



STICHTING MEERWONEN JAARSTUKKEN 2022

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 2022

Voorwoord	5
-----------	---

Kerncijfers	6
-------------	---

CONTEXT EN AMBITIES

1	Externe ontwikkelingen	7
1.1	Oorlog in Oekraïne	7
1.2	Woningmarkt	7
1.3	Corona	7
1.4	Nationale prestatieafspraken	8
1.5	Duurzaamheid en energiearmoede	8
1.6	Gemeenteraadsverkiezingen	9
2	Onze ambities	10
2.1	Betaalbaar, duurzaam thuis	10
2.2	Passend thuis en prettige buurt	10
2.3	Samen werken aan thuis	10

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

3	Betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis	11
3.1	Meer woningen	11
3.2	Verhuur	12
3.3	Duurzame en comfortabele huizen	14
3.4	Betaalbare huizen	18
3.5	De basis voor een goed thuis	19
3.6	Behaalde resultaten	22
4	Passend thuis in een prettig buurt voor iedereen	24
4.1	Samen voor een prettige buurt	24
4.2	Ontmoeting organiseren	26
4.3	Ondersteuning organiseren waar nodig	27
4.4	Een passend thuis realiseren	28
4.5	Zelfredzaamheid bevorderen	29
4.6	Behaalde resultaten	30
5	Samen werken aan thuis	31
5.1	Interne organisatie	31
5.2	Aandacht voor dienstverlening	31
5.3	Versterken samenwerking	35

5.4	Blijven ontwikkelen	37
5.5	Heldere taal, sturing en verantwoording,	38
5.6	Financieel gezond om te kunnen blijven investeren	39
5.7	Behaalde resultaten	40

RANDVOORWAARDEN

6	Financiële continuïteit	41
6.1	Vermogenspositie	41
6.2	Resultaat	45
6.3	Treasury	46
6.4	Administratieve scheiding	47
6.5	Meerjarenontwikkeling	47
6.6	Verhuurderheffing	48
7	Governance en risicomanagement,	50
7.1	Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie	50
7.2	Risicobeheersing	51
8	Verklaring van het bestuur	54
9	Jaarverslag van de RvC	55
9.1	Over besturen en toezicht houden	55
9.2	Verslag vanuit toezichthoudende rol	57
9.3	Verslag vanuit werkgeversrol	58
9.4	Over de RvC	59
9.5	Tot slot	63

Jaarrekening 2022 van MeerWonen **64**

Balans per 31 december na resultaatbestemming **65**

Winst- en verliesrekening **67**

Kasstroomoverzicht **68**

Toelichting op de jaarrekening **70**

Toelichting op de balans **83**

Toelichting op de winst- en verliesrekening **102**

Overige gegevens inclusief controleverklaring **119**

BESTUURSVERSLAG 2022

VOORWOORD

Doelgericht rechtdoor

Iedereen die de Snollebollekes kent, kent hun liedje 'Links, rechts'. En de daaraan gekoppelde danspasjes. Als ik dat liedje hoor moet ik aan de politiek denken. De politiek als afspiegeling van de maatschappelijke ontwikkelingen. De krachten om naar de randen te bewegen zijn sterker dan de krachten naar het midden. Woningcorporaties kennen als geen ander het steeds meer wegvallen van het midden. Het is een goed teken dat wij midden in de maatschappij staan. Tegelijk maakt het ons werk ook lastiger. Iedereen heeft wel een mening en die is meestal uitgesproken. De gulden middenweg is niet meer zo gulden als voorheen. Dus als we de ene partij tevreden stellen, is er vast een andere die we teleurstellen. Een partij die zijn stem mogelijk luid zal laten horen, om te laten weten dat wij naar hen tekort zijn geschoten.

Dit maatschappelijke verschijnsel speelt ook bij MeerWonen. De verwachtingen over ons maatschappelijke presteren nemen toe, waarbij iedereen wel een mening heeft over hoe we dat presteren het beste kunnen invullen. Hoe gaan we daar mee om?

We maken een aantal bewuste keuzes. Het begint ermee dat we met onze stakeholders bespreken wat we gaan doen. Zeker met onze huurdersorganisatie en de twee gemeenten overleggen we intensief. De keuzes die we maken zijn uiteindelijk gebaseerd op de overtuiging die we hebben hoe we onze maatschappelijke rol willen invullen. Bij die keuze gaat het niet om links of om rechts. We gaan vooral rechtdoor, heel doelgericht om de belangen van 'onze' huurders en woningzoekenden te behartigen. En die keuzes leggen we overal uit. We communiceren ook over het realiseren van onze doelstellingen. Over wat we hebben bereikt en ook over wat niet is gelukt. In dit jaarverslag kunt u uitgebreid lezen wat MeerWonen in 2022 heeft gepresteerd.

Alvast een korte vooruitblik. We hebben de nodige woningen gebouwd, meer nieuwbouw in voorbereiding, veel aan duurzaamheid gedaan en zijn zeer actief op het terrein van leefbaarheid. Onze dienstverlening wordt door veel huurders gewaardeerd. En de organisatie is stabiel en opereert financieel verantwoord. Kortom: wij denken dat we op de goede weg zijn. Maar we zouden het nog mooier vinden als dat links en rechts om ons heen wordt gezien en bevestigd. We horen graag van u!

Peter Hoogvliet
directeur-bestuurder

KERNCIJFERS

<p>Woningverhuur</p> <p>Woningbezit (incl. nieuwbouw) 3.463 Vhe's sociaal verhuurd 3.375 Vhe's in vrije sector 88 Opgeleverd nieuwbouw 60 Gemiddelde huur per woning (€) 620</p>	<p>Klanttevredenheid</p> <p>Score nieuwe huurders 7,7 Score vertrokken huurders 7,9 Score reparatieverzoeken 8,3 Aantal klachten ingediend bij regionale klachtencommissie 1</p>
<p>Financiële ratio's</p> <p>ICR 4,2 Loan to value (%) 26 Solvabiliteit (%) 63 Dekkingsratio (%) 14</p>	<p>Organisatie</p> <p>Medewerkers 46 Fte's 39,2 Ziekteverzuim (%) 6,51 Opleidingskosten (x € 1.000) 93</p>
<p>Onderhoud</p> <p>Reparatieonderhoud (x € 1.000) 728 Mutatieonderhoud (x € 1.000) 1.205 Planmatig- en periodiek onderhoud (x € 1.000) 3.072</p>	<p>Duurzaamheid – energielabel</p> <p>A en hoger (%) 48 B (%) 22 C (%) 17 D en lager (%) 13 Energiebesparende maatregelen (x € 1.000) 1.608 Zonnepanelen EGW (%) 72 Zonnepanelen MGW (%) 15</p>

CONTEXT EN AMBITIES

1. EXTERNE ONTWIKKELINGEN IN 2022

1.1. Oorlog in Oekraïne

Op 24 februari is Rusland Oekraïne binnengevallen en daarmee is er, voor het eerst sinds de Tweede Wereldoorlog, weer oorlog in Europa. Het westen heeft daarop een groot aantal sanctiemaatregelen getroffen, dat heeft geleid tot een financiële crisis in Rusland. Rusland heeft hierop gereageerd door de levering van olie en gas uit Rusland aan vele Europese landen drastisch te beperken. Als gevolg daarvan is de inflatie hoog en stijgen de prijzen voor voedsel en energie. Daarnaast komen veel grondstoffen uit Rusland, waardoor de prijzen voor bijvoorbeeld bouwmaterialen, die al hoog waren, nog verder stijgen. De Nederlandse overheid heeft maatregelen genomen, zoals het prijsplafond en de energiegereguleerder om het effect op de koopkracht te beperken, maar kan de hoge inflatie niet volledig compenseren. Wat het effect hiervan is op mensen die toch al moeite hebben om rond te komen is nog niet zichtbaar, maar we verwachten dat de betalingsproblemen toe zullen nemen.

1.2. Woningmarkt

Nadat koopwoningen de afgelopen jaren fors in prijs zijn gestegen, lijkt er in 2022 een kentering te komen in de woningmarkt. Mede veroorzaakt door de oplopende rente en hoge inflatie, daalt de prijs van woningen. Met de toevoeging van 74.000 nieuwe woningen is de stijging van het aantal woningen in 2022 de grootste van de afgelopen tien jaar. Maar ondanks deze ontwikkelingen zijn de problemen op de woningmarkt nog lang niet voorbij. Het woningtekort is niet afgenomen en de betaalbaarheid is niet verbeterd. De kloof tussen insiders en outsiders en tussen huur en koop is niets kleiner geworden. De aangekondigde maatregelen en de vele programma's die dit jaar door het kabinet zijn gelanceerd hebben daar geen verandering in gebracht. Daarbij vormen de dalende verkoopprijzen en stijgende kosten een risico voor de nieuwbouw. De hoge gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning in combinatie met de gestegen hypotheekrente heeft gezorgd voor een daling van het aantal nieuwbouwtransacties met bijna de helft in vergelijking tot een jaar eerder. 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 nieuwbouwprojecten van MeerWonen hebben het afgelopen jaar allemaal vertraging opgelopen. Problemen met de aansluiting van elektravoorzieningen vormen de belangrijkste oorzaak. Als gevolg van die vertraging hebben we veel minder woningen opgeleverd en is ook het aantal woningen dat vrijkomt voor woningzoekenden lager dan verwacht. Uitstel is gelukkig geen afstel, de woningen zullen in 2023 alsnog worden opgeleverd.

1.3. Corona

Het lijkt al weer lang geleden, maar in een groot deel van het eerste kwartaal van 2022 hadden we nog te maken met coronamaatregelen, zoals thuiswerken. In de loop van het eerste kwartaal werden de maatregelen in snel tempo versoepeld en half maart werd een groot deel van de regels omgezet in adviezen. Ook het dringende advies om thuis te werken is vanaf half maart ingetrokken. Voor MeerWonen betekende dit dat de beperkingen op kantoor zijn opgeheven. Ons kantoor is weer open

voor bezoek, al geven we wel voorkeur aan bezoek op afspraak. Dit staat ook vermeld op onze site en bij de ingang van onze beide kantoren. Zo kunnen we onze klanten beter en sneller helpen.

1.4. Nationale Prestatieafspraken

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 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. 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 (prijsspeil 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 vervangen worden).
- 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 worden de Nationale Prestatieafspraken vertaald naar provinciaal niveau en uiteindelijk via de regio's gerealiseerd 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 wordt. 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 ICR in de daeb-tak snel.

Woningcorporaties staan voor een lastige keuze. De verwachtingen over de extra investeringen zijn hoog na de afschaffing van de verhuurderheffing. Vanwege het grote woningtekort is er een forse groei van de nieuwbouw nodig en ook de verduurzaming is noodzakelijk.

1.5. Duurzaamheid en energiearmoede

De prijs van gas en elektriciteit is het afgelopen jaar geëxplodeerd. 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 in gevoerd voor kleinverbruikers van gas en elektriciteit. De uitwerking voor de

450.000 huishoudens met blokverwarming, stadsverwarming en onzelfstandige woonruimte vallen hier buiten. Naar aanleiding van een Kamermotie zijn half januari ook de contouren duidelijk geworden voor een compensatieregeling voor deze huishoudens. Belangrijk hierbij is dat de contracthouder van de aansluiting de aanvraag in moet dienen. Dit kan waarschijnlijk vanaf medio maart. MeerWonen spant zich in om de woningen energiezuiniger te maken en met de inzet van energiecoaches willen we huurders helpen om een laag energieverbruik te realiseren.

Door stijgende prijzen en hoge energierekeningen lopen mensen meer risico op achterstanden bij het betalen van hun huur. Daarom hebben de minister voor VRO, VNG, Aedes, IVBN, Kences en Vastgoed Belang opnieuw afspraken gemaakt over het voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden. Dezelfde partijen maakten tijdens de coronacrisis vergelijkbare afspraken. De afspraken houden in dat huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden zoveel mogelijk worden voorkomen. Voor MeerWonen verandert er niets. Dit is al jaren ons beleid en met ons strenge incassobeleid, waarbij we binnen een week contact opnemen met huurders die niet betalen, lukt het ons al een aantal jaren om geen huisuitzettingen te hebben uitsluitend als gevolg van huurachterstand.

1.6. Gemeenteraadsverkiezingen

De uitslag van de verkiezingen in Oegstgeest was verrassend. Na jaren is niet langer de VVD de grootste partij, maar PrO. Het nieuwe college bestaat uit PrO, Hart voor Oegstgeest en D66. Vanuit het coalitieakkoord is er nu veel meer steun voor het realiseren van sociale huurwoningen. De coalitie wil in ieder geval de vastgestelde bouwplannen zo snel mogelijk realiseren en extra woningen toevoegen op vastgestelde extra locaties (KPN-centrale, La France, Almondehoeve, Kamsteeglocatie, Hazenboslaan en Overgeest). Daarbij geeft ze speciale aandacht aan drie doelgroepen: minima, starters en ouderen die een eengezinswoning willen achterlaten en willen doorstromen.

In Kaag en Braassem is PRO wederom de grootste partij. Net als de afgelopen twee periodes is in deze gemeente ook nu weer een raadsbreed akkoord gesloten. De wethouders worden geleverd door drie van de vijf partijen, waarbij PRO twee wethouders levert, waaronder die voor wonen. Gezien de woningnood is ook hier veel aandacht in het akkoord voor wonen. Zo willen ze niet-wettelijke regels die de woningbouwambitie in de weg staan inventariseren en schrappen en aanvullende prestatieafspraken maken met de woningcorporaties voor een intensivering van hun inspanningen op het gebied van woningbouw. Ook voor de realisatie van woningen in het middenhuursegment. Een belangrijk onderwerp blijft de lobby richting de provincie Zuid-Holland voor het oprekken van de grenzen voor het bouwen in het groen om zodoende meer ruimte te creëren voor woningbouw.

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 op 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 kort samengevat 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 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 in 2022 hebben gehad, maken onze inspanningen op het gebied van verduurzaming nog belangrijker. Naast fysieke maatregelen zoals isolatie en het plaatsen van zonnepanelen, willen we door de inzet van energiecoaches zorgen voor lagere energielasten voor onze huurders. 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 willen we meer aandacht besteden aan onze verankering in de wijken, meer luisteren naar samenwerkingspartners en onze dienstverlening continu verbeteren. 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

We zetten ons in om meer kwalitatief goede en passende woningen beschikbaar te maken. Woningen waarin bewoners zich thuis kunnen voelen. Tegen betaalbare huren en met heldere afspraken. Wanneer regels tot knelpunten leiden, laten we ons leiden door hoofd én hart en hanteren we de menselijke maat.

3.1. Meer woningen

3.1.1. Projectontwikkeling

Bij onze inspanningen om meer nieuwe woningen te realiseren, richten we ons vooral op de grotere kernen in ons werkgebied. De plannen die in ontwikkeling zijn, hebben voornamelijk betrekking op het gebied Braassemerland in Kaag en Braassem. In Oegstgeest is wat nieuwbouw betreft enige vooruitgang geboekt. We zijn in gesprek met verschillende ontwikkelaars en er is een intentieovereenkomst getekend voor het realiseren van een woontoren met 90 appartementen. We verwachten hiermee in 2023 een start te kunnen maken. In lijn met ons ondernemingsplan hanteren we hoge duurzaamheidsnormen voor de realisatie.

60 woningen in Roelofarendsveen opgeleverd

Aan de Jade en Onyx in Roelofarendsveen hebben wij in juni 2022 een carrévormig complex met 48 levensloopbestendige appartementen (zowel 2 als 3 kamers) en 12 beneden-bovenwoningen met achtergelegen bergingen opgeleverd. Om de doorstroom in de gemeente te bevorderen is lokaal maatwerk toegepast.

20 woningen aan de Kolk in Oud Ade

In april 2021 is gestart met de bouw van een nieuw en duurzaam wijkje met 20 woningen aan de Kolk. Er komen 5 eengezinswoningen en 15 appartementen, een centrale groene ruimte en een toegangsweg met voldoende parkeergelegenheid. De eengezinswoningen zijn toekomstbestendig, hebben 3 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond. Gebruikmakend van lokaal maatwerk zijn de woningen met voorrang aan de eigen inwoners aangeboden. Het appartementencomplex bestaat uit driekamerappartementen met een eigen berging en een lift. De bouw is in 2022 nagenoeg afgerond, maar door vertraging in de aansluiting van elektra heeft de oplevering uiteindelijk eind maart 2023 plaatsgevonden.

20 appartementen Braassemerland, fase 3A

In Braassemerland, fase 3A, is begin 2022 de bouw van 20 appartementen van start gegaan. In het gebied tussen het centrum van Roelofarendsveen en het Braassemermeer realiseren we een 3-laags NOM-complex met kleine en grotere 2- en 3-kamerappartementen. Alle appartementen hebben een eigen berging en het complex is voorzien van een lift en een trappenhuis. Door problemen met de elektriciteitsleidingen is er een vertraging van ruim 30 weken opgetreden. De appartementen zijn in maart 2023 opgeleverd.

40 woningen Braassemerland, fase 3B

Ook het project 3B met 40 NOM-eegezinswoningen is door de problemen met de elektriciteitsleidingen vertraagd. Dit plan bestaat uit 3-laags 3-kamer eengezinswoningen met op de 2^e verdieping een ruimte met dakkapel die naar eigen idee is in te richten. De oplevering van de woningen heeft gefaseerd plaatsgevonden in de periode februari tot en met mei 2023.

3.1.2. 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 daarom in onze portefeuille. Ook de meeste Koopgarantwoningen die aan ons terug verkocht worden, nemen we opnieuw in verhuur. Een paar complexen zijn aangewezen voor verkoop. Als daar een woning vrijkomt, wordt deze verkocht. In 2022 zijn door verkoop vier woningen onttrokken aan de sociale voorraad. Drie van deze woningen zijn verkocht in 2022, de vierde woning is begin 2023 verkocht.

