18. Schulden aan banken

	2023	2022
Stand per 1 januari	114.841	102.705
Bij: nieuwe leningen	27.680	18.500
Bij: agio op nieuwe leningen	1.727	0
Af: vrijval agio op leningen	-84	-38
Af: aflossingen	-8.353	-6.326
Stand per 31 december	135.811	114.841
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.507	-4.389
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	131.304	110.452

	2023	2022
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	2,68%	2,17%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	19.694	23.614

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder schulden op korte termijn. Het WSW staat borg voor de hiervoor genoemde leningen. Ultimo 2023 heeft MeerWonen één roll-over leningen in portefeuille met een hoofdsom van € 10 miljoen. Van deze roll-over lening is ultimo 2023 de volledige hoofdsom van € 10 miljoen opgenomen.

Het agio op de leningen is enerzijds ontstaan door de leningruil Vestia in 2021 waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme rente. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 38 jaar.

Anderzijds is bij de aankoop van 133 woningen van Mooiland in 2023 de leningportefeuille overgenomen die betrekking had op deze woningen. Daarbij is ook sprake van agio. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 37 jaar.

Marktwaaarde leningen

	2023	2022
Nominaal	132.517	113.191
Marktwaaarde	139.721	106.579

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

19. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VoV) onder de regeling Koopgarant (en/of andere regelingen), waarvoor MeerWonen een terugkoopverplichting heeft, zijn aangemerkt als financieringstransacties. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de marktwaaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij de eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele

waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen. Ultimo 2023 is sprake van 122 woningen (2022: 127) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant.

Het verloop van de terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	36.802	34.566
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-709	-433
Verkopen van onroerende zaken VoV	0	0
Waarde ontwikkeling	-4.714	2.669
Boekwaarde per 31 december	31.379	36.802

Gedurende 2023 zijn 5 woningen teruggekocht en zijn er geen woningen waarvan het VoV-contract is afgekocht. Vanaf 2020 zijn we gestopt met het verkopen van woningen onder de VoV regeling.

20. Overige langlopende schulden

	2023	2022
Waarborgsommen huurders	17	19
Waarborgsom Gemiva	0	0
Totaal	17	19

Onder Waarborgsommen huurders worden waarborgsommen opgenomen die wij van huurders van geliberaliseerde huurwoningen hebben ontvangen. Deze waarborgsommen worden aan het einde van het huurcontract terugbetaald. Ultimo 2021 was hier ook een waarborgsom voor een gemeenschappelijke ruimte van een nieuwbouwproject in opgenomen. Deze waarborgsom is in 2023 terugbetaald en was ultimo 2022 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De waarborgsom Gemiva betreft een in 2007 ontvangen waarborgsom die in 2023 inclusief rente dient te worden terugbetaald. Het rentepercentage is gelijk aan het consumentenprijsindexcijfer. De waarborgsom van Gemiva is ultimo 2022 opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze waarborgsom is terugbetaald in 2023.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van MeerWonen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

MeerWonen heeft geen gebruik gemaakt van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's. Het beleid van MeerWonen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van MeerWonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens MeerWonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. MeerWonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt MeerWonen enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Bij het uitzetten van gelden wordt dit gespreid over meerdere banken en ook leningen worden aangetrokken bij meerdere banken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. Voor MeerWonen is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog, dit is inherent aan onze activiteiten. In verband met de mogelijke oninbaarheid van onze huurdebiteuren is een voorziening getroffen. Deze voorziening is ultimo 2023 58% lager dan de voorziening ultimo 2022.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat MeerWonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat MeerWonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen één roll-over lening beschikbaar van € 10 miljoen. Ultimo 2023 is hiervan de volledige hoofdsom van € 10 miljoen opgenomen.

