



**Meer
Wonen**

Stichting MeerWonen Jaarstukken 2020



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 2020

Voorwoord	9
Kerncijfers	10

CONTEXT EN AMBITIES

1. Externe ontwikkelingen	11
1.1. Corona	11
1.2. Woningmarkt	11
1.3. Opgaven en middelen	12
2. Onze ambities	13
2.1. Met hoofd en hart	13
2.2. Flexibel vanuit een stevige basis	13
2.3. Verbeteren aan de hand van drie thema's	13

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

3. Betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis	15
3.1. Meer woningen	15
3.2. Verhuur	17
3.3. Duurzame en comfortabele huizen	19
3.4. Betaalbare huizen	22
3.5. De basis voor een goed thuis	23
3.6. Behaalde resultaten	26
4. Passend thuis in een prettige buurt voor iedereen	27
4.1. Samen voor een prettige buurt	27
4.2. Ontmoeting organiseren	28
4.3. Ondersteuning organiseren waar nodig	31
4.4. Een passend thuis realiseren	31
4.5. Zelfredzaamheid bevorderen	31
4.6. Behaalde resultaten	32
5. Samen werken aan thuis	33
5.1. Interne organisatie	33
5.2. Goede dienstverlening als basis	35
5.3. Versterken samenwerking	36
5.4. Blijven ontwikkelen	38
5.5. Heldere taal, sturing en verantwoording	38
5.6. Financieel gezond om te kunnen blijven investeren	39
5.7. Behaalde resultaten	39

RANDVOORWAARDEN

6.	Financiële continuïteit	41
6.1.	Vermogenspositie	41
6.2.	Resultaat	45
6.3.	Treasury	46
6.4.	Administratieve scheiding	46
6.5.	Meerjarenontwikkeling	47
6.6.	Verhuurderheffing	48
7.	Governance en risicomanagement	49
7.1.	Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie	49
7.2.	Risicobeheersing	50
8.	Verklaring van het bestuur	53
9.	Jaarverslag van de RvC	54
9.1.	Over besturen en toezicht houden	54
9.2.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	56
9.3.	Verslag vanuit werkgeversrol	57
9.4.	Over de RvC	58
9.5.	Tot slot	62

Jaarrekening 2020 van MeerWonen

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen	64
Winst- en verliesrekening van MeerWonen	66
Kasstroomoverzicht van MeerWonen	67
Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen	69
Toelichting op de balans	79
Toelichting op de winst- en verliesrekening	97
Overige gegevens inclusief controleverklaring	114



Bestuursverslag 2020

Voorwoord

Het jaar 2020 zal in Nederland en ver daar buiten altijd geassocieerd blijven met het woord corona. Het was heel ingrijpend wat we hebben meegemaakt en de gevolgen van deze ziekte zullen nog lang merkbaar zijn. Toen we nadachten over hoe we als bedrijf onze eindejaarsbijeenkomst zouden houden, stond vanaf het begin vast dat deze in het teken van corona zou staan. We besloten een digitale pubquiz te organiseren met muzieknummers die uitdrukking gaven aan waar we mee te maken hadden. Ik neem u mee door een deel van de speellijst.

Richard Groenendijk zong heel beeldend 'Tebbie nou op je muil'. De mondkapjes stonden symbool voor de zoektocht hoe we een oplossing moesten zien te vinden voor problemen waar we nooit eerder voor hebben gestaan. Op het terrein van gezondheidszorg, maar ook economisch en maatschappelijk. Ik prijs me gelukkig dat MeerWonen zich in deze crisis heeft kunnen opstellen als een meelevende verhuurder. Door contact met onze huurders te onderhouden, door te overleggen bij (betalings)problemen en door onze dienstverlening 'gewoon' voort te zetten. Met een mondkapje waar nodig. Met een bemoedigend woord of een extra gebaar waar mogelijk.

'Under Pressure' van David Bowie en Queen beschrijft voor ons de extra druk waarmee we ons jaarprogramma hebben uitgevoerd. Het vroeg veel improvisatie en flexibiliteit. En we hebben verantwoorde risico's genomen. Maar veel van onze voornemens hebben we gelukkig kunnen waarmaken. Nieuwbouw, renovatieprojecten, duurzaamheid, een nieuw automatiseringssysteem, etc. Dat beschrijven wij op een zakelijke manier in dit jaarverslag. Maar zo zakelijk is het natuurlijk helemaal niet.