Omdat MeerWonen zich richt op de sociale huur, worden er ook geen woningen meer verkocht via de Koopgarantregeling¹. Op 31 december 2022 waren er in Oegstgeest nog 127 (2021: 130) woningen met 'Verkoop onder Voorwaarden' die op termijn terug verkocht worden aan MeerWonen. Van deze 127 woningen zijn er na terugkoop 71 bestemd voor de sociale huur, 34 voor de geliberaliseerde huur en 22 voor de vrije verkoop. Het afgelopen jaar zijn door terugkoop 3 woningen toegevoegd aan de voorraad in Oegstgeest. Deze woningen zijn alle 3 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.hurenhollandrijnland.nl. Voor de sociale huurwoningen gelden de criteria uit de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland.

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen is het inkomen het belangrijkste criterium. De Woningwet bepaalt dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 40.765 (2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 45.014 (2022) 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. MeerWonen heeft over 2022 98,7% van de sociale huurwoningen binnen de vereiste inkomensgrenzen toegewezen.

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% van de woningzoekenden die recht heeft op huurtoeslag, in een woning gehuisvest worden waarvan de huurprijs onder de aftoppingsgrens ligt. MeerWonen heeft in 2022 96% (2021: 98%) passend toegewezen.

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.

In 2022 zijn uit het bestaande bezit 191 woningen verhuurd. Dit is inclusief 16 woningen die dit jaar na leegkomst zijn verhuurd via een leegstandsbeheerder. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen in relatie tot ons totale aantal woningen, komt hiermee op 5,6% (2021: 5,5%). Naast corona is de lage mutatiegraad ook veroorzaakt doordat geplande nieuwbouw, met doorstroming van huurders als gevolg, niet opgeleverd kon worden vanwege problemen met de elektra-aansluitingen. Naast de verhuringen in het bestaande bezit zijn 60 nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 3 woningen uit Koopgarant teruggekocht en verhuurd. Hiermee komt het totaal aantal verhuringen in 2022 uit op 254.

Met een gemiddelde van 283 reacties per geadverteerde woning (inclusief nieuwbouw, 278 exclusief nieuwbouw), neemt het aantal reacties het laatste jaar iets toe (2021: 264). Het aanbiedingscijfer stijgt naar 10,8 (6,5 in 2021). 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.

3.2.2. Verhuur nieuwbouw

In de zomer van 2022 hebben we 60 levensloopbestendige twee- en driekamerappartementen opgeleverd. 31 eigen huurders hebben via lokaal maatwerk voorrang gekregen. Op 1 na zijn alle woningen verhuurd aan inwoners van Kaag en Braassem.

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 van de gemeenten te onderzoeken. Zo zetten wij een deel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen uit de Clusiusshof 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 geen woningen toegevoegd aan de vrije sector. Wel zijn twee vrijesectorwoningen na leegkomen verhuurd als sociale huurwoning. Het aantal vrijesectorwoningen per 31 december 2022 is hierdoor licht afgenomen tot 89 woningen (2021: 91), ongeveer 2,6% 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 € 40.765. Voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten, hanteren wij geen maximuminkomen. Voor de overige woningzoekenden mag het inkomen niet hoger zijn dan € 60.000. Daarmee willen we de middeninkomens, die het in onze regio moeilijk hebben, meer kans bieden.

In 2022 zijn 2 vrijesectorwoningen verhuurd, waarvan 1 via het woonruimteverdeelsysteem en 1 door woningruil. Het aantal reacties op de via het woonruimteverdeelsysteem aangeboden woning was 205 (2021: 102). Op deze woning heeft iemand 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 2022 bedraagt het gemiddelde aantal leegstandsdagen op grond van reguliere mutatiewerkzaamheden en het verhuurproces 9,1 (2021: 22,8). Als we kijken we naar het gemiddelde totale aantal

leegstandsdagen, dan komen we uit op 14,6 (2021: 39,5). De forse daling wordt voor een groot deel veroorzaakt doordat we veel kleine mutaties hadden, waarbij de gemiddelde leegstand 1,7 dag bedraagt. Een andere factor is dat we het leegstandsproces beter monitoren. De verbeterde samenwerking tussen de afdelingen Vastgoed en Wonen heeft hieraan bijgedragen. Aankoop en ontruiming van woningen hebben geen invloed gehad op het gemiddelde aantal leegstandsdagen.

De totale huurderiving met 0,51% (2021: 0,41%) onder onze norm van 0,80% van de jaarhuur gebleven.

3.3 Duurzame en comfortabele huizen

3.3.1. Goed onderhoud

Aan duurzame, comfortabele woningen ligt goed onderhoud ten grondslag. Ook in 2022 hebben we het proces waarmee we zorgen dat onze woningen van goede kwaliteit zijn voortgezet. We hebben veel geld en aandacht besteed aan het onderhoud van onze woningen. In totaal is in 2022 € 7,3 miljoen aan onderhoud uitgegeven (2021: € 8,2 miljoen). Daarvan is ongeveer 30% uitgegeven (€ 2,2 miljoen) aan planmatig onderhoud en € 1,6 miljoen aan energiebesparende maatregelen. Het verschil tussen de begrote uitgaven en hetgeen is gerealiseerd binnen planmatig onderhoud, is deels ontstaan door het doorschuiven van werkzaamheden naar 2023 van onderhoud dat bij nader inzien niet noodzakelijk was en deels doordat huurders niet mee wilden doen. Ook verplichtingen vanuit de Flora- en Faunawet hebben ertoe geleid dat een aantal werkzaamheden zijn uitgesteld tot 2023.

In 2022 zijn onderstaande bedragen begroot, respectievelijk uitgegeven aan onderhoud:

Omschrijving	Begroting	Realisatie
	€	€
Reparatie-onderhoud	688.281	727.958
Mutatie-onderhoud	1.343.190	1.205.088
Planmatig onderhoud	3.359.170	2.236.025
Periodiek onderhoud	900.527	836.004
Energiebesparende maatregelen	1.834.531	1.607.757
Asbestsanering en -inventarisaties	296.329	251.017
Kosten glasfonds en serviceabonnement	180.600	241.652
Kosten VvE-reservering onderhoud	276.750	265.376
Totaal onderhoud	8.879.378	7.370.877

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

De kosten voor reparatie-onderhoud laten een stijging van bijna 6% zien ten opzichte van het begrote bedrag. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de woning-APK die we de huurders aanbieden. De uren die hiermee gemoeid zijn, worden toegerekend aan het reparatie-onderhoud. Daarnaast worden de kosten van het eerder vervangen van cv-ketels onder reparatieonderhoud verantwoord.

Mutatie-onderhoud

De uitgaven voor mutatie-onderhoud zijn opgebouwd uit zowel regulier als planmatig mutatie-onderhoud. In 2022 komen de kosten 10% lager uit dan begroot. De daling wordt deels veroorzaakt doordat er 50 mutaties minder zijn geweest. Daarnaast zijn de kosten per mutatie gestegen door de stijgende bouwkosten. De kosten voor planmatig mutatie-onderhoud zijn € 120.047 hoger dan begroot en de reguliere uitgaven € 264.517 lager.

Planmatig onderhoud

Ook in 2022 heeft een gespannen situatie in de bouwwereld (lees: tekort aan materialen en personeelskrachten bij uitvoerende partijen) gevolgen gehad voor het technisch beheer. Desondanks zijn alle begrote planmatige onderhoudsprojecten grotendeels uitgevoerd. De kosten over 2022 zijn lager uitgekomen dan begroot, doordat er enerzijds positieve aanbestedingsresultaten zijn behaald in de offertetrajecten en anderzijds een aantal woningen niet mee hebben gedaan bij de renovatie van badkamers en keukens. Tevens is een schilderopdracht kleinschaliger uitgevoerd dan gepland, wat tot een besparing van circa € 300.000 heeft geleid ten opzichte van de begroting.

Asbestsanering

Met ons asbestbeleid willen we gezondheidsrisico's, financiële risico's en aansprakelijkheidsrisico's op het gebied van asbest beheersen. Ons doel is om te voorkomen dat onze medewerkers, bewoners of medewerkers van derden gevaar lopen of mensen uit de omgeving besmet worden met asbestvezels. Om dit te bereiken brengen we systematisch alle asbesthoudende toepassingen (zoals golfplaten van bergingen, losse asbestplaatjes en asbesthoudend zeil) in kaart. Bij mutatie en/of planmatige werkzaamheden saneren we het asbest waar nodig. Het afgelopen jaar zijn bij 78 mutatiewoningen inventarisaties gedaan en bij 38 woningen saneringen uitgevoerd. In 2022 is voorafgaand aan de uitvoering van planmatig onderhoud geen asbestinventarisatie noodzakelijk gebleken.

Open-verbrandingstoestellen

Open-verbrandingstoestellen zijn niet meer van deze tijd. Ze brengen gezondheidsrisico's met zich mee en er zijn inmiddels goede alternatieven. Daarom vervangen we alle open-verbrandingstoestellen door gesloten toestellen. Eind 2022 waren er nog 4 woningen met een open verbrandingstoestellen. (2021: 8). Voor twee van deze woningen is een afspraak gemaakt om de installaties in 2023 te vervangen. Met de huurders van de twee overgebleven woningen blijven we in gesprek om alsnog hun medewerking te krijgen.

Onderhoudsfondsen: glasfondsen 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 hiervoor betalen wordt bepaald door de gemaakte kosten. Door de stijgende kosten is besloten om het voorschot per 1 juli 2023 te verhogen, zodat het abonnement weer kostendekkend wordt.

Plaatsen rookmelders

Vanaf 1 juli 2022 is het wettelijk verplicht dat in alle woningen (voor eengezinswoningen op iedere woonlaag) een rookmelder aanwezig is. Als verhuurder zijn wij verantwoordelijk voor de plaatsing. Bij nieuwbouw bestaat deze regel al een aantal jaren, maar voor bestaande woningen is dit nieuw.

Vanaf juni is onze leverancier gestart met het aanbrengen van rookmelders. Het doel was om al onze woningen aan het eind van het jaar voorzien te hebben van rookmelders, maar iets meer dan 100 huurders hebben geweigerd mee te werken en ruim 500 huurders hebben niet gereageerd. Al deze huurders zullen in 2023 door ons benaderd worden om alsnog een rookmelder te plaatsen.

Woning-APK

In 2022 hebben we onze dienstverlening uitgebreid met de woning-APK. Hiermee bieden we alle huurders aan om een algemene veiligheidscheck te laten uitvoeren door onze servicemonteurs. De controle omvat de elektrische installatie, de gasinstallatie en de waterleidingen. Ook wordt de ventilatie in de woning beoordeeld. In 2022 hebben we 125 aanvragen voor een woning-APK ontvangen. Daarvan zijn er 90 afgerond, de overige aanvragen worden in 2023 uitgevoerd. Kleine gebreken zijn direct opgelost door onze servicemonteurs en voor de iets grotere tekortkomingen is een reparatieverzoek aangemaakt.

Woonmarktplaats

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 graag de mogelijkheid geven deze spullen een tweede kans te bieden. Daarom introduceren we 'De woonmarktplaats'. Het is een besloten groep op Facebook, welke in het voorjaar van 2023 is gelanceerd. De woonmarktplaats is uitsluitend toegankelijk voor huurders van MeerWonen. Op dit forum kunnen ze hun spullen aanbieden aan andere huurders.

3.3.2. Duurzaamheidsbeleid

De corporatiesector heeft landelijk afspraken gemaakt om een bijdrage te leveren aan de klimaatmaatregelen. MeerWonen heeft daarop duurzaamheidsbeleid ontwikkeld dat moest leiden tot een woningvoorraad met een gemiddeld energielabel B in 2021. Voor de langere termijn, richting 2050 is ons streven gericht op een volledig CO₂-neutraal woningbestand.

Aan de hand van het benchmarkonderdeel Duurzaamheid maakt Aedes jaarlijks zichtbaar welke stappen hierin corporaties zetten. De indicatoren waarmee wordt gemeten zijn de CO₂-uitstoot, energetische prestatie en isolatieprestatie. De kosten die verduurzaming met zich meebrengt zijn hoog, maar leveren ook goede prestaties op. Over 2022 heeft MeerWonen op het onderdeel Duurzaamheid het A-label behaald en behoort daarmee ook op dit vlak tot de koplopers in de sector.

Benchmark 2022 Duurzaamheid	MeerWonen	landelijk
CO ₂ -uitstoot (warmtevraag per m ²)	17,4 (A)	18,7
Energetische prestatie inzake primair fossiel energieverbruik (EP2 > kWh / m ²)	172,5 (A)	198,4
Isolatieprestatie (afstand tot de isolatiestandaard > kWh / m ²)	43,2 (B)	44,9

De benchmark 2022 hanteert cijfers over het jaar 2021. In 2022 zijn wederom veel duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd en zonnepaneleninstallaties geplaatst, waardoor onze werkelijke energie-index eind 2022 is uitgekomen op 170 kWh/m² wat overeenkomt met label A.

Energiebesparende maatregelen

Ons voornemen was om in 2022 voor € 1,8 miljoen aan energiebesparende maatregelen te nemen. De totale uitgaven zijn uitgekomen op € 1,6 miljoen. De maatregelen worden veelal gecombineerd met de uitvoering van planmatig onderhoud, zoals schilderwerk en kozijnvervanging. 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 2018 zijn we gestart met het plaatsen van individueel aangevraagde zonnepaneleninstallaties. Huurders kunnen onder bepaalde omstandigheden en tegen een geringe vergoeding voor het monitoren een zonnepaneleninstallatie aanvragen. Gezien het succes plaatsen we nu ook zonnepanelen bij mutatie en planmatige onderhoudsprojecten. In 2022 zijn op 126 woningen zonnepanelen gelegd waardoor er eind 2022 op 1.616 van onze woningen zonnepanelen liggen. Daarmee heeft 72% van de eengezinswoningen eind 2022 zonnepanelen en voor de meergezinswoningen is dat 15%. De uitgaven voor het plaatsen bedragen in 2022 € 562.000. Deze kosten zijn inbegrepen in het hiervoor genoemde bedrag van € 1,6 miljoen aan energiebesparende maatregelen. In 2023 starten we een pilot om zonnepanelen op de platte daken van 6 appartementencomplexen te gaan plaatsen. Hiervoor zullen aanbestedingen worden uitgeschreven. We kijken hierbij ook naar het financiële voordeel voor de huurders, afgezet tegen dezelfde bijdrage (€ 9,50 per maand) als bij eengezinswoningen.

NOM bij nieuwbouwwoningen

Bij alle nieuwe woningen die we ontwikkelen is het uitgangspunt dat ze voldoen aan de eisen van Nul-op-de-Meter. Dit betekent dat de woning net zoveel energie opwekt als er bij gemiddeld gebruik wordt verbruikt. De woningen hebben geen gasaansluiting, zijn zeer goed geïsoleerd, hebben zonnepanelen op het dak en de installaties verbruiken zo min mogelijk energie. De bewoners betalen hierdoor nauwelijks nog voor energie van leveranciers. Wel betalen ze een energieprestatievergoeding (EPV) aan MeerWonen voor alle installaties, de zonnepanelen en de monitoring. Het vraagt een andere manier van wonen van de bewoners. We geven daar dan ook extra voorlichting over aan de bewoners. In 2022 is één project met NOM-woningen (Westend) opgeleverd en we krijgen een steeds beter beeld van de resultaten en het gebruik door de bewoners. Bij het overgrote deel van de woningen wordt de NOM-doelstelling gehaald. Een aantal bewoners gebruikt de installaties nog niet optimaal en moet bijbetalen. We informeren de bewoners over een beter gebruik van de installaties. Tegelijkertijd merken we dat het, door de stijging van de bouwkosten, steeds moeilijker wordt om vast te houden aan onze NOM-eis. Dat er voor de komende jaren vooral appartementen op de planning staan maakt het extra lastig, omdat het hiervoor moeilijker is om aan de eisen van NOM te voldoen. Na de heroverweging in 2020 is ervoor gekozen om bij nieuwe projecten volgens BENG-normen te bouwen. Voor 2023 staat de oplevering van 3 al eerder gestarte NOM-projecten op de planning.

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 2022 als volgt uit:

Woningen per dorpskern naar huurprijsklasse						
	Betaalbaar ≤ € 442,46	Bereikbaar € 442,47 ≤ € 633,25	Bereikbaar € 633,26 ≤ € 678,66	Middelduur € 678,67 ≤ € 763,47	Duur ≥ €763,48	Totaal
Oegstgeest	45	685	373	253	73	1.429
Oud Ade	3	25	7	5		40
Oude Wetering	86	247	134	98	41	606
Rijpwetering	31	96	47	39	17	230
Roelofarends- veen	56	499	211	254	96	1.116
Nieuwe Wetering	3	28	8	1	2	42
Totaal	244	1.580	780	650	229	3.463
Percentage	7%	46%	23%	19%	7%	100%

In Oegstgeest is het aantal woningen van 1.427 eind 2021 toegenomen naar 1.429 eind 2022. Dit is het gevolg van onze keuze om het merendeel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen te gaan verhuren. In Roelofarendsveen is het aantal woningen van 1.059 eind 2021 toegenomen naar 1.116 eind 2022, als gevolg van de oplevering van het nieuwbouwproject Westend. Daarnaast zijn 3 woningen verkocht. In 2022 zijn de huurprijsgrenzen niet aangepast ten opzichte van 2021, met uitzondering van de liberalisatiegrens.

Het aantal woningen met een huurprijs in de categorie duur (2022 boven de € 763,47) is hoger dan eind 2021. Deze toename komt doordat er in 2022 een inkomensafhankelijke huurverhoging is geweest. Van de 229 woningen in de categorie duur zijn 141 woningen door een inkomensafhankelijke huurverhoging boven de sociale huurprijs gekomen. Bij mutatie wordt de huur van deze woningen verlaagd, zodat de woning weer bereikbaar is voor de sociale doelgroep. Het aantal woningen met een geliberaliseerd contract (88) is per 31 december 2022 met 3 afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit betreft woningen die zijn vrijgekomen vanuit de vrije sector en overgeheveld zijn naar de sociale huur.