Valutarisico

MeerWonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

MeerWonen loopt prijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende leningen loopt MeerWonen het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt MeerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Ultimo 2023 heeft MeerWonen één roll-over lening met een variabele rente. De rente van deze roll-over lening is opgebouwd uit het 1-weeks-Euriborpercentage met een liquiditeitsopslag. Ultimo 2023 is € 10 miljoen opgenomen op deze roll-over lening.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Kortlopende schulden

	2023	2022
<u>21. Schulden aan banken</u>		
Aflossingsverplichting 2024 respectievelijk 2023 van de schulden aan banken	4.507	4.389
<u>22. Schulden aan leveranciers</u>		
Crediteuren	1.114	1.327
<u>23. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Vennootschapsbelasting	227	0
Omzetbelasting	76	260
Loonbelasting en premies	97	87
Totaal	400	347
<u>24. Schulden ter zake van pensioenen</u>		
Pensioenpremies SPW	34	33
<u>Overige schulden</u>		
In 2023 terug te betalen waarborgsommen	0	157

25. <u>Overlopende passiva</u>		
Niet-ervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.320	1.084
Vooruitontvangen huren	1.749	1.083
Nog te verrekenen servicekosten	202	278
Niet opgenomen vakantiedagen	122	137
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	78	77
Te betalen onderhoudskosten	128	196
Te betalen servicekosten	84	84
Te betalen projectkosten	315	0
Vooruitontvangen nieuwbouwsubsidie	0	150
Te betalen deurwaarderskosten	12	33
Overige	71	38
Totaal	4.081	3.160

Alle onder de kortlopende schulden opgenomen posten hebben een looptijd korter dan één jaar. In de post vooruit ontvangen huur zit inbegrepen een bedrag van € 658.000 aan vooruitontvangen huur van de gemeente Kaag en Braassem voor de verbouwing die in 2023 gedaan is in het schoolgebouw Kaskade. Gedurende de resterende duur van het huurcontract zal dit bedrag jaarlijks naar evenredigheid vrijvallen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft MeerWonen 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 MeerWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% van € 114.690.726, zijnde € 158.617 en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2.982.000 per 31 december 2023.

MeerWonen zal de komende 18 jaren naar verwachting in totaal € 2,8 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en indien nodig het gecommiteerde obligo verstrekken om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient MeerWonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. MeerWonen 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.

Verkoop onder voorwaarden

In de Spoorstraat (Roelofarendsveen) zijn in 2003 tien woningen verkocht onder voorwaarden. MeerWonen heeft voor nog acht van deze woningen een terugkooprecht. De voorwaarden zijn vastgelegd in een anti-speculatiebeding, waarbij de koper in geval van verkoop het volgende verschuldigd is:

- 2,2% van de waardeontwikkeling ten opzichte van de oorspronkelijke marktwaarde;
- de genoten koperskorting.

Daarnaast garandeert MeerWonen dat de kopers geen verlies lijden. De verstrekte korting bedraagt per 31 december 2023 € 514.000.

Ultimo 2023 zijn vier woningen van ons bezit in Oegstgeest verkocht onder Koopstart. MeerWonen ontvangt bij doorverkoop van deze woningen de verstrekte koperskorting. In totaal gaat dit om een bedrag van € 153.100.

Investeringsverplichtingen

Er is niet in de balans opgenomen verplichting voor nieuwbouwproject Rhijnkade in Oegstgeest voor een bedrag van € 19,8 miljoen. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 3 jaar na balansdatum.

Uitgestelde beloningen personeel

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2023 bedraagt deze verplichting € 63.000 (2022: € 20.000).

Persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht op een aan de duur van het dienstverband gerelateerd budget ten behoeve van zijn/haar loopbaanontwikkeling. Ultimo 2023 bedraagt het budget € 105.000 (2022: € 108.000).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2024 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 31.000.

Juridische geschillen

Er is een juridisch geschil aanhangig tegen MeerWonen door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met betrekking tot de Omgevingswet. Over het geschil is door MeerWonen waar nodig juridisch advies ingewonnen. De afloop van de procedure kan niet met zekerheid worden voorspeld. Dientengevolge is het op dit moment onduidelijk of een en ander zal leiden tot daadwerkelijke verplichtingen voor MeerWonen. Voor dit geschil is derhalve per balansdatum geen voorziening opgenomen in de balans.