Voor mij was daarom het nummer dat het beste weergeeft hoe ik MeerWonen afgelopen jaar heb ervaren 'Number One' (van Diamond Platnumz uit Tanzania). In dit jaarverslag wil ik iedereen nog eens bedanken voor de bijzondere prestatie die ze dit jaar hebben geleverd. Jullie zijn voor mij nummer 1! Bijzonder door gewoon te blijven doen. Mijn dank en respect daarvoor.

Peter Hoogvliet,
Directeur-bestuurder

Kerncijfers

Woningverhuur



Woningbezit	3.373
Vhe's sociaal verhuurd	3.285
Vhe's in vrije sector	88
Gemiddelde huur per woning (€)	603

Klant-tevredenheid



Score nieuwe huurders	7,5
Score vertrokken huurders	7,5
Score reparatieverzoeken	7,6
Aantal klachten ingediend bij regionale klachtencommissie	0

Financiële ratio's



ICR	2,0
Loan to value (%)	37
Solvabiliteit (%)	60
Dekkingsratio (%)	14

Organisatie



Medewerkers	38
Fte's	32,6
Ziekteverzuim (%)	5,6
Opleidingskosten (x €1.000)	50

Onderhoud



Reparatieonderhoud (x €1.000)	576
Mutatieonderhoud (x €1.000)	1.147
Planmatig & periodiek onderhoud (x €1.000)	5.601

Duurzaamheid energielabel



A en hoger (%)	39
B (%)	16
C (%)	24
D en lager (%)	21
Energiebesparende maatregelen (x €1.000)	1.817

1. Externe ontwikkelingen

1.1. Corona

Het jaar begon met veel aandacht voor de tekorten op de woningmarkt, de consequenties van de Brexit en de maatregelen om de uitstoot van stikstof te verlagen. Voor corporaties ging het over leefbaarheid, ouderenhuisvesting, (on)betaalbaar wonen en de verslechtering van de financiële positie van corporaties. Sinds maart 2020 gaat het vooral over het coronavirus. En die verandering ging razendsnel. Begin maart dachten (en hoopten) we dat het bij ons in Nederland mee zou vallen, half maart zaten we in een intelligente lockdown, die later de eerste van meerdere zou blijken. De effecten op mensen, maatschappij en economie zijn enorm, al kunnen we door allerlei ondersteunende maatregelen van de overheid nog niet zeggen wat die effecten precies zijn en hoe groot ze zullen zijn. Waarschijnlijk blijkt dat pas de komende jaren.

De coronacrisis raakt iedereen. Sommigen worden ziek, anderen verliezen een dierbare en een grote groep mensen maakt zich zorgen over baanverlies, of raakt daadwerkelijk zijn baan kwijt. Deze crisis maakt geen onderscheid. Ook de gevolgen van alle maatregelen raken iedereen. Mensen hebben behoefte aan sociale contacten en juist die zijn het afgelopen jaar sterk beperkt. Veel huurders komen voor vragen en een praatje graag langs op kantoor. Door te bellen met een deel van onze huurders, een bloemetje of oliebolletjes te brengen hebben onze medewerkers geprobeerd om toch in contact te blijven met huurders. En door onze wijkbeheerders en vakmannen zoveel mogelijk hun werk te laten voortzetten, hebben we ons best gedaan om zichtbaar en benaderbaar te blijven. Daarmee hebben we geprobeerd om de effecten van de aanpassingen in onze dienstverlening, zoals de sluiting van het kantoor het grootste deel van het jaar en het vanuit huis werken door onze medewerkers, te beperken en het werk zoveel mogelijk door te laten gaan. Maar dat is lang niet altijd gelukt. Bewoners gaven (begrijpelijk) niet altijd toestemming voor werkzaamheden in huis en sommige werkzaamheden hebben wij om die reden op voorhand al uitgesteld.

Onze nieuwbouw kon gelukkig wel doorgaan en naast de oplevering van nieuwe woningen zijn we ook gestart met de bouw van woningen die komend jaar opgeleverd zullen worden. De crisis beïnvloedt in bepaalde gevallen ook de financiële situatie van huurders. Vooralsnog blijft het effect op de huurachterstanden beperkt. We bieden maatwerk voor huurders die door de crisis in de problemen komen, maar we zien dat het aantal aanvragen hiervoor zeer beperkt is. Tegelijkertijd hebben we wel afgesproken komend jaar extra alert te zijn op leefbaarheidsproblemen.