Afhankelijk van inkomen, leeftijd en persoonlijke omstandigheden kunnen huurders van woningen met een huurprijs tot maximaal € 763,47 in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wij informeren onze huurders over de mogelijkheden en helpen waar nodig bij de aanvraag.

3.4.2. Jaarlijkse huuraanpassing

Na de huurverlaging in 2021 was het in 2022 weer mogelijk om een huurverhoging te realiseren. MeerWonen heeft de huren van de sociale en vrijesectorhuurwoningen verhoogd met inflatie (2,3%). Daarnaast is waar mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd van € 37,-. Dit was bij ongeveer 10% van onze huurders het geval. Bij minder dan 3% hiervan is uiteindelijk een andere huurverhoging doorgevoerd vanwege bezwaar. Bij 4% van onze huurders hebben we om diverse redenen, waaronder renovatie en aftopping op liberalisatiegrens, geen of een lagere huurverhoging doorgevoerd.

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, instroom van mensen met een iets hoger inkomen en dat het financiële effect binnen de bandbreedte blijft. Qua prijs/kwaliteitverhouding zien we dat de verhouding bij aftopping substantieel lager ligt, maar ook dat past bij onze verwachting.

Hoewel het tweehurenbeleid binnen de financiële kaders is gebleven, passen we toch de streefhuur aan. Kijkend naar de ontwikkelingen in de voorzienbare toekomst (druk op de marktwaarde, stijgende uitgaven, huurverlaging in 2023) hebben we het streefhuurpercentage verhoogd van 75% naar 77%, zodat 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 2022

Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.429) en Kaag en Braassem (2.034) telt ons bezit per 31 december 2022 in totaal 3.463 woningen (2021: 3.404) 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 2022 als volgt:

Omschrijving eenheden	2022 daeb	2022 niet-daeb	2022 totalen	2021 totalen
Eengezinswoningen	1.837	70	1.907	1.921
Meergezinswoningen met lift	1.063	18	1.081	1.031
Meergezinswoningen zonder lift	475	0	475	452
Totaal woningen	3.375	88	3.463	3.404
Standplaatsen woonwagens	9	0	9	9
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	0	10	10	10
Maatschappelijk vastgoed	7	0	7	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)	3.391	267	3.658	3.600

3.5.2. Portefeuilleplan en wensportefeuille

Het nieuwe portefeuilleplan dat we in 2021 opgesteld hebben, is in 2022 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 en andere afspraken en wet- en regelgeving die van belang zijn. Omdat de in juni ondertekende Nationale Prestatieafspraken nog vertaald moeten worden naar de regio's, is nog niet duidelijk of dit effect heeft op het portefeuilleplan. Als de uitwerking voor de regio in 2023 bekend is, gaan we kijken of dit effect heeft 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). Jaarlijks wordt 3% van de voorraad verduurzaamd (ca. 100 woningen per jaar).
- 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 254 verhuurde woningen wordt via een advertentie op het regionale woonruimteverdeelsysteem www.hureninhollandrijnland.nl aangeboden. Vrijesectorwoningen zijn hierbij inbegrepen. In 2022 was dat er 1 (2021: 6).

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 2022 ging het voor MeerWonen om 80 woningen.

Doelgroep	Aantal verhuuringen 2022	Aantal verhuuringen 2021
Woningruil	5	6
Statushouders	34	12
Cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	13	6
Directe bemiddeling urgent woningzoekenden	1	2
Voordracht woongroep Centraal wonen	0	-
Stichting MOIER, bewoners en steunpunt	1	1
Inzet vrije beleidsruimte i.v.m. overlastsituaties	2	2
Aanbod aan slachtoffers brand op Kaageiland	6	
De Haardstee	9	12
Tijdelijke contracten (leegstandsbeheer)	6	-
Zorgwoning	2	-
Overig	1	-
Totaal	80	41

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 2022 zijn er bij MeerWonen 8 officiële aanvragen ingediend. Medewerkers van MeerWonen leggen uit wat de mogelijkheden en slaagkansen van een urgentie-aanvraag zijn. Het blijft altijd de beslissing van de woningzoekende om een urgentie-aanvraag in te dienen. Dat is ook mogelijk als wij een negatief advies geven. Van de 8 ingediende aanvragen zijn 2 urgenties toegekend.

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 2022 (exclusief een achterstand van 7 uit 2021) 45 personen. In 2022 zijn in totaal 60 personen geplaatst. Hiervan heeft MeerWonen 47 personen gehuisvest. Kaag en Braassem heeft ruim voldaan aan de taakstelling en start in 2023 met een voorstand van 15 personen. De voorstand wordt onder andere veroorzaakt door nareizigers, maar ook door een koppelplicht vanuit de COA. In 2023 worden afspraken gemaakt met de gemeente en Woondiensten Aarwoude om de verhoogde taakstelling te realiseren.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders nagenoeg geheel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling van Oegstgeest voor heel 2022 was 35 personen. In totaal zijn er 39 personen geplaatst in 2022. Hiermee heeft Oegstgeest aan de taakstelling voldaan. De voorstand wordt verrekend met de taakstelling voor het nieuwe jaar.

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 2022 is het contingent voor de hele regio vastgesteld op 196 woningen, verdeeld over 25 instellingen. Dit totale aantal wordt naar rato van het bezit verdeeld over de corporaties. Het aandeel van MeerWonen in 2022 was 11 woningen; in totaal hebben wij 13 woningen toegewezen aan cliënten van deelnemende instellingen. In beide gemeenten zijn evenveel woningen verhuurd via de contingentregeling. 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 grootschalig gerenoveerd. Dit betekent dat alle huurders hun woning moeten verlaten. In 2022 is er een sociaal plan opgesteld met de huurders. Van de 69 woningen hebben 66 huishoudens ingestemd met het sociaal plan. In september is er voor de bewoners van Heemwijck een stadsvernieuwingsurgentie afgegeven. In december hadden al zes bewoners via deze urgentieregeling een nieuwe woning gevonden. Deze zes woningen zijn via een leegstandsbeheerder tijdelijk verhuurd.

Brand op Kaageiland

In februari 2022 was er een brand op Kaageiland. Een appartementencomplex met 20 woningen werd volledig verwoest. Door de gemeente Kaag en Braassem zijn we benaderd om te helpen bij het herhuisvesten van deze bewoners. We hebben met meer dan de helft van de bewoners gesprekken gevoerd. Op basis van de informatie die dit heeft opgeleverd, hebben we 6 personen via bemiddeling

gehuisvest. Andere bewoners kwamen niet in aanmerking qua passendheidseisen of hebben op eigen kracht andere woonruimte gevonden.

3.6 Behaalde resultaten

Doelstelling 2022	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	V	Contracten voor groenonderhoud en schoonmaak vallen deels onder servicekosten. Bewonerscommissies betrekken vergt meer tijd; wordt in 2023 verder opgepakt.
Alle woningen voorzien van rookmelders	>	Bij het grootste deel (87%) van de woningen zijn rookmelders geplaatst op alle woonlagen. De resterende woningen betreffen weigeraars (2%) en huurders die meerdere keren niet thuis waren voor het plaatsen van de rookmelders (11%). Deze zullen in 2023 opnieuw worden benaderd.
Mogelijkheid bieden van een woning-APK aan huurders	V	Er wordt veel gebruik van gemaakt. We continueren deze service in 2023.
Woonmarktplaats	>	In 2023 starten we met 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 zoveel mogelijk 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 zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd. Netjes en transparant.

4.1.1. Overleg met bewonerscommissies

Per 31 december 2022 zijn er 10 bewonerscommissies actief, 7 in Oegstgeest en 3 in Kaag en Braassem. De bewonerscommissies bieden huurders de kans hun belangen op complexniveau te behartigen. Voor MeerWonen zijn de bewonerscommissies uitstekende 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 hebben we in 2022 overleg gevoerd over onderwerpen als de servicekosten, onderhoudswerkzaamheden en de leefbaarheid in en om het complex. In het voorjaar is er een keer fysiek vergaderd. In 2023 wordt er minimaal tweemaal per jaar overleg gevoerd. We trekken hiermee op met 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. Ook hebben we een boomspiegelactie georganiseerd om groen in de wijken te bevorderen. Twee enthousiaste huurders hebben zich hiervoor aangemeld. MeerWonen heeft voor de start van deze actie de plantjes, zaadjes en materiaal aangeleverd en zij verzorgen vanaf nu de boomspiegeltuintjes.

In het voorjaar zijn onze wijkbeheerders op bezoek geweest bij een corporatie in het oosten van het land om informatie op te halen over hun aanpak voor tuinonderhoud bij huurders. Op basis hiervan concludeerden wij dat we huurders zelf de regie moeten laten voeren over hun tuinen. De eerste gesprekken met huurders zijn al geweest en er zijn acties bedacht voor schoonmaak samen met huurders in de wijk. De eerste acties zijn in het voorjaar van 2023 uitgezet.

Paaseierenactie

In de week voor Pasen reden we op onze bakfiets door onze wijken en hebben we Paaseieren uitgedeeld aan onze huurders. Ook hadden we bij sommige complexen gouden paaseieren verstopt. De gelukkige vindsters hebben een bakkersbon gekregen. De reacties waren positief en we broeden op een nieuwe actie in 2023.

Kerstwensenactie

In december ontvingen onze huurders een kerstkaart. Met deze kerstkaart konden ze een andere huurder opgeven voor een cadeaupakket ter waarde van 25 euro. We stelden 100 pakketten beschikbaar. Maar liefst 413 huurders hebben gereageerd. Het aantal positieve reacties was echt hartverwarmend. Vanwege de overweldigende reacties hebben we besloten om 200 pakketten te maken. Supermarkt Plus en tuincentrum de Veense Bukker in Roelofarendsveen hebben vanwege de mooie actie een korting gegeven. Een mooie lokale samenwerking voor onze huurders.

4.1.3. Beperken woonfraude

Woonfraude blijft onze aandacht hebben. Zo hebben we onderzoeken gedaan naar niet-bewoning, want ook dit is woonfraude. In Oegstgeest resulteerde dit in twee vrijwillige opzeggingen. In Roelofarendsveen heeft het onderzoek ertoe geleid dat een bewoner is teruggekeerd naar de woning. Eén woning in Oude Wetering werd 'gekraakt' door een huisbewaarder die de woning niet wilde verlaten. Via de rechter hebben wij de woning weer terug in ons bezit gekregen. Onze medewerkers blijven zich ontwikkelen op het gebied van het bestrijden van woonfraude. Afgelopen jaar is er een kennissessie georganiseerd met een corporatie die in een vergelijkbaar woongebied opereert.

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 2022 zijn er 2 situaties met drugsoverlast geconstateerd. In Roelofarendsveen heeft de huurder de woning vrijwillig opgezegd. Van één woning loopt de juridische procedure nog.

4.1.5. Aanpak overlast

In 2022 zijn er 769 overlastmeldingen gedaan waarbij er over huurders geklaagd wordt. Wij hebben in totaal van 264 huurders overlastsignalen ontvangen. Meldingen over de woonomgeving worden meteen opgepakt door de wijkbeheerders. Ons doel is om hen zo veel mogelijk in de wijk te laten zijn en hun administratieve taken te beperken.

Meldingen over de leefomgeving die we ontvingen hebben vaak te maken met overlast van achterstallig groenonderhoud. Soms kan een huurder om uiteenlopende redenen zijn/haar tuin niet goed onderhouden, maar ook de gemeente of MeerWonen laten af en toe stekken vallen bij het onderhoud. Om huurders te helpen die zelf niet meer in staat zijn om hun tuin te onderhouden, schakelen we soms stichting Present (in Oegstgeest) of Gemiva (Kaag en Braassem) in. Er zijn ook meldingen die betrekking hebben op meeuwenoverlast, vervuiling, geluidsoverlast, veiligheid, de openbare weg en de omgeving in het algemeen. Meeuwen blijven een probleem. In 2022 hebben we 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.

Ook is er specifiek aandacht geweest voor het aanpakken van vervuiling van woningen. Samen met verschillende zorgpartijen gaan wij in gesprek met huurders die, om welke reden dan ook, niet in staat zijn hun woning goed te onderhouden.

Voor het behandelen van overlastklachten heeft MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling Kwadraad Maatschappelijk Werk. Buurtbemiddeling is erin gespecialiseerd om burens weer met elkaar in gesprek te brengen. Zo'n gesprek wordt begeleid door twee onafhankelijke en onpartijdige bemiddelaars, dit zijn altijd vrijwilligers. Huurders van MeerWonen kunnen kosteloos gebruikmaken van deze bemiddeling. In 2022 heeft Buurtbemiddeling voor MeerWonen 13 aanmeldingen behandeld; 9 in Oegstgeest en 4 in Kaag en Braassem. In 2023 gaat Buurtbemiddeling Kwadraad ook samenwerken met de gemeente Kaag en Braassem. Een melding betreft twee partijen. Buurtbemiddeling is altijd vrijwillig en het is belangrijk dat beide partijen hieraan willen meewerken. Alle zaken zijn afgerond, maar niet allemaal succesvol. Meestal heeft dit te maken met het niet meewerken met één van de twee partijen. Van de 13 aanmeldingen zijn er 11 zaken positief afgesloten. De oorzaak van de meldingen zijn voornamelijk geluidsoverlast, verstoorde relaties, overlast van kinderen of dieren en rommel.

Wanneer wij vermoeden dat een overlastmelding te maken heeft met de psychische en/of sociaal-maatschappelijke situatie waarin een bewoner verkeert, nemen we altijd contact op met een hulpverlenende instantie, waar nodig via het zorgnetwerk. We merken dat het vaak helpt om sluimerende problemen snel aan te pakken. Acceptatie van zorg is echter vaak vrijwillig, waardoor we weinig aan de situatie kunnen veranderen als de huurder hulp weigert. Wij zetten volop in op samenwerking met diverse partijen en zijn blij dat deze samenwerking op een laagdrempelige en collegiale manier verloopt. 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 2022 zijn er drie juridische procedures gestart die betrekking hebben op hennep, kraak en overlast. Ook hebben wij in 2022 1 vrijwillige gedragsaanwijzing opgelegd.

Samen met de gemeente Kaag en Braassem hebben onze medewerkers wijkbeheer en leefbaarheid een training gevolgd over de aanpak van extreme woonoverlast. Zo blijven we onszelf sterk maken in samenwerking en creëren we handvatten om overlast aan te pakken.

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. Zoals eerder vermeld hebben medewerkers van MeerWonen in het voorjaar paaseieren rondgebracht op de bakfiets. In twee seniorencomplexen in Oegstgeest en twee in Roelofarendsveen organiseerden we dit jaar activiteiten rondom Kerst.

Kratje koffie

Met onze duidelijk herkenbare MeerWonenbakfiets gaan we, voorzien van koffie, thee en koekjes de wijken in, op bezoek bij huurders. We nodigen huurders uit voor een bakkie en komen zo in gesprek over een tal van onderwerpen. Het initiatief biedt ons de gelegenheid om ook huurders te ontmoeten die we minder vaak spreken. Het afgelopen jaar hebben we 14 keer 'kratjes koffie'-bezoeken gebracht aan complexen in Oegstgeest en Kaag en Braassem.

4.2.2. Investeren in bewonersinitiatieven

We leveren daarnaast graag een bijdrage aan initiatieven van bewoners zelf. Voor ideeën die de woon- en leefomgeving verbetert en/of de saamhorigheid in de buurt vergroot, kunnen huurders een verzoek voor een financiële bijdrage bij ons indienen. In 2022 heeft MeerWonen een aantal bewonersinitiatieven gesteund, zoals een nieuwjaarsborrel aan de Apollolaan, een barbecue bij het nieuwcomplex aan het Gerarduspad en kerstactiviteiten bij vier seniorencomplexen. In het complex Heemwijk in Oegstgeest hebben we het 50-jarig jubileum gevierd en in december heeft MeerWonen voor de bewoners van verzorgingstehuis Jacobus en de bewoners aan de Sotaweg de jaarlijkse kerstboom geregeld.

4.2.3 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 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 er van de 69 vrijgekomen woningen 7 (10%) aangeboden via lokaal maatwerk. In de gemeente Kaag en Braassem zijn van de 130 vrijgekomen woningen 24 woningen (19%) met lokaal maatwerk aangeboden. Dit is iets minder dan verwacht. De oorzaak is het uitstel van de nieuwbouw aan de Kolk in Oud Ade. De nieuwbouwwoningen die wij met voorrang voor starters hebben aangeboden, vallen ook onder dit percentage regulier lokaal maatwerk. Zoals eerder aangegeven hebben we bij onze nieuwbouw in Roelofarendsveen op één na alle woningen kunnen toewijzen aan inwoners van Kaag en Braassem, waarvan 31 aan huurders van MeerWonen. Van alle verhueringen in Kaag en Braassem is 60% (113 woningen) afkomstig uit de gemeente (2021: 57%). In Oegstgeest ligt het percentage verhueringen aan inwoners uit de gemeente lager, namelijk op 41% (28 woningen). In 2021 was dat 34%.

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.

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 2022 zijn weer veel goede daden verricht en hebben wij afgesproken de samenwerking voort te zetten. De

vrijwilligers van Present zijn op 11 adressen actief geweest. Hun inzet bestond onder andere uit het leggen van laminaat, verwijderen van vloeren, schilderen, opruimen, een schutting herstellen en een tuin aanpakken. Ook zijn de vrijwilligers in gesprek met twee huurders vanuit de kerstengelactie van de gemeente Oegstgeest.

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 2022 zijn drie bewoners geholpen door jongeren uit de dagbesteding van Gemiva. We zijn heel tevreden over de samenwerking en hebben afgesproken deze in 2023 voort te zetten. Het afgelopen jaar is de stichting op 3 adressen actief geweest.