Gebeurtenissen na balansdatum

Fusie Habeko wonen

Eind februari 2024 hebben MeerWonen en Habeko wonen een voorgenomen besluit genomen om samen een fusietraject te starten. In 2024 zal het traject met de ondernemingsraden, gemeenten, huurdersverenigingen en toezichthouders (AW en WSW) en andere stakeholders worden doorlopen om tot een positief oordeel van de fusie te komen. De beoogde fusiedatum van de nieuwe organisatie is 1 januari 2025.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

26. Huuropbrengsten

	2023	2022
<i>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	25.929	24.419
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.238	1.113
	27.167	25.532
Af: huurderiving wegens leegstand	-154	-117
Bij respectievelijk af: huurderiving wegens oninbaarheid	14	-33
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	27.027	25.382
<i>Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	962	973
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	233	217
	1.195	1.190
Af: huurderiving wegens leegstand	-19	-20
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-2	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.174	1.170
Totaal huuropbrengsten	28.201	26.552

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli is van overheidswege gebonden aan een maximum. Het individuele maximum voor 2023 bedroeg 3,1%. De huursomstijging was voor 2023 gemaximeerd op 2,6%.

MeerWonen heeft voor de sociale huurwoningen (allen gelegen in Nederland) een huurverhoging doorgevoerd van 1,6%. Voor huurders met een laag inkomen is de huur verlaagd naar € 575,03. Voor de vrije sectorwoningen is een huurverhoging doorgevoerd van 3,1%. De inkomensafhankelijke huurverhoging is afgetopt tot € 37,00.

27. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Bijdragen leveringen en diensten	1.091	990

28. Lasten servicecontracten

	2023	2022
Leveringen en diensten	1.091	990

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Doorberekende kosten aan huurders	-70	-60
Toegerekende organisatiekosten	1.926	1.959
Toegerekende afschrijvingen	82	88
Totaal	1.938	1.987

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, verkoop onder voorwaarden en leefbaarheid.

30. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Reparatieonderhoud	1.084	694
Mutatieonderhoud	861	515
Planmatig mutatieonderhoud	854	690
Periodiek onderhoud	758	670
Planmatig onderhoud	2.888	2.236
Kosten glas- en onderhoudsfonds	223	242
VvE-onderhoudsbijdragen	271	265
Flora & Fauna	413	0
Subtotaal onderhoudskosten	7.352	5.312
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-332	-270
Onderhoudskosten uitgevoerd door derden	7.020	5.042
Toegerekende organisatiekosten	2.229	1.602
Toegerekende afschrijvingen	81	67
Totaal	9.330	6.711

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	1.351	1.161
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	161	204
Verhuurderheffing	0	2.821
Bijdrage Aedes	29	28
Bijdrage WSW saneringsheffing	0	0
Bijdrage huurcommissie	12	8
Bijdrage PWHR	1	1
Totaal	1.554	4.223

32. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VoV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2023	2022
Verkoopopbrengst woningen	1.754	1.650
Verkoopopbrengst niet-woningen	0	0
Af: Verkoopkosten	-27	-23
Toegerekende organisatiekosten	-27	-24
Boekwaarde	-1.134	-1.028
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	566	575

De verkoopopbrengst woningen betreft 5 verkochte woningen (2022: 5 woningen).

33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Mutatie onrendabele investering De Kolk	0	129
Mutatie onrendabele investering Aan de Braassem 3B	0	200
Mutatie onrendabele investering Aan de Braassem 3A	0	294
(Mutatie) onrendabele investering Rhijnkade daeb	2.943	-7.375
(Mutatie) onrendabele investering Rhijnkade niet-daeb	413	-1.752
Afwaardering advieskosten toekomstige projecten	-471	-37
Totaal	2.885	-8.541

34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
<i>Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie</i>		
Daeb-vastgoed in exploitatie	-60.125	50.822
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	-880	1.503
Totaal	-61.005	52.325

35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeveranderingen onroerende zaken VoV	-5.600	3.116
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen onroerende zaken VoV	4.714	-2.669
Totaal	-886	447

36. Opbrengsten overige activiteiten

De overige activiteiten betreffen de aan- en verkopen van woningen verkocht onder voorwaarden en ontvangen EPV vergoeding en opbrengst zonnepanelen.