1.2. Woningmarkt

Alle maatregelen die het kabinet heeft genomen om de coronacrisis terug te dringen, lijken vooralsnog nauwelijks effect te hebben op de woningmarkt. Ondanks aankondigingen van het tegendeel, stijgen de prijzen nog steeds fors en lagen die aan het eind van het jaar gemiddeld zo'n 8% hoger dan een jaar eerder. In absolute getallen gaat het dan over een stijging van ongeveer € 20.000 - € 25.000 voor een woning. Niet alleen de prijs is gestegen, ook het aantal woningen dat verkocht is steeg. Het vele thuiswerken van het afgelopen jaar lijkt wel een verschuiving van de vraag naar meer ruimte op te leveren. En omdat die ruimte in de Randstad maar beperkt aanwezig is, lijkt het een trek naar andere delen van het land in gang te zetten, waar nog wel voldoende ruimte is en de prijzen gunstiger zijn.

De coronacrisis heeft ook geen direct effect gehad op het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Dat is in lijn met de verwachting. De oplevering van een woning is immers het eindpunt van een proces dat meerdere jaren duurt en de bouw van de woningen kon gewoon doorgaan. Wel is de verwachting dat het aantal af te geven vergunningen voor nieuwe woningen zal dalen als gevolg van de crisis, waardoor het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen, dat nu al te laag ligt, de komende jaren verder zal dalen.

De druk op de woningmarkt is heel hoog en daar verandert deze crisis niets aan. Mogelijk dat het verwachte oplopen van de werkloosheid een dempend effect heeft op de prijsstijgingen, maar vooralsnog lukt het de overheid met alle regelingen goed om een toename van werkloosheid en faillissementen tegen te gaan.

Onze verhuurcijfers over het afgelopen jaar laten een daling zien van het aantal beschikbaar gekomen woningen. Deze daling van de mutatiegraad, van 7,5% naar 5,8%, zien we wel als een direct gevolg van de coronacrisis.

1.3. Opgaven en middelen

De financiële lastendruk voor corporaties is de laatste jaren sterk toegenomen. Op initiatief van de ministeries BZK, Financiën en EZK en Aedes is daarom onderzoek gedaan naar de financiële positie van woningcorporaties. Nagegaan is of en hoe corporaties op de korte en lange termijn in staat zijn om de maatschappelijke opgaven op te pakken. Uit het onderzoek blijkt dat ze dat niet voldoende kunnen. De sector komt tot 2035 zo'n 24 miljard euro tekort om voldoende huizen te bouwen, woningen te verbeteren en te verduurzamen. Zelfs als ze alle financiële reserves benut. Hoewel de investeringen van corporaties in nieuwbouw en verduurzaming maatschappelijk cruciaal worden gevonden, leveren ze financieel weinig op of moet er zelfs geld bij. Doordat de kosten sterker stijgen dan de inkomsten en doordat de corporaties de laatste jaren steeds meer belasting zijn gaan betalen, komen de grenzen van hun financiële mogelijkheden in zicht. En dat gebeurt ook al heel snel. Vanaf 2024 ontstaan in de eerste woningmarktregio's financiële knelpunten. Daarna neemt het aantal corporaties met financiële problemen snel toe, totdat in 2028 het punt wordt bereikt waarop de sector als geheel onvoldoende investeringsvermogen heeft om de opgaven uit te voeren. Als corporaties tot aan de grenzen van hun financiële mogelijkheden gaan, moeten zij zeker een kwart van hun opgaven laten liggen.



2. Onze ambities

2.1. Met hoofd en hart

MeerWonen is er voor mensen die het op eigen kracht niet redden op de woningmarkt. Ons hart ligt bij deze mensen die behoefte hebben aan goede en betaalbare huisvesting en aan zorgvuldige dienstverlening. Aan prettig wonen in een aantrekkelijke woonomgeving. En ondanks alle regels en randvoorwaarden waaraan we moeten voldoen, is dat waar we met ons hoofd én ons hart aan blijven werken. Alleen dan kunnen we, ook in onzekere tijden, een stabiele en betrouwbare partner zijn.