Wijkshow in de gemeente Kaag en Braassem

De wijkbeheerder en medewerker leefbaarheid hebben samen met de gemeente en bewoners een show uitgevoerd in de Burgemeesterswijk in Oude Wetering. In een aantal tuinen is veel grofvuil aangetroffen. In het voorjaar van 2023 organiseren we de actie 'MeerWonenDoet'. Samen met de gemeente halen we dan het grofvuil weg en maken de wijk schoon; een mooie samenwerkingsactiviteit met de gemeente Kaag en Braassem.

Seniorencoach

Ons onderzoek dat gericht was op de inzet van een seniorencoach is uitgekomen op een doorstroommakelaar. Er is intensief samengewerkt met vier andere corporaties in de Leidse regio (Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude) om de doorstroom voor ouderen op gang te brengen. De doorstroommakelaar gaat actief aan de slag voor vijf woningcorporaties (MeerWonen, Ons Doel, Portaal, Rijnhart en de Sleutels) om de doorstroom van met name ouderen te bevorderen op de woningmarkt in de regio. De doorstroommakelaar is begin mei 2023 aan de slag gegaan.

4.3.1. 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.

4.4 Een passend thuis realiseren

Wij zijn er ook voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals doelgroepen met een woon- en een zorgvraag. Eind 2022 hadden we 2 woon-zorgcomplexen in bezit (Jacobus en Geveerstraat). Daarnaast hebben we 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 Trompenburg en de Arendshorst aan cliënten van De Haardstee uitgebreid. De Haardstee levert ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in beide complexen, doordat begeleiders van de Haardstee regelmatig optreden in het complex als contactpersoon. Ook de mix

van de cliënten van de Haardstee en de senioren werkt positief op de leefbaarheid in de complexen. 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 2022 met een aantal groepen gesprekken gevoerd, maar dat heeft niet geleid tot concrete resultaten.

4.4.1. Zicht op huisvestingsvraag bijzondere doelgroepen

Met de gemeente Kaag en Braassem zijn we bezig geweest om zicht te krijgen op de huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen. Naast de al langer bestaande ontwikkeling dat mensen langer thuis blijven wonen, wordt vanaf 2023 ook een deel van de maatschappelijke zorg de verantwoordelijkheid van gemeenten. De verwachting is dat hierdoor niet alleen vraag zal zijn naar gewone woningen, maar ook naar bijzondere woonvormen, zoals Skaeve Huse en trainingswoningen. Over het conceptplan zijn we in 2022 ook met de Adviesraad sociaal domein en de huurdersorganisaties in gesprek geweest. We verwachten dat de gemeente het plan begin 2023 vast zal stellen. Concrete acties naar aanleiding daarvan zijn er nog niet geweest. In Oegstgeest zijn we eind 2022 door de gemeente benaderd voor het realiseren van twee Skaeve Huse. De gemeente wil graag dat deze in 2023 gerealiseerd worden. Begin 2023 zijn de verdere gesprekken hierover gestart.

4.5 Zelfredzaamheid bevorderen

4.5.1. Begeleiding bij betalingsproblemen

In 2022 zijn we doorggegaan 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 2022 0,42% (2021: 0,51%) van de jaarhuur. Onze medewerker huurincasso spant zich in om achterstanden te beperken en dat werpt zijn vruchten af. Wel zien we dat huurders het financieel steeds moeilijker hebben, de kosten voor zorg en de dagelijkse boodschappen stijgen nog steeds. Vergeleken met 2021 hebben we meer betalingsregelingen getroffen.

Het aantal zaken in behandeling bij de deurwaarder is nagenoeg gelijk gebleven. Eind 2022 betrof het 27 zaken, eind 2021 waren het er 26. In 2022 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden op grond van huurachterstand en overlast.

4.6 Behaalde resultaten

Doelstelling 2022	Resultaat	Toelichting
Verbinding met buiten	>	We zetten ons in bewoners te betrekken bij leefbaarheidsacties in de wijken zoals in de burgemeesterswijk. Ook proberen we samen met HMW meer bewonerscommissies op te richten.
Onderzoeken woningbehoeften bij jongeren	>	Een deel van het onderzoek is afgerond. Verder onderzoek volgt in 2023, waarbij jongeren benaderd worden over hun woonbehoefte.
Onderzoeken behoefte aan seniorencoach	>	De doorstroommakelaar start in het voorjaar 2023.
Pilot tuinovereenkomst	>	In gang gezet. We laten de regie bij de huurders. De eerste acties voor schoonmaak samen met huurders worden in het voorjaar 2023 uitgezet.

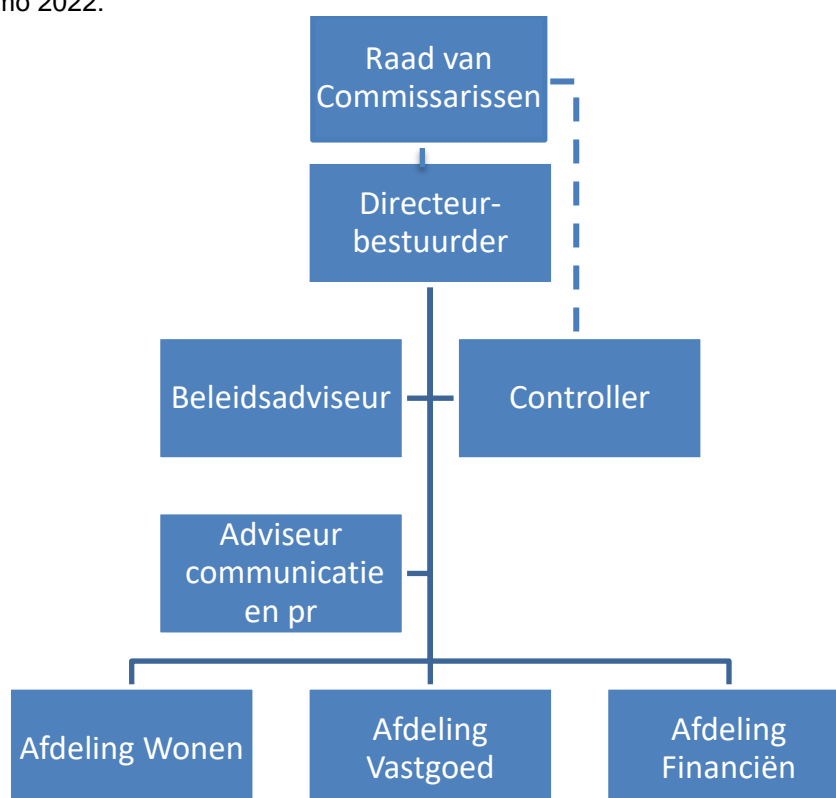
5 SAMEN WERKEN AAN THUIS

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 2022:



Per 31 december 2022 heeft MeerWonen 46 (2021: 42) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 39,2 (2021: 36,1). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een taakverbreding van corporaties, die heeft geleid tot uitbreiding van onze capaciteit op wijkbeheer en leefbaarheid. Ook is er uitbreiding voor begeleiding van onze huurders, in verband met toekomstige herstructurering en het

adviseren van onze huurders bij hun energieverbruik. Daarnaast zijn er twee trainees in dienst voor een periode van 1,5 jaar (samen 1 fte).

Afdeling	Fte ultimo 2022	Fte ultimo 2021	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie & staf	3,0	2,9	1	3	1	3
Financiën	4,9	4,7	1	6	2	5
Vastgoed	15,3	14,8	13	3	14	2
Wonen	16,0	13,7	7	12	4	15
Totaal	39,2	36,1	22	24	21	25

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 vier service-medewerkers (4,0 fte) in dienst. Daarnaast is er bij de afdeling Wonen een huismeester (0,8 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. Door omstandigheden heeft dit gesprek pas begin 2023 plaatsgevonden. Belangrijke onderwerpen die de ondernemingsraad met de directie heeft besproken in 2022 zijn onder andere de samenwerking tussen corporaties, de uitvoering van het PMO 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 incompany training ‘feedback en communicatie’ zijn besproken.

5.1.2. Personeelsbeleid

Periodiek vindt overleg plaats tussen directie en medewerkers. Doel van deze personeelsbijeenkomsten is enerzijds om de medewerkers te informeren over lopende projecten en actuele ontwikkelingen en anderzijds om 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. Afgelopen jaar zijn de personeelsbijeenkomsten vanaf maart weer op kantoor gehouden. In februari zijn we als tussenvorm met alle medewerkers gaan wandelen om zo samen nieuwbouwprojecten te bezichtigen. Een mooi contactmoment omdat veel medewerkers nog vanuit huis werkten in verband met de coronapandemie.

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 echter van de medewerkers om hier minimaal 20 uur per jaar aan te besteden. In 2022 zijn daarvoor Fitpunten ingevoerd. De punten worden per medewerker aan opleidingsuren gekoppeld en zo kan men punten ‘sparen’. Dit jaar is de pilot en vanaf volgend jaar is dit een verplichting. 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 daarnaast 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. Het afgelopen jaar zijn er diverse online workshops aangeboden op het gebied van persoonlijke effectiviteit en vaardigheden, zijn er wijk safari's georganiseerd in Leiden en Katwijk en netwerken opgestart, zoals het netwerk voor medewerkers huurincasso. Inmiddels zijn er al 7 goedlopende netwerken. Een mooie manier om elkaar beter te leren kennen en kennis uit te wisselen.

5.1.3. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2022 bedroeg 6,5%. Ten opzichte van 2021 is dat een daling van 5,3%. De daling wordt veroorzaakt doordat van de 3 langdurige (langer dan 6 weken) ziektegevallen er in 2022 1 uit dienst is getreden. Er zijn geen werkgerelateerde ziektegevallen. Het aantal verzuimmeldingen over 2022 bedroeg 45 (2021: 20) en ligt hiermee boven 2021. 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. Nadat de eind 2021 ontvangen nieuwe offerte voor deze verzekering een aanzienlijke premiestijging liet zien, is besloten om met ingang van 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

Het onderhouden van goede contacten, klantvriendelijk en inlevend, is onlosmakelijk onderdeel van ons werk. Dienstverlening met aandacht dus, waarvan we elke dag en bij elk contactmoment met huurders blijf willen geven.

5.2.1 Werken aan kwaliteit en bereikbaarheid

Dat doen we onder andere door een vlotte bereikbaarheid na te streven, zowel telefonisch en schriftelijk als persoonlijk. Was dit tijdens corona soms best lastig, in maart 2022 kwam aan de strenge overheidsmaatregelen een eind en zijn de contactmogelijkheden toegenomen. Reparatieverzoeken zijn weer zonder beperkingen uitgevoerd en onze wijkbeheerders konden weer meer op pad en in gesprek met bewoners. De coronaperiode heeft ons ook geleerd dat niet alles terug hoeft naar het oude om de dienstverlening op peil te houden. Praktische zaken blijken vaak evengoed telefonisch of digitaal afgehandeld te kunnen worden en met kantoorbezoek op afspraak hebben we positieve ervaringen opgedaan. We stimuleren onze huurders sindsdien om voor een bezoek aan ons kantoor vooraf een afspraak te maken.

De kwaliteit van onze dienstverlening is in 2022 zeer goed beoordeeld, zo wordt hierna bij de benchmarkscores toegelicht. De basis hiervoor ligt in het bewaken van de goede uitvoering van de klantprocessen. Met name rond het mutatieproces en het reparatieonderhoud is onderling regelmatig overleg om het serviceniveau hoog te houden en de tijdige afstemming met de huurder daarbij niet uit het oog te verliezen. De goede scores ten spijt, blijven er aandachts- en verbeterpunten. Regie houden, reparaties sneller oplossen en proactief communiceren naar huurders blijven een uitdaging. Met nieuwe diensten zoals de woning-APK en energieadvies door onze coaches hebben we de dienstverlening naar onze huurders uitgebreid. Naast extra service bieden willen we hiermee een

gebaar maken naar de vele huurders die het zwaar hebben vanwege de hoge energiekosten. Ook is het een extra moment voor ons om een luisterend oor te bieden en na te gaan of wij, of onze samenwerkingspartners nog meer kunnen betekenen. Uit de persoonlijke contacten die onze servicemedewerkers met huurders hebben, blijkt dat de extra diensten erg gewaardeerd worden. De werkzaamheden die ermee gepaard gaan, hebben wel geleid tot een stijging van de werkdruk op de afdeling Vastgoed. Hierop zijn stappen ondernomen om extra capaciteit in te zetten en procedures aan te passen.

5.2.2. Label A in Aedes-benchmark

Ons streven naar goede dienstverlening maken we meetbaar door deelname aan de Aedes-benchmark. Het doel is op alle onderdelen van het prestatieveld Huurdersoordeel scores boven het landelijk gemiddelde te behalen. Dit Huurdersoordeel geeft de waardering weer van huurders voor het klantcontact bij de processen afhandeling reparatieverzoek, woning betrekken en woning verlaten. Met een 8,3 voor de afhandeling van reparatieverzoeken komen we duidelijk boven het landelijk gemiddelde ruit. De uitkomsten van de twee andere deelprocessen liggen op het landelijk gemiddelde. Omdat verreweg de meeste klantcontacten over reparatieverzoeken gaan, weegt dit proces het zwaarst (55%) in de totaalscore en is voor het Huurdersoordeel als geheel wel het A-label behaald, de hoogst haalbare notering. In de regio is MeerWonen is de enige met een A-label.

De scores zien er als volgt uit:

Benchmark Huurdersoordeel	2022	label	2021	label
Nieuwe huurders	7,7	B	7,6	B
Vertrokken huurders	7,9	B	7,4	C
Reparatieverzoek	8,3	A	7,9	B
Gewogen gemiddelde en label	8,0	A	7,7	B

Vergeleken met 2021 is op alle onderdelen een verbetering te zien, wat we gezien onze inspanningen ook hadden verwacht. Dit niveau vasthouden gaat echter niet vanzelf en vraagt om voortdurende focus en inzet van onze eigen organisatie en de aannemers die voor ons werken.

5.2.3. Meer klachten

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 betrokkenen 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 2022 zijn 27 meldingen ontvangen, behandeld en afgerond, beduidend meer dan in 2021 (5). De aard van de klachten betreft:

- ongewenste situaties in de directe woonomgeving. Dit betreft enkele gevallen, die door het team wijkbeheer zijn onderzocht en afgehandeld.
- telefonische bereikbaarheid buiten kantooruren. Wachttijden blijken soms te lang, reden waarom we afspraken daarover hebben aangescherpt. Ook dit gaat om enkele meldingen.
- het niet of niet-tijdig afhandelen van reparatieverzoeken door contractpartijen. Dit betreft ongeveer een derde van de klachten. Wisseling van partijen en capaciteitsproblemen bieden enige verklaring, maar verbetering is nodig en daar werken we hard aan.

- niet-opgeloste reparatieverzoeken. Onder deze noemer gaan de meeste klachten schuil. Vaak gaat het om terugkerende meldingen over lekkages, vocht- en schimmelproblemen en schade als gevolg daarvan. In alle situaties is meermaals actie ondernomen om de problemen te verhelpen en onderhoud te plegen, passend bij ons beleid. Niet altijd leidt dit tot tevredenheid bij de klager.

We hebben de indruk dat er een verband is tussen de stijging van het aantal klachten en de verslechterde economische omstandigheden. Vaker dan voorheen wordt de financiële schade die met de melding gepaard gaat genoemd en om een schadevergoeding gevraagd. Ook vragen indieners van klachten regelmatig wanneer hun woning verduurzaamd wordt.

Op social media ontvangen we, naast positieve reacties, ook meldingen die over ontevredenheid met onze dienstverlening gaan. We monitoren de kanalen dagelijks om meer zicht te hebben op wat er leeft onder (een deel van de) huurders en om ongewenste situaties tijdig te signaleren. Gerichte meldingen van overlast, gebrekkig onderhoud en dergelijke nemen we in behandeling en zoeken naar een oplossing. In 2022 ging het om een tiental meldingen.

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 2022 is 1 klacht bij KCW ingediend (2021: 2). Deze is niet in behandeling genomen, omdat de klacht niet eerst bij MeerWonen is neergelegd. Vervolgens is de klacht door MeerWonen afgehandeld.

Twee huurders hebben een klacht, op grond van gebrekkig onderhoud, bij de Huurcommissie neergelegd. In één geval is de huurder in het gelijk gesteld en is een tijdelijke huurkorting toegekend. De andere zaak is na een schikking met MeerWonen ingetrokken.

5.3 Versterken samenwerking

5.3.1 Gemeenten

De samenwerking met de gemeenten stond een deel van dit jaar in het teken van de verkiezingen en de komst van een nieuwe raad, en in beide gemeenten ook een nieuwe wethouder. Doordat de oude wethouder in Kaag en Braassem al vertrok voor de verkiezingen, is zijn portefeuille verdeeld over de overige wethouders. Desondanks hebben we ook dit jaar regelmatig contact gehad op zowel ambtelijk als politiek-bestuurlijk niveau. 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.

Nog voor de verkiezingen in maart hebben we met alle partijen onze handtekening gezet onder nieuwe prestatieafspraken voor de gemeente Oegstgeest. Het niet ondertekenen van de afspraken voor 2022 was aanleiding om een goed gesprek te voeren en dit heeft uiteindelijk geleid tot nieuwe afspraken voor de periode 2022-2024. Met de komst van het nieuwe college lijkt er in Oegstgeest een positievere houding aanwezig ten aanzien van het realiseren van sociale huurwoningen. We hebben er dan ook vertrouwen in dat in 2023 of 2024 een eerste nieuwbouwproject met sociale huurwoningen van start zal gaan.

In de gemeente Kaag en Braassem hebben we met alle partijen de meerjarenafspraken geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Aan het eind van het jaar hebben we de aangepaste meerjarenafspraken voor 2023-2024 ondertekend.