	2023	2022
Afkoop VoV-contracten	0	65
EPV-vergoeding en opbrengst zonnepanelen	365	252
Totaal	365	317

De Afkoop VoV-contracten in 2022 betreft een woning waarvan de afkoop van het koopstartcontract heeft plaats gevonden

37. Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Onderhoudskosten zonnepanelen	170	200
Toegerekende organisatiekosten	130	25
Overige transactiekosten	7	11
Totaal	307	236

38. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Overige personeelskosten	35	27
Kosten raad van commissarissen	75	64
Externe controle	98	83
WSW obligoheffing	159	53
Bijdrage Autoriteit Woningcorporatie	21	21
Overige kosten	8	0
Totaal	396	249

39. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2023	2022
Tuinonderhoud	130	97
Opfrissen van complexen en woonomgeving	8	15
Bevorderen sociale samenhang	14	9
Juridisch advies	20	10
Veiligheid	3	14
Overige	14	8
Toegerekende organisatiekosten	439	410
Totaal	628	563

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2023	2022
Lonen en salarissen	2.228	2.020
Sociale lasten	374	358
Pensioenlasten	268	268
Totaal	2.870	2.646

In 2023 is € 52.000 aan diverse uitkeringen ontvangen (2022: € 103.000). Deze uitkeringen zijn verantwoord onder de post lonen en salarissen.

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2023	2022
Afdeling Directie & staf	3,2	3,1
Afdeling Financiën	4,9	5,3
Afdeling Vastgoed	16,0	15,0
Afdeling Wonen	16,0	15,2
Totaal	40,1	38,6

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van MeerWonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan het SPW. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerderbenadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is

voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

MeerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan als gevolg van hogere toekomstige premies.

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2023	2022
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	84	82
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	105	92
Servicekosten	16	15
	205	189
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-16	-15
Totaal	189	174

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria en aan haar gelieerde vennootschappen ten laste van het resultaat gebracht:

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	87	70
Andere controle-opdrachten	11	13
Fiscale advisering en aangiften	19	12
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	117	95

40. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Overige rentebaten	2	0
Rente vennootschapsbelasting	17	0
Totaal	19	0

41. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente leningen kapitaalmarkt	2.812	2.183
Rente vennootschapsbelasting	0	2
WSW borgstellingsvergoeding	29	26
Rente waarborgsommen	0	17
Bankkosten en negatieve rente	6	8
Totaal	2.847	2.236

42. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Acute belastingen	2.782	2.265
Mutatie latente belastingvordering vanwege de volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0	216
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	-107	123
Mutatie latente belastingvordering vanwege de leningportefeuille	12	3
Totaal last	2.687	2.607

Belastbaar bedrag 2023

Het belastbaar bedrag 2023 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-46.855
<i>Bij:</i>		
Niet aftrekbare niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	886	
Niet aftrekbare waardeverandering vastgoed in exploitatie	61.005	
Niet aftrekbare afwaardering diverse projecten	427	
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	29	
Commercieel hogere afschrijving bedrijfspanden	4	
Niet aftrekbare gemengde kosten	9	
Niet aftrekbare rente vanwege ATAD aftrekbeperking	19	
		62.379
<i>Af:</i>		
Fiscaal hogere aftrek aan onderhoudskosten	327	
Niet-belaste (bijstelling) afwaardering nieuwbouwprojecten	3.356	
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	42	
Commercieel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	586	
Fiscaal verlies verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11	
Amortisatietermijn langlopende schulden	29	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	17	
		-4.368
Belastbaar bedrag 2023		11.156

Over dit belastbaar bedrag van € 11.156.000 is € 2.865.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 19%.

In de winst- en verliesrekening 2023 is een last aan acute vennootschapsbelasting verantwoord van € 2.782.000. Dit bedrag bestaat uit de € 2.865.000 over 2023 verschuldigde vennootschapsbelasting en een bate van € 83.000 over 2021.

De bate over 2021 is naar aanleiding van de ingediende aangifte over 2021 en is voornamelijk het gevolg van een andere WOZ-waardeontwikkeling dan waar bij het opstellen van de jaarrekening 2021 van was uitgegaan. Deze WOZ-waardeontwikkeling is van invloed op de mutatie van in het verleden verwerkte fiscale waardevermindering op basis van de VSO2-bepalingen.

Per saldo is er over 2023 een last verwerkt aan vennootschapsbelasting van € 2.687.000. Het verschil tussen deze last en de acute last aan vennootschapsbelasting betreft de mutatie in de latente belastingen.

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2023 opgenomen schuld aan vennootschapsbelasting ad € 227.000 bestaat uit een schuld van € 552.000 over 2023 en vorderingen over 2019 en 2022 van respectievelijk € 173.000 en € 152.000.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2019 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangiften 2020, 2021, 2022 zijn wel ingediend, maar hiervoor zijn nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst.

VSO2

Door de belastingdienst is met ingang van 1 januari 2023 de VSO2 (vaststellingsovereenkomst 2) opgezegd. Voor onze fiscale positie heeft dit geen impact.

Binnen de regels van de VSO2 bestond de mogelijkheid om een fiscale afwaardering toe te passen op ons vastgoed vanwege een aanzienlijke daling van de WOZ-waarde. Bij ons bezit in Kaag en Braassem is in 2014 een fiscale afwaardering verwerkt. Vanaf 2015 wordt de afwaardering van dit bezit jaarlijks aangepast aan de actuele WOZ-waarden. Als gevolg van een toename van de WOZ-waarde dient de gevormde afwaardering weer te worden teruggenomen. Dit leidt in het desbetreffende jaar tot een hoger belastbaar bedrag en dus tot een hoger bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting. Vooruitlopend op het beëindigen van de VSO2 hebben wij in de belastingaangifte van 2022 het laatste deel van de afwaardering teruggenomen.

Balans - Activa

(bedragen x € 1.000)	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
Daeb-vastgoed in exploitatie	740.473	0	-	740.473	753.740	0	-	753.740
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	26.374	-	26.374	0	28.626	-	28.626
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.205	23.614	-	33.819	12.225	27.903	-	40.128
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	206	0	-	206	15.001	0	-	15.001
	750.884	49.988	0	800.872	780.966	56.529	0	837.495
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.216	0	0	2.216	2.208	0	0	2.208
Financiële vaste activa								
Aandelen, cert. van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	34.242	0	34.242	0	34.722	0	34.722	0
Andere deelnemingen	2	0	-	2	2	0	-	2
Latente belastingvorderingen	610	0	-	610	514	0	-	514
	34.854	0	34.242	612	35.238	0	34.722	516
Som der vaste activa	787.954	49.988	34.242	803.700	818.412	56.529	34.722	840.219
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	564	0	0	564	272	0	0	272
Vorderingen								
Huurdebiteuren	52	2	-	54	33	2	-	35
Belastingen en premies soc. verz.	0	0	-	0	423	0	-	423
Overlopende activa	233	0	-	233	301	0	-	301
Vordering op groepsmaatschappijen	0	4.500	4.500	0	0	0	-	0
	285	4.502	4.500	287	757	2	0	759
Liquide middelen	2.267	2.153	0	4.420	3.283	5.997	0	9.280
Som der vlottende activa	3.116	6.655	4.500	5.271	4.312	5.999	0	10.311
Totaal activa	791.070	56.643	38.742	808.971	822.724	62.528	34.722	850.530