5.3.2. Stakeholdersbijeenkomsten om samenwerking te verbeteren

Onder leiding van een onafhankelijke voorzitter zijn we eind juni met onze stakeholders in gesprek gegaan om de samenwerking 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. Er ontstond een goed gesprek en er zijn ook een aantal concrete afspraken gemaakt. Zo gaan we samen met de belangenbehartigers van Alzheimer Nederland in gesprek over een training voor onze medewerkers. En met Duurzaam Dorp hebben we afgesproken dat we in ons bewonersblad aandacht aan de duurzaamheidsactiviteiten zullen besteden. Ook tussen de aanwezige deelnemers zijn afspraken gemaakt. Een signaal dat heel veel aanwezigen hebben afgegeven is de behoefte aan (meer) overleg. Als kennismaking, ter evaluatie, of juist om de goede samenwerking in stand te houden. Ook met dit signaal zijn we in de tweede helft van het jaar aan de slag gegaan, door contact op te nemen met alle deelnemers die hierom gevraagd hebben. Daarnaast hebben wij begin 2023 een presentatie gegeven voor de raadsleden in Oegstgeest, iets dat we ook nog gaan doen voor de raadsleden in Kaag en Braassem.

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 2022 € 47.400. Deze financiële bijdrage wordt onder andere gebruikt om professionele ondersteuning in te huren.

In 2022 heeft vier keer regulier overleg plaatsgevonden en 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 2021
- begroting en jaarplan
- jaarlijkse huurverhoging
- duurzaamheid
- prestatieafspraken en het jaarlijkse bod van MeerWonen aan beide gemeenten
- lokaal maatwerk nieuwbouwproject Aan de Braassem 3A
- lokaal maatwerk nieuwbouwproject Aan de Braassem 3B
- grof vuil
- herstructurering bewonerscomplex en sociaal plan Heemwijk.

5.4 Blijven ontwikkelen

5.4.1. Informatisering en automatisering (I&A)

Om het tijd- en plaatsonafhankelijk werken zo goed en veilig mogelijk te ondersteunen, zijn we eind 2021 voor onze bestanden van een serveromgeving overgestapt op SharePoint. Het werken met SharePoint vraagt om een andere bestandsstructuur dan voorheen en samen met alle medewerkers hebben we een nieuwe structuur uitgewerkt.

In maart 2022 hebben we een ethisch hacker opdracht gegeven om de kwetsbaarheid van ons netwerk te testen. Daarbij is zowel nagegaan of het systeem van buitenaf binnengedrongen kan worden, als hoever een indringer komt wanneer hij een gebruikersnaam en wachtwoord heeft buitgemaakt. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek hebben we, in overleg met onze ICT-leverancier, aanpassingen gedaan in onze werkomgeving. Omdat cybercriminaliteit een groot risico vormt en daarbij ook misleiding van mensen een factor is, zijn op verschillende momenten in het jaar phishing mails verstuurd naar onze medewerkers. De uitkomsten van deze testen gebruiken we om het bewustzijn van medewerkers te verhogen en onze procedures aan te passen.

Verder zijn we, zowel vanuit overwegingen van privacy en informatiebeveiliging als vanuit duurzaamheid, gestart met het opruimen van digitale informatie. Immers, informatie die we niet hebben, hoeven we niet te beveiligen en kan ook niet gelekt worden. De eerste twee stappen zijn gezet en dit heeft al tot een flinke afname van de hoeveelheid bewaarde data geleid. Daarmee hebben we ook onze CO₂-uitstoot omlaag gebracht. In 2023 gaan we hiermee verder.

5.4.2. Verbeteren organisatie en werkwijzen

Begin 2022 is een training samenwerking en communicatie gestart voor twee afdelingen van MeerWonen, met als doel onze huurders tijdig en zo goed mogelijk te informeren. Ook de andere afdelingen hebben een verkorte versie van deze trainingen doorlopen. De training krijgt in 2023 nog een vervolg voor de hele organisatie in de vorm van een interne schriftelijke communicatietraining. 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.

Om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe ICT-omgeving biedt, hebben medewerkers deelgenomen aan bijeenkomsten met consultants van Itrix om zich een effectieve en efficiënte werkwijze eigen te maken. Ook hebben medewerkers trainingen gevolgd voor een verdere verdieping van de Excelkennis. We verwachten dat het beter benutten van de digitale mogelijkheden ook een positieve bijdrage aan onze dienstverlening levert.

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. Om na te gaan in welke mate het blad aansluit bij de behoefte van huurders hebben we in 2022 een lezersonderzoek gedaan. De uitkomsten stemmen tevreden. Ruim 15% van de huurders heeft deelgenomen aan het onderzoek en het bewonersblad met gemiddeld een 7,5 beoordeeld. Bijna 70% heeft voorkeur voor een papieren versie en ook de inhoud en frequentie spreken aan. De wens om meer informatie op te nemen over de eigen wijk nemen we mee als aandachtspunt. De vertrouwde tweedeling in edities (Oegstgeest en Kaag en Braassem) zullen we zeker handhaven.

De onderwerpen waarover bewoners het afgelopen jaar zijn geïnformeerd, zijn onder andere de voortgang van onze nieuwbouwprojecten in Oud Ade en Roelofarendsveen, de verhuur daarvan met extra kansen voor inwoners, bijzondere activiteiten in onze complexen en onze maatregelen en acties op het gebied van verduurzaming en groot onderhoud. Daarnaast was er veel aandacht voor wijkbeheer en mooie activiteiten op het gebied van leefbaarheid en vergroening van de woonomgeving.

Digitale nieuwsbrief en social media

We verspreiden regelmatig ook een digitale nieuwsbrief. Iedereen die belangstelling heeft kan zich hiervoor aanmelden op onze website. Onderwerpen waar we in 2022 over hebben bericht variëren van beleidsmatige onderwerpen tot nieuwbouwnieuws en activiteiten die we hebben uitgevoerd. Denk aan de prestatieafspraken voor Oegstgeest en Kaag en Braassem, ons jaarplan, onze dienstverlening en behaalde resultaten en de voortgang van bouwplannen als De Kolk, Westend en Aan de Braassem. Verduurzaming was uiteraard ook een belangrijk onderwerp het afgelopen jaar. We hebben toegelicht wat MeerWonen (extra) doet op dit punt en we hebben een special uitgebracht over energiebesparing. Actuele onderwerpen delen we ook via Facebook en Twitter.

Bijeenkomsten

We organiseren bijeenkomsten voor (aanstaande) huurders als daar aanleiding toe is. Zo is voor project De Kolk in april een bijeenkomst op locatie georganiseerd. Het was de eerste gelegenheid voor de aanstaande huurders en belangstellenden om de voortgang van de bouw te bekijken en vragen te stellen. In het najaar volgde nog een inmeetdag. Voor de bewoners van appartementencomplex Heemwijck in Oegstgeest zijn eind mei enkele bijeenkomsten georganiseerd om het sociaal plan toe te lichten dat naar aanleiding van de aanstaande renovatie van het complex is opgesteld. Verder waren er bijeenkomsten rondom de nieuwbouwprojecten Westend en Aan de Braassem 3A. Dit was met name om mensen goed te informeren over het wonen in een NOM-woning. De oplevering van project Westend in juni is met een feestelijke samenkomst voor alle huurders afgerond.

Website

Op onze website is alle actuele informatie, bereikbaarheidsgegevens, formulieren voor huurders en links naar samenwerkingspartners terug te vinden. De website wordt verder ontwikkeld om het gebruiksgemak te verbeteren.

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 2023 staat een tussentijdse evaluatie van het ondernemingsplan op de agenda.

5.5.3 Visitatie

MeerWonen moet zich eens in de vier jaar laten visiteren door een onafhankelijke commissie. Dit is een verplichting voor alle corporaties die voortvloeit uit de Woningwet. In juni heeft de bestuurder samen met de RvC opdracht gegeven aan Pentascope om de visitatie uit te voeren. Na het opvragen van meerdere offertes is er bewust voor gekozen om de visitatie door hetzelfde bureau als vier jaar geleden uit te laten voeren. Die visitatie was namelijk de eerste van MeerWonen en hebben we beschouwd als een nulmeting. Met de aanbevelingen van die visitatie zijn we aan de slag gegaan en we waren benieuwd hoe de commissie nu over MeerWonen zou oordelen. In november heeft de commissie, in het kader van haar onderzoek, gesprekken gevoerd met beide gemeenten en de huurdersorganisatie. Daarnaast zijn in twee dialogosessies onze medewerkers en andere stakeholders gevraagd naar hun oordeel over het functioneren van MeerWonen. Het rapport met daarin het oordeel van de visitatiecommissie hebben we in februari 2023 met gepaste trots in ontvangst genomen.

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 instrumenten, 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 2022 komen we uit op een geharmoniseerde beïnvloedbare netto-bedrijfslast van € 863 (2021: € 804) per verhuureenheid. Het landelijk gemiddelde voor 2022 bedraagt € 877 (2021: € 846). MeerWonen behaalt hiermee een B-label voor dit prestatievelde. In 2021 was dit ook een B. De stijging van de netto-bedrijfslast hangt samen met de investeringen die MeerWonen heeft gedaan in de ICT-omgeving en de vervanging van zieke medewerkers. Deze uitgaven zijn grotendeels incidenteel van aard. In dit licht is het B-label een goed resultaat en onze score ligt boven het landelijk gemiddelde.

5.7 Behaalde resultaten

Doelstelling 2022	Resultaat	Toelichting
Dienstverleningscores in Aedes-benchmark op alle drie onderdelen hoger dan gemiddeld	>	Op totaalniveau behaald door hoge score en hoge wegingsfactor reparatieverzoek. Nieuwe en vertrokken huurders scoren gemiddeld.
Herzien procedures	V	Met de invoering van het nieuwe ERP-systeem zijn procedures herzien en dit is in 2022 verder opgepakt.
Digitaal werken (nog) beter ondersteunen	V	Invoeren SharePoint en bijbehorende infrastructuur incl. aandacht voor privacy en informatiebeveiliging.
Netwerken stakeholders	V	Stakeholderbijeenkomst georganiseerd
Communicatie beter aan laten sluiten bij huurders (doelgroep)	>	Doorgeschoven naar 2023.
Verbeteren samenwerking	>	Communicatie- en -samenwerkingstraining georganiseerd. Dit krijgt in 2023 een vervolg.
Laten uitvoeren visitatie	V	De verplichte vierjaarlijkse visitatie is in het vierde kwartaal uitgevoerd. Het rapport is in februari 2023 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 de langere 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.

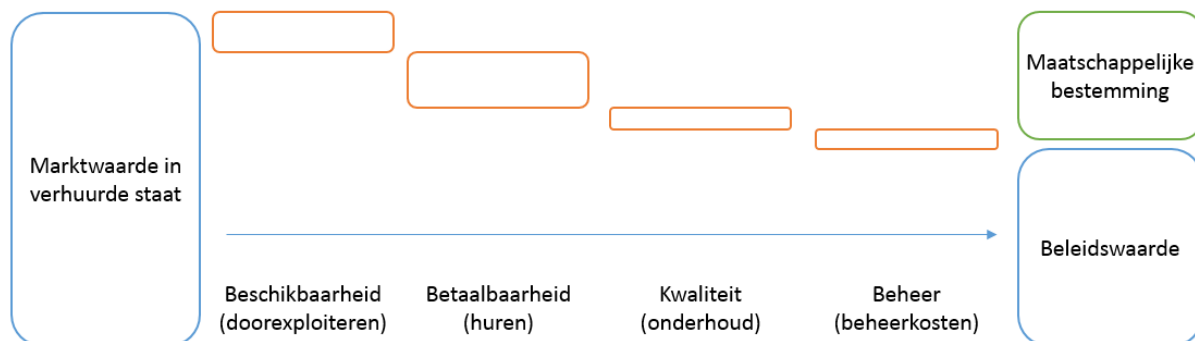
De coronapandemie en de beperkingen die het met zich meebracht zijn in 2022 snel afgenomen. Ingrijpende gevolgen voor onze bedrijfsvoering, baten en financiële positie zijn er niet geweest. De waarderingsgrondslagen zijn daarom gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

6.1 Vermogenspositie

Het eigen vermogen van MeerWonen wordt bepaald door het vastgoed in exploitatie te waarderen tegen de reële waarde, zijnde 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 2022 € 685 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2021 is het vermogen toegenomen met € 53 miljoen. Hoofdstuk 6.2 gaat nader in op het resultaat over 2022. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 685 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 nihil 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 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 zorgt mogelijk voor extra uitgaven. 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 2022 is berekend op € 390 miljoen (2021: € 318 miljoen). In onderstaande tabel zijn de verschillende afslagen weergegeven.

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Marktwaaarde in verhuurde staat	782.366	718.728
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	125.707	41.877
Betaalbaarheid (huren)	-440.367	-356.750
Kwaliteit (onderhoud)	-54.528	-74.499
Beheer (beheerskosten)	-23.365	-11.231
Verschil marktwaarde / beleidswaarde	-392.553	-400.603
Beleidswaarde	389.813	318.125

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de waarde van ons vastgoed € 392 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 € 685 miljoen die nu uit onze balans blijkt naar € 292 miljoen. Rekening houdend met het maatschappelijke karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen. Het laat zien dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ook in 2022 is de gemiddelde woningwaarde weer sterk gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Net als in 2021 heeft dit voor de woningportefeuille van MeerWonen geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is, inclusief investeringen en desinvesteringen, met € 64 miljoen gegroeid. Dit betekent een waardegroei van 9%.

Deze positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. Daarnaast heeft de afschaffing van de verhuurdersheffing ook een positief effect gehad om de waardeontwikkeling.

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, ook na vier jaar, nog in ontwikkeling. 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;
- bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 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 2022 50% van de marktwaarde. Dit percentage is 6% hoger dan in 2021. De toename van de beleidswaarde wordt veroorzaakt door afschaffing van de verhuurderheffing (16%), aanpassing prijsinflatie (17%) en aanpassing huurbeleid (-17%).

De toename van het percentage streefhuurbeleid wordt veroorzaakt door de afname van de afslag betaalbaarheid, terwijl de marktwaarde stijgt. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2022 onze streefhuren bij mutatie zijn aangepast van 75% naar 77% en doordat wij in onze begroting voor de eerstkomende 5 jaar nu uitgaan van een half procent onder inflatie.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 542 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 491 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 daeb-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 392 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(bedragen x € 1.000)	
Marktwaarde in verhuurde staat		782.366
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	125.707	
Betaalbaarheid (huren)	-440.367	
Kwaliteit (onderhoud)	-54.528	
Beheer (beheerskosten)	-23.365	
Vershil marktwaarde / beleidswaarde		-392.553
Beleidswaarde		398.813

Dit impliceert dat circa 57% 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 2022 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Resultaat 2022	Begroting 2022	Vershil
Huuropbrengsten	26.552	26.981	-430
Opbrengsten servicecontracten	990	970	20
Lasten servicecontracten	-990	-970	-20
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.987	-2.026	39
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.711	-8.083	1.372
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.223	-3.044	-1.179
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.631	13.828	-198
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.627	542	1.085
Toegerekende organisatiekosten	-24	-21	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.028	-345	-683
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	575	176	399
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.541	-8.604	63
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.325	10.571	41.754
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	447	0	447
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.231	1.967	42.264
Opbrengst overige activiteiten	317	0	317
Kosten overige activiteiten	-236	-43	-193
Netto resultaat overige activiteiten	81	-43	124
Overige organisatiekosten	-249	-193	-55
Leefbaarheid	-564	-474	-90
Bedrijfsresultaat	57.706	15.262	42.444
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.236	-2.391	156
Saldo financiële baten en lasten	-2.236	-2.391	156
Resultaat voor belastingen	55.470	12.870	42.600
Belastingen	-2.607	-2.603	-4
Resultaat na belastingen	52.863	10.267	42.596

De winst- en verliesrekening over 2022 toont een positief resultaat van € 52,8 miljoen en is daarmee € 42,5 miljoen hoger dan het begrote resultaat ad € 10,2 miljoen. Hieronder worden de belangrijkste verschillen nader toegelicht.

6.2.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2022 is rekening gehouden met een bedrag van € 8,6 miljoen aan afwaarderingen op nieuwbouwprojecten, duurzaamheidsmaatregelen, aangebrachte verbeteringen en aangekochte woningen. De realisatie over 2022 bedroeg 8,5 miljoen negatief, wat veroorzaakt is door herziening van de vorig jaar berekende afwaarderingen op lopende nieuwbouwprojecten in ontwikkeling en 1 nieuwbouwproject.

6.2.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2022 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 52,3 miljoen toegenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 10,5 miljoen. Dit forse verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de zeer snelle stijging van WOZ-waarde en de verlaging van de verhuurderheffing.

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 uit 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 2022 is één nieuwe lening aangetrokken met een totale hoofdsom van € 6 miljoen tegen een vaste rente van 0,463%. De lening heeft een looptijd van 31 jaar. Om de flexibiliteit van de leningportefeuille te verbeteren is besloten één roll-over lening te verhogen van € 5 miljoen naar € 10 miljoen. Ultimo 2022 is van de twee roll-over leningen € 13,5 miljoen opgenomen.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2022 € 114,8 miljoen. Deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2022 bedraagt 2,17% (2021: 2,28%). In 2023 dient € 4,3 miljoen (2022: 1,3 miljoen) te worden afgelost op de bestaande leningportefeuille.

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 financieerbaar 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. Vanaf 2019 zijn de Aw en het WSW intensiever gaan samenwerken 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 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 2022	Cijfers 2021	Meerjarenbegroting
ICR	>1,4	4,2	3,6	2,0 - 3,1
Solvabiliteit	≥ 15%	63%	62%	48 - 64%
LTV	< 85%	26%	32%	35 - 55%
Dekkingsratio	≤ 70%	14%	18%	5 - 16%
Onderpandsratio	≤ 70%	14%	19%	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 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 schuldbestand. De langetermijnopbrengstpotentie 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 schuldbestand 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 financieel 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.