Balans - Passiva

(bedragen x € 1.000)	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
<u>Eigen vermogen</u>								
Herwaarderingsreserve	499.280	25.269	25.269	499.280	561.791	31.285	31.285	561.791
Overige reserves	185.437	9.453	9.453	185.437	70.063	2.700	2.700	70.063
Resultaat boekjaar	-49.542	-480	-480	-49.542	52.863	737	737	52.863
Totaal eigen vermogen	635.175	34.242	34.242	635.175	684.717	34.722	34.722	684.717
<u>Voorzieningen</u>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	819	141	-	960	7.375	1.752	-	9.127
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	-	0	0	0	-	0
Totaal voorzieningen	819	141	0	960	7.375	1.752	0	9.127
<u>Langlopende schulden</u>								
Schulden aan banken	131.304	0	-	131.304	110.452	0	-	110.452
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.139	22.240	-	31.379	10.774	26.028	-	36.802
Overige schulden	7	10	-	17	7	12	-	19
Totaal langlopende schulden	140.450	22.250	0	162.700	121.233	26.040	0	147.273
<u>Kortlopende schulden</u>								
Schulden aan banken	4.507	0	0	4.507	4.389	0	-	4.389
Schulden aan leveranciers	1.114	0	0	1.114	1.327	0	-	1.327
Schulden ter zake van belastingen, premie van sociale verzekeringen en pensioenen	434	0	0	434	380	0	-	380
Overige schulden	0	0	0	0	157	0	-	157
Overlopende passiva	4.071	10	0	4.081	3.146	14	-	3.160
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.500	0	4.500	0	0	0	-	0
Totaal kortlopende schulden	14.626	10	4.500	10.136	9.399	14	0	9.413
Totaal passiva	791.070	56.643	38.742	808.971	822.724	62.528	34.722	850.530

Winst- en verliesrekening

	2023				2022			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
(bedragen x € 1.000)								
Huuropbrengsten	27.029	1.172	-	28.201	25.386	1.166	-	26.552
Opbrengsten servicecontracten	1.072	19	-	1.091	973	17	-	990
Lasten servicecontracten	-1.072	-19	-	-1.091	-973	-17	-	-990
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.826	-112	-	-1.938	-1.893	-94	-	-1.987
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.016	-314	-	-9.330	-6.560	-151	-	-6.711
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.495	-59	-	-1.554	-4.169	-54	-	-4.223
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.692	687	0	15.379	12.764	867	0	13.631
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.727	0	-	1.727	1.271	356	-	1.627
Toegerekende organisatiekosten	-26	-1	-	-27	-23	-1	-	-24
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.134	0	-	-1.134	-714	-314	-	-1.028
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	567	-1	0	566	534	41	0	575
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.474	411	-	2.885	-6.789	-1.752	-	-8.541
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-60.125	-880	-	-61.005	50.822	1.503	-	52.325
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-383	-503	-	-886	187	260	-	447
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-58.034	-972	0	-59.006	44.220	11	0	44.231
Opbrengst overige activiteiten	358	7	-	365	245	72	-	317
Kosten overige activiteiten	-291	-16	-	-307	-223	-13	-	-236
Netto resultaat overige activiteiten	67	-9	0	58	22	59	0	81
Overige organisatiekosten	-388	-8	-	-396	-243	-6	-	-249
Leefbaarheid	-608	-20	-	-628	-546	-17	-	-563

Bedrijfsresultaat	-43.704	-323	0	-44.027	56.751	955	0	57.706
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	15	-15	19	0	0	-	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.862	0	15	-2.847	-2.236	0	-	-2.236
Saldo financiële baten en lasten	-2.843	15	0	-2.828	-2.236	0	0	-2.236
Resultaat voor belastingen	-46.547	-308	0	-46.855	54.515	955	0	55.470
Belastingen	-2.515	-172	-	-2.687	-2.389	-218	-	-2.607
Resultaat uit deelneming niet-daeb-tak	-480	0	-480	0	737	0	737	0
Resultaat na belastingen	-49.542	-480	-480	-49.542	52.863	737	737	52.863

Kasstroomoverzicht

	2023				2022			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
(bedragen x € 1.000)								
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	28.039	1.179	-	29.218	26.527	1.180	-	27.707
Vergoedingen	1.064	20	-	1.084	975	16	-	991
Overige bedrijfsontvangsten	22	1	-	23	8	1	-	9
Ontvangen interest	0	16	16	0	0	0	-	0
Saldo ingaande kasstromen	29.125	1.216	16	30.325	27.510	1.197	0	28.707
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	2.807	110	-	2.917	2.539	95	-	2.634
Onderhoudsuitgaven	7.158	231	-	7.389	7.254	92	-	7.346
Overige bedrijfsuitgaven	4.512	206	-	4.718	3.602	115	-	3.717
Betaalde interest	2.682	-	16	2.666	2.269	0	-	2.269
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	29	0	-	29	20	1	-	21
Verhuurderheffing	0	0	-	0	2.821	0	-	2.821
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	171	3	-	174	129	3	-	132
Vennootschapsbelasting	1.960	172	-	2.132	2.241	217	-	2.458
Saldo uitgaande kasstromen	19.319	722	16	20.025	20.875	523	0	21.398
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.806	494	0	10.300	6.635	674	0	7.309

(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.726	1.618	1.622	1.722	438	1.115	569	984
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	0	-	0	0	79	-	79
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0	-	0	728	0	-	728
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.726	1.618	1.622	1.722	1.166	1.194	569	1.791
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7.665	1.197	-	8.862	12.607	0	-	12.607
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.571	4	-	1.575	1.295	9	-	1.304
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	28.233	251	1.622	26.862	849	261	569	541
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	2	1	-	3	0	0	-	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	284	0	-	284	3	0	-	3
Investeringen overig	191	0	-	191	34	0	-	34
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	37.946	1.453	1.622	37.777	14.788	270	569	14.489
FVA in- en uitgaande kasstroom								
Ontvangsten verbindingen	4.500	0	4.500	0	0	0	-	0
Uitgaven verbindingen	0	4.500	4.500	0	0	0	-	0
Dividend vanuit niet-daeb-tak	0	0	-	0	0	0	-	0
Uitgekeerd dividend aan daeb-tak	0	0	-	0	0	0	-	0
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA	4.500	-4.500	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-31.720	-4.335	0	-36.055	-13.622	924	0	-12.698
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe geborgde leningen	29.407	0	-	29.407	13.500	0	-	13.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	-	0	0	0	-	0
Tussentelling ingaande kasstroom	29.407	0	-	29.407	13.500	0	0	13.500

Uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	8.353	0	-	8.353	1.327	0	-	1.327
Aflossingen ongeborgde leningen	156	3	-	159	1	6	-	7
Tussentelling uitgaande kasstroom	8.509	3	-	8.512	1.328	6	0	1.334
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.898	-3	-	20.895	12.172	-6	0	12.166
Mutatie liquide middelen	-1.016	-3.844	-	-4.860	5.185	1.592	0	6.777
Liquide middelen per 1 januari	3.283	5.997	-	9.280	-1.902	4.405	-	2.503
Liquide middelen per 31 december	2.267	2.153	-	4.420	3.283	5.997	-	9.280
Mutatie liquide middelen	-1.016	-3.844	-	-4.860	5.185	1.592	0	6.777

WNT-verantwoording 2023 Stichting MeerWonen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Stichting MeerWonen van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

Het bezoldigingsmaximum voor 2023 voor Stichting MeerWonen is € 163.000 (klasse E). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2015 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.713
Beloningen betaalbaar op termijn	21.048
<i>Subtotaal</i>	<i>156.761</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	156.761
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.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	131.279
Beloningen betaalbaar op termijn	18.756
<i>Subtotaal</i>	<i>150.035</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000
Bezoldiging	150.035

Gegevens 2023 bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M.G.M. Ammerlaan	J.D.M. Touw	C. van Bodegom
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	10/10 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	2.965
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	3.707
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	2.965
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrij- ding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2022 bedragen x € 1				
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 17 juni 2024

Directeur-bestuurder

P.G. Hoogvliet

Raad van commissarissen

E.V. van Seggelen,
voorzitter

J.D.M. Touw,
lid

M.G.M. Ammerlaan,
lid

C. van Bodegom,
lid

OVERIGE GEGEVENS INCLUSIEF CONTROLEVERKLARING

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting MeerWonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting MeerWonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting MeerWonen te Roelofarendsveen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting MeerWonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting MeerWonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in noot xx 'vastgoedbeleggingen'. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting MeerWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar/een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. 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 toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten 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 in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting MeerWonen 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 hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. 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, 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.

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 of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparaagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen

<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
---	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

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

- Huuropbrengsten en opbrengst 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.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: 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. 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.

Naleving overige wet- en regelgeving:

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag inclusief het Volkshuisvestelijk verslag
- ▶ 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 bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
 - ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
 - ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
 - ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
 - ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Tilburg, 18 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. G.J. Verwoert RA