6.6 Verhuurderheffing

Verhuurders die meer dan 50 sociale woningen verhuren, moeten bijdragen aan de bekostiging van de huurtoeslag. Dit gebeurt door middel van een jaarlijkse verhuurderheffing, opgelegd door de Belastingdienst. De grondslag voor de heffing is de WOZ-waarde van de sociale woningen. MeerWonen heeft in 2022 € 2.821.000 afgedragen, exclusief een vermindering van € 3.178.000 vanwege verrekening van ontvangen subsidies voor duurzaamheid (2021: € 487.000). De afdracht komt neer op 11% van de totale huurinkomsten. Zoals voor alle corporaties geldt, is deze heffing ook voor ons een forse aanslag op de begroting en financiële mogelijkheden. Met ingang van het nieuwe regeerakkoord is de verhuurderheffing in 2022 verlaagd om de woningcorporaties meer financiële mogelijkheden te geven om de problematiek op de woningmarkt te helpen oplossen en de duurzaamheidsopgave te kunnen uitvoeren. Om dezelfde redenen wordt de verhuurderheffing in 2023 volledig afgeschaft.

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. En 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 waren dit jaar geen verdere bijzonderheden die naar voren zijn gekomen.

Sinds 2019 hanteren de Aw en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) 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 2022 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 2023 tot en met 2027 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. In het jaarverslag volgend jaar komen we hier uitgebreider op terug, maar de uitkomst is zeer positief. De visitatiecommissie komt 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 waar 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 in overleg met het managementteam genomen. De RvC houdt hierop toezicht.

Hoewel dat sinds 1 januari 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 & controlecyclus, 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 2022 zijn de belangrijkste interne controles opgenomen voor het realiseren van de doelen en acties in het jaarplan 2022 en om compliant te zijn. Daarnaast zijn ook de adviezen van de accountant in de managementletter 2021 en van onze externe toezichthouders Aw/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 kwaliteit, 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. In het intern controleplan is onder andere opgenomen dat in 2022 een pentest uitgevoerd zal worden door een ethische hacker. Daarnaast zal verdere aandacht aan phishing worden gegeven.

Frauderisico

Onder het frauderisico verstaan wij het risico dat een interne of externe fraudeur MeerWonen financiële en/of reputatieschade aanricht. 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 publieke website zijn de meldregeling en contactgegevens van een onafhankelijk vertrouwenspersoon gepubliceerd, waar eenieder 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 het vorderen van een schadevergoeding in ernstige situaties.

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 medewerkers-tevredenheidsonderzoek (MTO) uit. Eind 2022 heeft er een medewerkerstevredenheidsonderzoek plaatsgevonden en de uitkomsten hiervan zijn positief.

Daarnaast hebben we aandacht voor het besluitvormingsproces waarbij we transparantie en controleerbaarheid nastreven. Eind 2022 is gestart met het opstellen van een frauderisico-analyse en een frauderesponsplan. Deze zal in 2023 worden afgerond. 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 2022 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. Vooralsnog 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 hiervoor is verschuldigd. De negatieve rente op betaalrekeningen gedurende 2022 maakt de besparing nog groter.

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 2022 voor 127 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, 22 juni 2023

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder

9. JAARVERSLAG VAN DE RvC

Voor ons als raad van commissarissen (RvC) was 2022, na twee coronajaren, vooral een jaar van weer 'naar buiten' gaan. We hebben dit jaar extra aandacht besteed aan de belanghebbenden van MeerWonen. Dit was ook het onderwerp voor de themabijeenkomst van de RvC en het MT en dit jaar kon ook de jaarlijkse stakeholderbijeenkomst van MeerWonen weer fysiek plaatsvinden. Als raad vinden we het belangrijk om op deze manier te horen wat er speelt bij de belanghebbenden vanuit verschillende organisaties en achtergronden. De samenstelling van de raad is gedurende 2022 niet gewijzigd, mevrouw Curfs heeft aangegeven zich niet beschikbaar te stellen voor een tweede termijn. Haar zittingstermijn eindigde per 1 januari 2023. In het eerste kwartaal van 2023 wordt de werving van een nieuwe commissaris opgestart.

De vele aandacht voor de situatie in Oegstgeest in 2021 lijkt in 2022 zijn vruchten te hebben afgeworpen. Er zijn nieuwe meerjarenprestatieafspraken gemaakt en op een aantal nieuwbouwprojecten lijkt voortgang geboekt. Met een van de ontwikkelaars is inmiddels een intentieovereenkomst ondertekend voor het realiseren van 90 woningen. Gezien de grote behoefte aan sociale huurwoningen is dat een goed begin.

De vierjaarlijkse visitatie stond dit jaar weer op de planning. Na de nulmeting voor MeerWonen in 2018, waren we erg benieuwd hoe de onafhankelijke visitatiecommissie en de belanghebbenden naar de maatschappelijke prestaties van MeerWonen over de afgelopen vier jaar zouden kijken. En of de verbeterpunten uit de vorige visitatie, zoals het beter aan laten sluiten van doelen, activiteiten en evaluatie, voortvarend zijn opgepakt. In het laatste kwartaal heeft de visitatiecommissie alle gesprekken gevoerd, het definitieve rapport verschijnt in februari 2023. De eerste signalen van visitatiecommissie en belanghouders zijn zeer positief.

Een 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 omdat mensen met een lager inkomen zo kans maken op eengezinswoningen en mensen met een hoger inkomen op appartementen. Daarbij blijft het beleid binnen de gestelde financiële grenzen. Wat ons betreft een goed voorbeeld van maatschappelijk presteren.

Deze en alle andere prestaties van MeerWonen worden ook nog eens geleverd met een bovengemiddelde waardering van huurders in de jaarlijkse benchmark. Daarom onze welgemeende complimenten voor alle medewerkers van 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 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 genomen.

De auditcommissie bestaat uit mevrouw Ammerlaan (voorzitter) en de heer Touw. De commissie heeft twee keer vergaderd. De controller heeft in 2022 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie.

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Curfs 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 2022 heeft de commissie twee keer vergaderd. In oktober heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad plaatsgevonden. De directeur-bestuurder is bij een deel hiervan 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 te kunnen uitvoeren. 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.

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 groot onderhoudsprojecten. Bij ieder project maakt MeerWonen de afweging tussen de 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, maar de bouwkosten flink stijgen. Als raad discussiëren we hierover met de bestuurder, om te zorgen dat de best mogelijke beslissing wordt genomen. In december heeft de raad ingestemd met het investeringsdocument voor een nieuwbouwproject in de gemeente Oegstgeest. Daarnaast zijn we periodiek geïnformeerd over de voortgang in de prestatieafspraken met de gemeenten en hebben we goedkeuring gegeven aan het bod dat uitgebracht is aan beide gemeenten.

9.2.2. Toezicht op strategie

Na het nieuwe ondernemingsplan en de aanpassing van het portefeuilleplan in 2021, zijn er in 2022 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 2023 mee worden genomen bij de herijking van het portefeuilleplan en de tussentijdse evaluatie van het ondernemingsplan.

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 naar 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 2021 op 24 mei 2022 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 2021 goedgekeurd.

In de vergadering van 29 november is de (meerjaren-)begroting besproken evenals het controllermemo, de managementletter van de accountant, de checklist fraude en het treasuryjaarplan 2023. Hierbij waren de leden van de auditcommissie, de directeur-bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Op 13 december is de begroting 2023 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.

9.2.5. Klachtenbehandeling

Het jaarverslag 2021 van de Klachtencommissie Wonen was dit jaar later dan anders. Het is daardoor pas in de commissarissenvergadering van maart 2023 besproken. Het jaarverslag is daarvoor al wel gedeeld met de commissarissen. Uit het jaarverslag blijkt dat in 2021 twee klachten zijn ingediend over MeerWonen. Hiervan is er een niet in behandeling genomen en bij de tweede heeft de klachtencommissie een bemiddelende rol vervuld, waarna de klacht is ingetrokken.

9.2.6. In gesprek met belanghebbenden

Na beëindiging van de coronamaatregelen, was het dit jaar eindelijk weer mogelijk om de belanghebbenden van MeerWonen fysiek te ontmoeten. Voor goed toezicht moeten we weten wat er leeft onder de diverse belanghebbenden van MeerWonen. Als raad waren we daarom bij de stakeholderbijeenkomst die op 30 juni werd 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 door omstandigheden pas begin 2023 plaatsgevonden. Verder worden we 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. De jaarlijkse themadag van RvC en MT stond ook in het teken van stakeholdermanagement.

9.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Namens de raad heeft de remuneratiecommissie op 16 februari 2022 de doelstellingen met de directeur-bestuurder besproken. Ook de ontwikkelingen in de organisatie zijn besproken. In het gesprek op 13 december 2022 is het functioneren van de bestuurder besproken. De raad is hierover vertrouwelijk geïnformeerd. De raad is tevreden over de wijze waarop de heer Hoogvliet zijn rol invult. Hij is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 6 juni 2015 en per 6 juni 2019 herbenoemd. Ook tijdens de zelfevaluatie is het functioneren van de bestuurder besproken.

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 2022, 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 115-116.

De heer drs. P.G. Hoogvliet, geboortejaar 1957	
Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Per 06-06-2015, herbenoemd per 6 juni 2019
Herbenoembaar	Ja
PE-punten (2020 t/m 2022)	111
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 2022 geen bijzonderheden naar voren gekomen. Ook uit de controles van de accountant en de fraudechecklist zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

9.4 Over de RvC

9.4.1. Samenstelling raad van commissarissen

In 2022 bestond de raad van commissarissen uit vier personen, waarvan twee op voordracht van Huurders MeerWonen. 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. De eerste zittingstermijn van dhr. Touw liep op 1 juli af. Na bespreking in de raad is besloten hem voor te dragen voor herbenoeming, waar de Aw mee heeft ingestemd.

Samenstelling raad van commissarissen Stichting MeerWonen 2022		
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. D.J.N.M. Curfs MBA	Lid (voordracht HMW)	01-01-2019 tot 01-01-2023
Mw. drs. M.G.M. Ammerlaan	Lid (voordracht HMW)	01-07-2021 tot 01-07-2025*

De heer E.V. van Seggelen, geboortejaar 1966	
Functie	Voorzitter
Commissie	Lid remuneratiecommissie
Profiel	Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, bestuurlijk
PE-punten 2022	8 (2021: 6)
Functie dagelijks leven	Directeur projectbureau gemeente Leiden
Nevenfuncties	-

De heer J.D.M. Touw, geboortjaar 1958	
Functie	Vice-voorzitter
Commissie	Lid auditcommissie
Profiel	Volkshuisvestelijk, vastgoed
PE-punten 2022	6 (2021: 59)
Functie dagelijks leven	Directeur RealTurn B.V.
Nevenfuncties	Lid Raad van Advies Impact Vastgoed Lid Raad van Advies Facilitee Lid Raad van Advies Sociëteit Vastgoed Member Asset Advisory Associates Associé Fakton Executives

Mevrouw D.J.N.M. Curfs MBA, geboortjaar 1970	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter remuneratiecommissie
Profiel	Bestuurlijk
PE-punten 2022	5 (2021: 12)
Functie dagelijks leven	Directeur Living inn
Nevenfuncties	Voorzitter RvT WilgaerdenLeekerweideGroep Lid RvT Rataplan Lid RvC Wassenaarsche Bouwstichting per april 2022 Lid RvT FNV per 1 november 2022

Mevrouw drs. M.G.M. Ammerlaan, geboortjaar 1967	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter auditcommissie
Profiel	Financiën
PE-punten 2022	12 (2021: 74)
Functie dagelijks leven	CFO Corpag
Nevenfuncties	Lid RvC Maasdelta Groep

9.4.2. *Introductieprogramma*

In 2022 zijn er geen nieuwe commissarissen of een nieuwe bestuurder gestart. Het introductieprogramma is daarom niet ingezet of aangepast.

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, fiscale zaken woningcorporaties en het toezicht daarop, tijdelijke woningen, zorgvastgoed, climate reporting, digitaliseren, Nationale Prestatieafspraken en een regionale bijeenkomst van Holland Rijnland Wonen. 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 (2020-2022) minimaal 108 PE-punten behalen. Met 111 PE-punten behaald in deze periode voldoet de heer Hoogvliet hier aan. Hij heeft onder andere deelgenomen aan intervisie en bijeenkomsten over leiderschap en noaberschap. Daarnaast heeft MeerWonen sinds dit jaar twee trainees in dienst, waarvoor de bestuurder ook diverse bijeenkomsten heeft bijgewoond.

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 tegenstrijdig zijn aan 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 ongevraagd zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het benaderen van nieuwbouwprojecten in een gespannen woningmarkt. Wij zijn van mening dat we onze rol op dit punt beter kunnen invullen en zullen hier in 2023 meer aandacht aan besteden.

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. We laten ons ook informeren door contacten 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 2022 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 alle 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 2022 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Governancecode woningcorporaties;
- huurverhoging 2022
- herbenoeming commissaris
- visitatie
- reglement financieel beleid en beheer
- aankoop bezit andere corporatie
- jaarverslag & jaarrekening 2021
- Nationale Prestatieafspraken
- begroting 2023 en meerjarenbegroting
- treasury jaarplan/fiscale planning
- ontwikkeling nieuwbouw Kaag en Braassem en Oegstgeest
- bod en prestatieafspraken Kaag en Braassem 2023-2024
- bod en prestatieafspraken Oegstgeest 2022-2024
- portefeuilleplan
- energielasten en duurzaamheid
- automatisering
- ontwikkelingen organisatie
- kwartaalrapportages
- Aedes-benchmark.

Buiten vergadering zijn nog 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 2022 aan de commissarissen uitgekeerde vergoedingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 114-115.

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. Een onafhankelijke blik van 'een vreemde' draagt bij aan verdieping van een aantal onderwerpen en een eventuele 'blinde vlek' wordt sneller opgemerkt. Bij de zelfevaluatie is dit jaar ingezoomd op de rol- en taakopvatting van de raad en het geven van feedback. De conclusie is dat de raad in de basis goed en effectief functioneert en dat er sprake is van een open en constructieve samenwerking. Er zijn drie aandachtspunten benoemd die komend jaar opgepakt worden: 1. Opvolging van de actiepunten uit de zelfevaluatie, 2. Structureel inbedden klankbordrol RvC door iedere vergadering een half uur te reserveren voor een specifiek thema. En 3. Actief voeling blijven houden met stakeholders.

9.5 Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2022 en heeft de jaarrekening over 2022 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 zeer voor hun inzet en betrokkenheid dit jaar. De raad van commissarissen blijft ook in 2023 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van MeerWonen.

De raad van commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 22 juni 2023.

Roelofarendsveen, 22 juni 2023

E.V. van Seggelen
Voorzitter raad van commissarissen

JAAARREKENING 2022 VAN MEERWONEN

Opgemaakt d.d. 22 juni 2023

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen

Activa

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	753.740	690.750
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	28.626	27.978
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.128	37.465
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.001	10.737
	837.495	766.930
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.208	2.289
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	514	856
	516	858
Som der vaste activa	840.219	770.077
Vlottende activa		
Vorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	272	306
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	35	63
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	423	230
11. Overlopende activa	301	138
	759	431
12. Liquide middelen	9.280	2.503
Som der vlottende activa	10.311	3.240
Totaal activa	850.530	773.317

Passiva

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Eigen vermogen		
13. Herwaarderingsreserve	561.791	507.919
14. Overige reserves	70.063	61.024
15. Resultaat boekjaar	52.863	62.911
Totaal eigen vermogen	684.717	631.854
Voorzieningen		
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.127	816
17. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	9.127	816
Langlopende schulden		
18. Leningen kredietinstellingen	110.452	101.341
19. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.802	34.566
20. Overige langlopende schulden	19	166
Totaal langlopende schulden	147.273	136.073
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan kredietinstellingen	4.389	1.364
22. Schulden aan leveranciers	1.327	924
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	347	468
24. Schulden ter zake van pensioenen	33	30
25. Overige schulden	157	0
26. Overlopende passiva	3.160	1.788
Totaal kortlopende schulden	9.413	4.574
Totaal passiva	850.530	773.317

Winst- en verliesrekening van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
27. Huuropbrengsten	26.552	25.772
28. Opbrengsten servicecontracten	990	965
29. Lasten servicecontracten	-990	-963
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.987	-2.121
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.711	-6.895
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.223	-4.698
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.631	12.060
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.627	1.759
Toegerekende organisatiekosten	-24	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.028	-1.421
33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	575	316
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.541	1.436
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.325	54.620
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	447	846
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.231	56.902
37. Opbrengst overige activiteiten	317	663
38. Kosten overige activiteiten	-236	-141
Netto resultaat overige activiteiten	81	522
39. Overige organisatiekosten	-249	-1.951
40. Leefbaarheid	-563	-500
Bedrijfsresultaat	57.706	67.349
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	4
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.236	-2.551
Saldo financiële baten en lasten	-2.236	-2.547
Resultaat voor belastingen	55.470	64.802
43. Belastingen	-2.607	-1.891
Resultaat na belastingen	52.863	62.911

Kasstroomoverzicht van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)		2022		2021
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	27.707		25.187	
Vergoedingen	991		922	
Overige bedrijfsontvangsten	9		208	
Renteontvangsten	0		4	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		28.707		26.321
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	2.634		2.344	
Onderhoudsuitgaven	7.346		5.251	
Overige bedrijfsuitgaven	3.717		4.512	
Rente-uitgaven	2.269		2.608	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	21		20	
Verhuurderheffing	2.821		3.460	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	132		176	
Vennootschapsbelasting	2.458		1.232	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		21.398		19.603
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.309		6.718
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	984		1.758	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	79		330	
(Des)investeringsontvangsten overige	728		0	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		1.791		2.088
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	12.607		12.631	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.304		2.579	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	541		1.610	
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0		562	
Sloopuitgaven, woon-en niet woongelegenheden	3		0	
Investeringen overig	34		304	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>		14.489		17.686

(bedragen x € 1.000)		2022		2021
Kasstroom uit (des)investeringen		-12.698		-15.598
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe geborgde leningen	13.500		21.887	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		22	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>		<i>13.500</i>		<i>21.909</i>
Uitgaand				
Aflossingen door WSW geborgde leningen	1.327		11.564	
Aflossingen ongeborgde leningen	7		0	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom</i>		<i>1.334</i>		<i>11.564</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		12.166		10.345
Mutatie liquide middelen		6.777		1.465
Liquide middelen per 1 januari		2.503		1.038
Liquide middelen per 31 december		9.280		2.503

Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van het kasstroomoverzicht. Deze presentatiewijziging heeft betrekking op vergelijkende cijfers van 2021 bij de MVA ingaande en uitgaande kasstroom. De post externe kosten bij verkoop is overgeheveld van MVA uitgaande kasstroom naar ingaande kasstroom en gepresenteerd onder de verkoopontvangsten bestaande huur en (VoV) na inkoop.

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.

Continuïteitsveronderstelling

MeerWonen is een financieel gezonde organisatie. Ons beleid is erop gericht de financiële continuïteit te waarborgen, zodat we ook op de langere 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.

Het vervolg van de coronapandemie in 2022 heeft weliswaar onze dienstverlening beïnvloed, maar verder geen ingrijpende gevolgen gehad voor onze bedrijfsvoering, baten en financiële positie. Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed 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. In de loop van 2020 zijn vanwege de overgang naar een nieuw ERP een aantal kleinere wijzigingen aangebracht in de indeling. 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 waarden marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden 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.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton van 7 april 2023 inzake onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus Handboek 2022 circa 10,5% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 75,4

miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 waarden 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 transactiepreisen 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 (2,17%), 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 waarden 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 (2,17%) 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. Dat geldt voor de individuele huurstijging en voor de stijging van de huursom. Hiervoor werd in 2022 het inflatiepercentage van het jaar ervoor als basis gebruikt. Bij de huurverhoging was het gehanteerde inflatiepercentage 2,3%, wat gelijk de maximale stijging voor de huursom was. De maximale huurverhoging die we voor vrije sectorwoningen doorvoerden, was 2,3% (gemaximeerd op streefhuur).

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-aftrekbare 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.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. MeerWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. MeerWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog maar beperkt aanwezig is kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

In november 2022 is de VSO 2 eenzijdig door de belastingdienst opgezegd met ingang van 1 januari 2023. Wij schatten in dat deze opzegging voor ons beperkte financiële gevolgen zal hebben.

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 2022	Aantal VHE 2021
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	88	91
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	10	10
Garages	4	4
Parkeerplaatsen	159	159
Bergingen	0	1
Bedrijfsmatig vastgoed	6	6
Totaal	267	271

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 2022	690.750	27.978	718.728
<i>Mutaties</i>			
Investerings – terugkoop VoV	712	0	712
Overboekingen vanuit Vastgoed in ontwikkeling	10.453	0	10.453
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	1.144	28	1.172
Verkopen	-408	-344	-752
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-272	0	-272
Overboekingen tussen daeb- en niet-daeb- vastgoed in exploitatie	539	-539	0
Aanpassing marktwaarde	50.822	1.503	52.325
Totaal mutaties 2022	62.990	648	63.638
Boekwaarde per 31 december 2022	753.740	28.626	782.366

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 542 miljoen (2021: € 491 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 waarderen 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden 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	7,00 – 8,50%	7,00 – 8,50%	3,75 – 5,00%
Disconteringsvoet	6,50 – 8.25%	6,50 – 8.25%	3,25 – 4,50%
Overdrachtskosten	10,4%	10,4%	10,4%

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 2022 heeft een indexering plaatsgevonden.

Complexindeling

Een waarderingscomplex 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 waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex 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 5,31% en 6,45%.

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 3.391 (2021: 3.329) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 267 (2021: 271) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2022 van deze verhuureenheden bedraagt € 950.184.000 (2021 € 851.688.000). De WOZ-waarde 2022 heeft voor € 917.536.000 (2021: € 822.354.000) betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 32.648.000 (2021: 29.334.000) op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2022	2021
Daeb-vastgoed in exploitatie	367.921	295.724
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	21.892	22.401
Totaal	389.813	318.125

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

	2022	2021
Marktwaarde in verhuurde staat	782.366	718.728
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	125.707	41.877
Betaalbaarheid (huren)	-440.367	-356.750
Kwaliteit (onderhoud)	-54.528	-74.499
Beheer (beheerskosten)	-23.365	-11.231
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	-392.553	-400.603
Beleidswaarde	389.813	318.125

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 voor de eerste vijf jaar van een jaarlijkse huurverhoging welke gelijk is aan de verwachte prijsinflatie.
4. 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.
5. 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.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2022	2021
Disconteringsvoet	5,88%	5,72%
Streefhuur per maand	€ 651 per woning	€ 635 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.255 per woning	€ 3.095 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	€ 39,1 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 48,5 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 19,3 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	beide normen € 50 hoger	€ 12,6 miljoen lager

De beleidswaarde is gedurende 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:

	2022	2021
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	37.465	34.236
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-453	-1.895
Verkopen van onroerende zaken VoV	0	0
Waarde ontwikkeling	3.116	5.124
Boekwaarde per 31 december	40.128	37.465
	2022	2021
Oorspronkelijke transactiepreizen	20.482	20.935
Cumulatieve waardeontwikkeling	19.646	16.530
Boekwaarde	40.128	37.465

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2022	2021
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
De Kolk, Oud Ade	4.266	2.315
Gerardusschool, Oude Wetering	0	5.972
OpDreef, Roelofarendsveen	0	0
Westend, Roelofarendsveen	10.453	10.299
Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	7.391	506
Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	4.630	301
	26.946	19.599
Af: bestede kosten afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	-301
Af: gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.492	-2.589
Af: opleveringen daeb-vastgoed in exploitatie	-10.453	-5.972
Totaal	15.001	10.737

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

	2022
Stand begin boekjaar	10.737
Investerings	14.910
Overgeboekt naar daeb-vastgoed in exploitatie	-10.453
Mutatie afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-193
Stand einde boekjaar	15.001

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2022	2021
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.768	1.846
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	87	86
Opslagruimte Gerberalaan 1a, Oegstgeest	30	0
Vervoermiddelen	7	13
Inventaris	10	3
Automatisering	306	341
Totaal	2.208	2.289

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

<i>31 december 2021</i>	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.860
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-571
Boekwaarde	2.289
<i>Mutaties</i>	
Investerings	93
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-174
Totaal mutaties 2022	-81
<i>31 december 2022</i>	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.953
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-745
Boekwaarde	2.208

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

In 2022 is de garage aan de Gerberalaan 1a overgeboekt vanuit Vastgoed in exploitatie naar Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. De garage wordt nu gebruikt als opslagruimte.

Financiële vaste activa

	2022	2021
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	514	856
Totaal	516	858

6. Andere deelnemingen

	2022	2021
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%.

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'.

Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia

Eind 2021 is door MeerWonen een lening aangetrokken in het kader van de leningruil Vestia tegen niet-marktconforme rentevoorzwaarden voor de komende 40 jaar. Het nadeel voor MeerWonen ad € 1,7 miljoen komt ten gunste van Vestia. Dit bedrag van € 1,7 miljoen is commercieel direct in het resultaat van 2021 verwerkt als Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia. Fiscaal worden deze kosten voor 50% in het resultaat van 2021 verwerkt en voor 50% in het resultaat van 2022. Voor de 50% die verwerkt is in het fiscale resultaat van 2022 is ultimo 2021 éénmalig een belastinglatentie gevormd. Het vrijvallen van deze latentie is in 2022 in het resultaat verwerkt.

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 5,1% 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 13,0 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:

	2022	2021
Stand per 1 januari	856	883
Mutatie boekjaar	-342	-27
Stand per 31 december	514	856

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2022 is als volgt:

	2022	2021
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0	216
VoV-portefeuille	349	472
Leningenportefeuille	165	168
Stand per 31 december	514	856

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2022:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25,8%
VoV-portefeuille	3.326	4.912	1.586	409
Leningenportefeuille	110.452	109.666	786	203

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 28.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Vlottende activa

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2022	2021
Teruggekochte VoV-woningen	0	0
Uit verhuur vrijgekomen woningen	272	306
Totaal	272	306

Ultimo 2022 is onder de post uit verhuur vrijgekomen woningen een woning opgenomen welke eind 2022 is vrijgekomen uit de verhuur en in 2023 zal worden verkocht.

Vorderingen

8. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Huurdebiteuren (zittende huurders)	71	91
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	47	55
Subtotaal	118	146
Af: voorziening wegens oninbaarheid	83	83
Totaal	35	63

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2022 0,43% van de jaarhuur (2021: 0,55%).

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	423	230
Totaal	423	230

10. Overlopende activa

	2022	2021
Te ontvangen uitkeringen	11	5
Vooruitbetaalde rente leningen	16	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	155	8
Vooruitbetaalde servicekosten	81	91
Vooruitbetaalde afsluitkosten lening	0	17
Diversen	38	16
Totaal	301	138

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

11. Liquide middelen

	2022	2021
ING rekeningen-courant	731	246
ABN AMRO rekeningen-courant	8.548	255
Rabobank rekening-courant	1	2
Betalingen onderweg	0	2.000
Totaal	9.280	2.503

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Herwaarderingsreserves	561.791	507.919
Overige reserves	70.063	61.024
Resultaat boekjaar 2022 respectievelijk 2021	52.863	62.911
Totaal	684.717	631.854

12. 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 2021	438.734	11.406	450.140
Overboeking overige reserves	52.655	5.124	57.779
Stand per 31 december 2021	491.389	16.530	507.919
Overboeking overige reserves	50.756	3.116	53.872
Stand per 31 december 2022	542.145	19.646	561.791

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 2022 is in totaal € 542 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 491 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 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 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 daeb-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 392 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat		782.366
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	125.707	
Betaalbaarheid (huren)	-440.367	
Kwaliteit (onderhoud)	-54.528	
Beheer (beheerskosten)	-23.365	
Vershil marktwaarde / beleidswaarde		-392.553
Beleidswaarde		389.813

Dit impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of eerst 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 eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

13. Overige reserves

	2022	2021
Stand per 1 januari (voor resultaat boekjaar 2021 resp. 2020)	61.024	86.607
Toevoeging jaarresultaat 2021 respectievelijk 2020	62.911	32.195
Overboeking naar herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	-3.116	-5.124
Overboeking naar herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-50.756	-52.654
Stand einde boekjaar	70.063	61.024

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

	2022	2021
Stand begin boekjaar	35	43
Bijdragen huurders	27	27
Kosten glasbreuk	-33	-35
Stand einde boekjaar	29	35

Onderhoudsabonnement

	2022	2021
Stand begin boekjaar	46	39
Bijdragen huurders	163	155
Kosten onderhoudsabonnement	-203	-148
Stand einde boekjaar	6	46

14. 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 2022 ad € 52.863.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

15. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Stand per 1 januari	816	1.387
Mutatie gevormde voorziening De Kolk, Oud Ade	-129	-471
(Mutatie) gevormde voorziening Westend, Roelofarendsveen	0	-1.321
(Mutatie) gevormde voorziening Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	-200	-813
(Mutatie) gevormde voorziening Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	-294	1.117
Gevormde voorziening Rhijnkade (daeb), Oegstgeest	7.375	0
Gevormde voorziening Rhijnkade (niet-daeb), Oegstgeest	1.752	0
Bestede kosten	-193	917
Stand per 31 december	9.127	816

De specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen per 31 december 2022 is als volgt:

	Gevormde voorziening	Bestede kosten	Saldo 2022	Saldo 2021
De Kolk, Oud Ade	480	4.266	0	0
Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	823	4.630	0	816
Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	189	7.391	0	0
Rhijnkade Daeb, Oegstgeest	7.375	0	7.375	0
Rhijnkade Niet-Deab, Oegstgeest	1.752	0	1.752	0
Stand per 31 december			9.127	816

16. 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 2022 geen belastinglatenties meer opgenomen voor het vastgoed in exploitatie. Ultimo 2022 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie € 230 miljoen hoger dan de fiscale waarde. Indien hiervoor wel een latente belastingverplichting voor zou worden opgenomen bedraagt de nominale waarde hiervan € 59 miljoen.

Langlopende schulden

17. Leningen kredietinstellingen

	2022	2021
Stand per 1 januari	102.705	90.694
Bij: nieuwe leningen	18.500	21.887
Af: vrijval respectievelijk betaling agio op leningen	-38	1.688
Af: aflossingen	-6.326	-11.564
Stand per 31 december	114.841	102.705
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.389	-1.364
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	110.452	101.341

	2022	2021
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	2,17%	2,28%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	23.614	17.440

Aflossingsverplichtingen binnen 12 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 2022 zijn twee roll-over leningen in portefeuille. Waarvan één met een hoofdsom van € 5 miljoen en één met een hoofdsom van € 10 miljoen. Van de roll-over leningen is ultimo 2022 € 12,5 miljoen opgenomen.

Het agio op de leningen is 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 39 jaar.

Marktwaaarde leningen

	2022	2021
Nominaal	113.191	101.017
Marktwaaarde	106.579	127.558

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

18. 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 marktwaarde 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 2022 is sprake van 127 woningen (2021: 130) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant.

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

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	34.566	32.124
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-433	-1.836
Verkopen van onroerende zaken VoV	0	0
Waarde ontwikkeling	2.669	4.278
Boekwaarde per 31 december	36.802	34.566

Gedurende 2022 zijn 3 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.

19. Overige langlopende schulden

	2022	2021
Waarborgsommen huurders	19	42
Waarborgsom Gemiva	0	124
Totaal	19	166

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 wordt in 2023 terugbetaald en is 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.

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 2022 ongeveer gelijk aan de stand ultimo 2021.

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 zijn naast het aantrekken van langlopende leningen twee roll-over leningen beschikbaar, van respectievelijk € 5 miljoen en € 10 miljoen. Ultimo 2022 is hiervan de € 13,5 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 2022 heeft MeerWonen twee roll-over leningen met een variabele rente. De rente van deze roll-over leningen is opgebouwd uit het 1-maands-Euriborpercentage met een liquiditeitsafslag en het 1-weeks-Euriborpercentage met een liquiditeitsopslag. Ultimo 2022 is € 13,5 miljoen opgenomen op deze roll-over leningen.

Marktrisico

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

Kortlopende schulden

	2022	2021
<u>20. Schulden aan kredietinstellingen</u>		
Aflossingsverplichting 2023 respectievelijk 2022 van de schulden aan kredietinstellingen	4.389	1.364
<u>21. Schulden aan leveranciers</u>		
Crediteuren	1.327	924
<u>22. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Omzetbelasting	260	468
Loonbelasting en premies	87	0
Totaal	347	468
<u>23. Schulden ter zake van pensioenen</u>		
Pensioenpremies SPW	33	30
<u>24. Overige schulden</u>		
In 2023 terug te betalen waarborgsommen	157	0
<u>25. Overlopende passiva</u>		
Niet-vervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.084	1.134
Vooruitontvangen huren	1.083	214
Nog te verrekenen servicekosten	278	188
Niet opgenomen vakantiedagen	137	149
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	77	69
Te betalen onderhoudskosten	196	0
Te betalen servicekosten	84	1
Vooruitontvangen nieuwbouwsubsidie	150	0
Te betalen deurwaarderskosten	33	16
Overige	38	17
Totaal	3.160	1.788

Alle onder de kortlopende schulden opgenomen posten hebben een looptijd korter dan één jaar.

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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% van € 108.517.021, zijnde € 52.847 en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2.822.000 per 31 december 2022.

MeerWonen zal de komende 19 jaren naar verwachting in totaal € 1,0 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 2022 € 514.000.

Ultimo 2022 zijn 4 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 zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de nieuwbouwprojecten De Kolk, Aan de Braassem 3A en Aan de Braassem 3B tot een bedrag van € 2,9 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 1 jaar na balansdatum.

Uitgestelde beloningen personeel

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2022 bedraagt deze verplichting € 20.000 (2021: € 32.000).

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 2022 bedraagt het budget € 108.000 (2021: € 97.000).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2023 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 119.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

Overname bezit Mooiland in Oegstgeest

Eind maart 2022 heeft Stichting MeerWonen een overeenkomst tot taakoverdracht getekend met Stichting Mooiland voor de overname van 3 complexen (in totaal 133 vhe's) in Oegstgeest voor een totaal bedrag van € 24.612.500. Een belangrijk onderdeel van de taakoverdracht is ook de overheveling van een langlopende lening met de FMS Wertmanagement AoR waarvoor de gemeente Oegstgeest als achtervang fungeert. De taakoverdracht met de daarbij behorende vrijstelling van overdrachtsbelasting is door zowel de belastingdienst als het WSW in 2022 goedgekeurd. De verwachte overdracht van het bezit en de langlopende lening zal plaatsvinden per 30 juni 2023.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

26. Huuropbrengsten

	2022	2021
<i>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	24.419	23.737
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.113	1.032
	25.532	24.769
Af: huurderiving wegens leegstand	-117	-124
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-33	-17
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	25.382	24.628
<i>Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	973	962
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	217	209
	1.190	1.171
Af: huurderiving wegens leegstand	-20	-27
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.170	1.144
Totaal huuropbrengsten	26.552	25.772

Per 1 juli 2022 hebben wij voor onze sociale woningen (gelegen in Nederland) een huurverhoging doorgevoerd van 2,3%. De inkomensafhankelijke huurverhoging is afgetopt tot € 37,00. Voor onze geliberaliseerde woningen is per 1 juli 2022 ook het percentage van 2,3 aangehouden.

27. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Bijdragen leveringen en diensten	990	965

28. Lasten servicecontracten

	2022	2021
Leveringen en diensten	990	963

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

	2022	2021
Doorberekende kosten aan huurders	-60	-54
Toegerekende organisatiekosten	1.959	2.113
Toegerekende afschrijvingen	88	62
Totaal	1.987	2.121

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

	2022	2021
Reparatieonderhoud	694	811
Mutatieonderhoud	515	589
Planmatig mutatieonderhoud	690	790
Periodiek onderhoud	670	879
Planmatig onderhoud	2.236	2.193
Kosten glas- en onderhoudsfonds	242	182
VvE-onderhoudsbijdragen	265	258
Subtotaal onderhoudskosten	5.312	5.702
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-270	-291
Onderhoudskosten uitgevoerd door derden	5.042	5.411
Toegerekende organisatiekosten	1.602	1.442
Toegerekende afschrijvingen	67	42
Totaal	6.711	6.895

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	1.161	1.099
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	204	103
Verhuurderheffing	2.821	3.460
Bijdrage Aedes	28	27
Bijdrage WSW saneringsheffing	0	0
Bijdrage huurcommissie	8	8
Bijdrage PWHR	1	1
Totaal	4.223	4.698

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:

	2022	2021
Verkoopopbrengst woningen	1.650	1.789
Verkoopopbrengst niet-woningen	0	0
Af: Verkoopkosten	-23	-30
Toegerekende organisatiekosten	-24	-22
Boekwaarde	-1.028	-1.421
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	575	316

De verkoopopbrengst woningen betreft 5 verkochte woningen (2021: 6 woningen).

33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Onrendabele investering De Kolk	129	471
Onrendabele investering Westend	0	1.321
Onrendabele investering Aan de Braassem 3B	200	813
Onrendabele investering Aan de Braassem 3A	294	-1.117
Onrendabele investering Rhijnkade daeb	-7.375	0
Onrendabele investering Rhijnkade niet-daeb	-1.752	0
Afwaardering advieskosten toekomstige projecten	-37	-52
Totaal	-8.541	1.436

34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
<i>Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie</i>		
Daeb-vastgoed in exploitatie	50.822	53.696
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.503	924
Totaal	52.325	54.620

35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeveranderingen onroerende zaken VoV	3.116	5.124
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen onroerende zaken VoV	-2.669	-4.278
Totaal	447	846

36. Opbrengsten overige activiteiten

De overige activiteiten betreffen de aan- en verkopen van woningen verkocht onder voorwaarden.

	2022	2021
Afkoop VoV-contracten	65	302
EPV-vergoeding en opbrengst zonnepanelen	252	191
Bijdrage vereffeningsfonds sociale woningbouw	0	170
Totaal	317	663

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

37. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Onderhoudskosten zonnepanelen	200	95
Toegerekende organisatiekosten	25	35
Overige transactiekosten	11	11
Totaal	236	141

38. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Overige personeelskosten	27	38
Kosten raad van commissarissen	64	78
Externe controle	83	65
WSW obligoheffing	53	55
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0	1.688
Bijdrage Autoriteit Woningcorporatie	21	12
Overige kosten	0	15
Totaal	249	1.951

39. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2022	2021
Tuinonderhoud	97	107
Opfrissen van complexen en woonomgeving	15	25
Bevorderen sociale samenhang	9	20
Veiligheid	14	6
Overige	18	17
Toegerekende organisatiekosten	410	325
Totaal	563	500

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2022	2021
Lonen en salarissen	2.020	1.696
Sociale lasten	358	344
Pensioenlasten	268	231
Totaal	2.646	2.271

In 2022 is € 103.000 aan diverse uitkeringen ontvangen (2021: € 174.000). Deze uitkeringen zijn verantwoord onder de post lonen en salarissen.

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

	2022	2021
Afdeling Directie & staf	3,1	2,9
Afdeling Financiën	5,3	4,3
Afdeling Vastgoed	15,0	13,5
Afdeling Wonen	15,2	14,1
Totaal	38,6	34,8

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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 127,6% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen 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

	2022	2021
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	82	81
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	92	35
Servicekosten	15	17
	189	133
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-15	-17
Totaal	174	116

Accountantshonoraria

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

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	70	55
Andere controle-opdrachten	13	10
Fiscale advisering en aangiften	12	10
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	95	75

40. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente servicekosten	0	4
Totaal	0	4

41. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente leningen kapitaalmarkt	2.183	2.514
Rente vennootschapsbelasting	2	0
WSW borgstellingsvergoeding	26	23
Rente waarborgsommen	17	3
Bankkosten en negatieve rente	8	11
Totaal	2.236	2.551

42. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Acute belastingen	2.265	1.863
Mutatie latente belastingvordering vanwege de volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	216	-216
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	123	253
Mutatie latente belastingvordering vanwege de leningportefeuille	3	-9
Totaal last	2.607	1.891

Belastbaar bedrag 2022

Het belastbaar bedrag 2022 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		55.470
<i>Bij:</i>		
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	70	
Fiscale mutatie WOZ-waarde op basis van VSO2 voor bezit in Kaag en Braassem	57	
Fiscaal lagere aftrek aan onderhoudskosten	66	
Niet-aftrekbare gemengde kosten	8	
		201
<i>Af:</i>		
Fiscaal naar 2022 doorgeschoven 50% van de volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	844	
Niet-belaste waardeverandering vastgoed in exploitatie	52.325	
Niet-belaste (bijstelling) afwaardering nieuwbouwprojecten	-8.541	
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	295	
Commercieel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	654	
Fiscaal verlies verkoopresultaat vastgoedportefeuille	15	
Niet-belaste niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	447	
Amortisatietermijn langlopende schulden	29	
In 2022 gedeeltelijke aftrek van in 2019 niet-aftrekbare rente vanwege ATAD aftrekbeperking	177	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	14	
		-46.259
Belastbaar bedrag 2022		9.412

Over dit belastbaar bedrag van € 9.412.000 is € 2.386.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% voor belastbare bedragen boven de € 395.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 15%.

In de winst- en verliesrekening 2022 is een last aan acute vennootschapsbelasting verantwoord van € 2.265.000. Dit bedrag bestaat uit de € 2.386.000 over 2022 verschuldigde vennootschapsbelasting, een last van € 52.000 over 2020 en een bate van € 173.000 over 2019.

De last over 2020 is naar aanleiding van de ingediende aangifte over 2020 en is voornamelijk het gevolg van een andere WOZ-waardeontwikkeling dan waar bij het opstellen van de jaarrekening 2020 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.

De bate over 2019 is naar aanleiding van de ingediende herziene aangifte over 2019. In deze herziene aangifte is door ons rekening gehouden met de uitspraak van de Hoge Raad over de fiscale verwerking van de vermindering verhuurderheffing. Conform deze uitspraak is de vermindering niet verwerkt als bate maar in aftrek genomen op het investeringsbedrag. Hierdoor is het belastbaar bedrag lager geworden en zijn wij minder vennootschapsbelasting verschuldigd.

Per saldo is er over 2022 een last verwerkt aan vennootschapsbelasting van € 2.607.000. 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 2022 opgenomen vordering aan vennootschapsbelasting ad € 423.000 heeft voor € 49.000 betrekking op 2022, voor € 201.000 op 2021 en voor € 173.000 op 2019. De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2017 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangiften 2018, 2019, 2020 en 2021 zijn wel ingediend, maar hiervoor zijn nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst.

Fiscale afwaardering WOZ-waarde op basis van VSO2

Bij de berekening van het fiscale resultaat zijn wij gebonden aan de bepalingen opgenomen in de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst, de zogeheten VSO2. In deze VSO2 is onder andere de mogelijkheid opgenomen 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.

Voor het belastingjaar 2022 moet worden uitgegaan van de WOZ-waarden 2024 (peildatum 1-1-2023). Aangezien deze WOZ-waarden nu nog niet bekend zijn, is voor de berekening van de mutatie een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de WOZ-waarden. Pas na het ontvangen van de definitieve WOZ-beschikkingen in 2024 kan de aangifte vennootschapsbelasting over 2022 definitief worden opgesteld. Verschillen in de ontwikkeling van de WOZ-waarden leiden tot aanpassing van de berekening van bovenstaand belastbaar bedrag en dus tot een ander bedrag aan verschuldigde vennootschapsbelasting. Dit verschil wordt verwerkt in het jaar dat de verschillen bekend worden. Ultimo 2022 bedraagt de resterende afwaardering nog € 123.000.

Balans - Activa

(bedragen x € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
Daeb-vastgoed in exploitatie	753.740	0	-	753.740	690.750	0	-	690.750
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	28.626	-	28.626	0	27.978	-	27.978
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.225	27.903	-	40.128	11.441	26.024	-	37.465
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.001	0	-	15.001	10.737	0	-	10.737
	780.966	56.529	0	837.495	712.928	54.002	0	766.930
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.208	0	0	2.208	2.289	0	0	2.289
Financiële vaste activa								
Aandelen, cert. van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	34.722	0	34.722	0	33.985	0	33.985	0
Andere deelnemingen	2	0	-	2	2	0	-	2
Latente belastingvorderingen	514	0	-	514	856	0	-	856
	35.238	0	34.722	516	34.843	0	33.985	858
Som der vaste activa	818.412	56.529	34.722	840.219	750.060	54.002	33.985	770.077
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	272	0	0	272	306	0	0	306
Vorderingen								
Huurdebiteuren	33	2	-	35	62	1	-	63
Belastingen en premies soc. verz.	423	0	-	423	230	0	-	230
Overlopende activa	301	0	-	301	138	0	-	138
	757	2	0	759	430	1	0	431
Liquide middelen	3.283	5.997	0	9.280	-1.902	4.405	0	2.503
Som der vlottende activa	4.312	5.999	0	10.311	-1.166	4.406	0	3.240
Totaal activa	822.724	62.528	34.722	850.530	748.894	58.408	33.985	773.317

Balans - Passiva

(bedragen x € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal
<u>Eigen vermogen</u>								
Herwaarderingsreserve	561.791	31.285	31.285	561.791	507.919	28.541	28.541	507.919
Overige reserves	70.063	2.700	2.700	70.063	61.024	3.215	3.215	61.024
Resultaat boekjaar	52.863	737	737	52.863	62.911	2.229	2.229	62.911
Totaal eigen vermogen	684.717	34.722	34.722	684.717	631.854	33.985	33.985	631.854
<u>Voorzieningen</u>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.375	1.752	-	9.127	816	0	-	816
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	-	0	0	0	-	0
Totaal voorzieningen	7.375	1.752	0	9.127	816	0	0	816
<u>Langlopende schulden</u>								
Schulden aan banken	110.452	0	-	110.452	101.341	0	-	101.341
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.774	26.028	-	36.802	10.178	24.388	-	34.566
Overige schulden	7	12	-	19	145	21	-	166
Totaal langlopende schulden	121.233	26.040	0	147.273	111.664	24.409	0	136.073
<u>Kortlopende schulden</u>								
Schulden aan banken	4.389	0	-	4.389	1.364	0	-	1.364
Schulden aan leveranciers	1.327	0	-	1.327	924	0	-	924
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	380	0	-	380	498	0	-	498
Overige schulden	157	0	-	157	0	0	-	0
Overlopende passiva	3.146	14	-	3.160	1.774	14	-	1.788
Totaal kortlopende schulden	9.399	14	0	9.413	4.560	14	0	4.574
Totaal passiva	822.724	62.528	34.722	850.530	748.894	58.408	33.985	773.317

Winst- en verliesrekening

	2022				2021			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
(bedragen x € 1.000)								
Huuropbrengsten	25.386	1.166	-	26.552	24.631	1.141	-	25.772
Opbrengsten servicecontracten	973	17	-	990	949	16	-	965
Lasten servicecontracten	-973	-17	-	-990	-947	-16	-	-963
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.893	-94	-	-1.987	-2.026	-95	-	-2.121
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.560	-151	-	-6.711	-6.725	-170	-	-6.895
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.169	-54	-	-4.223	-4.637	-61	-	-4.698
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.764	867	0	13.631	11.245	815	0	12.060
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.271	356	-	1.627	731	1.028	-	1.759
Toegerekende organisatiekosten	-23	-1	-	-24	-21	-1	-	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-714	-314	-	-1.028	-515	-906	-	-1.421
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	534	41	0	575	195	121	0	316
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.789	-1.752	-	-8.541	1.436	0	-	1.436
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.822	1.503	-	52.325	53.696	924	-	54.620
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	187	260	-	447	385	461	-	846
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.220	11	0	44.231	55.517	1.385	0	56.902
Opbrengst overige activiteiten	245	72	-	317	524	139	-	663
Kosten overige activiteiten	-223	-13	-	-236	-127	-14	-	-141
Netto resultaat overige activiteiten	22	59	0	81	397	125	0	522
Overige organisatiekosten	-243	-6	-	-249	-1.951	0	-	-1.951
Leefbaarheid	-546	-17	-	-563	-482	-18	-	-500

Bedrijfsresultaat	56.751	955	0	57.706	64.921	2.428	0	67.349
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	-	0	4	0	-	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.236	0	-	-2.236	-2.551	0	-	-2.551
Saldo financiële baten en lasten	-2.236	0	0	-2.236	-2.547	0	0	-2.547
Resultaat voor belastingen	54.515	955	0	55.470	62.374	2.428	0	64.802
Belastingen	-2.389	-218	-	-2.607	-1.692	-199	-	-1.891
Resultaat uit deelneming niet-daeb-tak	737	0	737	0	2.229	0	2.229	0
Resultaat na belastingen	52.863	737	737	52.863	62.911	2.229	2.229	62.911

Kasstroomoverzicht

	2022				2021			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
(bedragen x € 1.000)								
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	26.527	1.180	-	27.707	24.041	1.146	-	25.187
Vergoedingen	975	16	-	991	906	16	-	922
Overige bedrijfsontvangsten	8	1	-	9	207	1	-	208
Ontvangen interest	0	0	-	0	4	0	-	4
Saldo ingaande kasstromen	27.510	1.197	0	28.707	25.158	1.163	0	26.321
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	2.539	95	-	2.634	2.254	90	-	2.344
Onderhoudsuitgaven	7.254	92	-	7.346	5.141	110	-	5.251
Overige bedrijfsuitgaven	3.602	115	-	3.717	4.340	172	-	4.512
Betaalde interest	2.269	0	-	2.269	2.608	0	-	2.608
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20	1	-	21	20	0	-	20
Net uit Verhuurderheffing	2.821	0	-	2.821	3.460	0	-	3.460
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	129	3	-	132	172	4	-	176
Vennootschapsbelasting	2.241	217	-	2.458	1.033	199	-	1.232
Saldo uitgaande kasstromen	20.875	523	0	21.398	19.028	575	0	19.603
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.635	674	0	7.309	6.130	588	0	6.718

(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	438	1.115	569	984	730	1.028	-	1.758
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	79	-	79	236	908	814	330
(Des)investeringsontvangsten overige	728	0	-	728	0	0	-	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.166	1.194	569	1.791	966	1.936	814	2.088
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	12.607	0	-	12.607	12.631	0	-	12.631
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.295	9	-	1.304	2.571	8	-	2.579
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	849	261	-569	541	810	800	-	1.610
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0	-	0	0	1.376	814	562
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	3	0	-	3	0	0	-	0
Investeringen overig	34	0	-	34	304	0	-	304
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	14.788	270	569	14.489	16.316	2.184	814	17.686
FVA in- en uitgaande kasstroom								
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	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-13.622	924	0	-12.698	-15.350	-248	0	-15.598
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe geborgde leningen	13.500	0	-	13.500	21.887	0	-	21.887
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	-	0	22	0	-	22
Tussentelling ingaande kasstroom	13.500	0	0	13.500	21.909	0	-	21.909

Uitgaand								
Aflossingen door WSW geborgde leningen	1.327	0	-	1.327	11.564	0	-	11.564
Aflossingen ongeborgde leningen	1	6	-	7	0	0	-	0
Tussentelling uitgaande kasstroom	1.328	6	0	1.334	11.564	0	0	11.564
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.172	-6	0	12.166	10.345	0	0	10.345
Mutatie liquide middelen	5.185	1.592	0	6.777	1.125	340	0	1.465
Liquide middelen per 1 januari	-1.902	4.405	-	2.503	-3.027	4.065	-	1.038
Liquide middelen per 31 december	3.283	5.997	-	9.280	-1.902	4.405	-	2.503
Mutatie liquide middelen	5.185	1.592	0	6.777	1.125	340	0	1.465

WNT-verantwoording 2022 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 2022 voor Stichting MeerWonen is € 158.000 (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 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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	150.035
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 2021	
bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.695
Beloningen betaalbaar op termijn	18.175
<i>Subtotaal</i>	<i>142.870</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
Bezoldiging	142.870

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M.G.M. Ammerlaan	D.J.N.M. Curfs	J.D.M. Touw
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding 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 2021				
bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M.G.M. Ammerlaan	D.J.N.M. Curfs	J.D.M. Touw
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.650	5.900	11.800	11.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	7.713	15.300	15.300

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 22 juni 2023

Directeur-bestuurder

P.G. Hoogvliet

Raad van commissarissen

E.V. van Seggelen,
voorzitter

J.D.M. Touw,
lid

M.G.M. Ammerlaan,
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



T: +31 (0)70 338 08 08
E: denhaag@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 24002, 2490 AA Den Haag
Oude Middenweg 3, 2491 AC Den Haag
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting MeerWonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 2022. 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. 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 beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de 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.

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

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting 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 verwijzen naar paragraaf 7.2 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook 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 en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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



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

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

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: 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 huurders betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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



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

Hieruit volgden geen signalen van fraude 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, 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.

Den Haag, 22 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:
Jan Hendrik Luijt
22 juni 2023 15:45 +02:00...



J.H. Luijt RA