2.2. Flexibel vanuit een stevige basis

De coronacrisis heeft nog eens extra benadrukt, dat deze tijd meer flexibiliteit en wendbaarheid van ons vraagt. Het is goed om te constateren dat we dat kunnen. Daarbij is wel van belang om te zorgen dat onze basis, waartoe we in elk geval een goede dienstverlening rekenen, op orde blijft. Want alleen vanuit die stevige basis kunnen we inspelen op onverwachte omstandigheden, nieuwe samenwerkingen en kansen die er eerder nog niet waren. Het nieuwe ondernemingsplan 2021-2024 dat we hebben opgesteld is daarom meer een plan op hoofdlijnen, maar vrijblijvend is het plan zeker niet.

2.3. Verbeteren aan de hand van drie thema's

Ons uitgangspunt bij het opstellen van het ondernemingsplan is dat we het, terugkijkend op de achterliggende periode goed doen, maar dat er zeker ruimte is voor verbetering. Om dat zo concreet mogelijk te maken, hebben we dit uitgewerkt in de volgende drie thema's:

- een betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis;
- een passend thuis in een prettige buurt voor iedereen;
- samen werken aan thuis.

Per thema hebben we uitgewerkt waar we mee doorgaan, wat we gaan verbeteren en wanneer we tevreden zijn.

De drie thema's komen terug in ons jaarplan en vormen ook de rode draad in dit jaarverslag. Door de thema's steeds terug te laten komen, is voor ons en voor iedereen die onze prestaties wil volgen duidelijk wat we realiseren van onze voornemens.



YITONG



MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

3. Betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis

Onze woningen zijn ons belangrijkste middel om te voorzien in een van de basisbehoeften van mensen; wonen. Voor ons een huis, voor de bewoners hun thuis. We zetten ons in om meer kwalitatief goede en passende woningen beschikbaar te maken. Tegen betaalbare huren en met heldere afspraken. Wanneer regels tot knelpunten leiden, laten we ons leiden door hoofd én hart, en hanteren 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. Alle plannen die in ontwikkeling zijn, hebben betrekking op het gebied Braassemerland in Kaag en Braassem. Na de oplevering in 2019 van OpDreef 2A en 2B werken we nu aan de eerste plannen in het gebied De Poelen, aan de andere kant van het Noordeinde in Roelofarendsveen. In Oegstgeest is er afgelopen jaar erg weinig gebeurd en zijn er nog steeds geen concrete afspraken gemaakt voor de daadwerkelijke realisatie van de plannen. We hopen dat dit in 2021 verandert.

Oplevering OpDreef 2C

De laatste 22 woningen van de in totaal 44 sociale huurwoningen in plangebied OpDreef zijn medio 2020 opgeleverd. Zoals al onze recente projecten zijn het 'NOM'- ofwel nul-op-de-meterwoningen. OpDreef 2C omvat 2 kleine bouwblokken met een binnentuin. Hiervoor hebben we bewust gezocht naar huurders die interesse hebben om gezamenlijk een tuin bij te houden. Dit is gelukt. Bewoners hebben meegedacht in het ontwerp van de tuin. Een hovenier heeft hiervan een definitief ontwerp gemaakt, dat vervolgens is gerealiseerd. De bewoners hebben een tuincommissie opgericht en onderhouden zelf de tuin. Voor alle opgeleverde woningen is lokaal maatwerk ingezet en hebben huishoudens komend uit een sociale huurwoning in Kaag en Braassem voorrang gekregen.

Nieuwbouwproject Westend gestart

Iets eerder dan verwacht is begin december de bouw van 60 NOM-appartementen in de nieuwe woonwijk Westend aan de Braassembledreef in Roelofarendsveen van start gegaan. Om de doorstroming binnen de gemeente te bevorderen wordt ook hier lokaal maatwerk toegepast. Vier dicht bij elkaar gelegen woningen worden aangeboden aan mantelzorgers en zorgontvangers. Als blijkt dat er meer behoefte is aan dergelijk gecombineerd aanbod, zullen we deze optie ook bij toekomstige projecten overwegen. De woningen worden in het voorjaar van 2022 opgeleverd.

Start bouw De Kolk wacht op uitsluitel bezwaarprocedure

Na jaren van voorbereiding en tegenslagen gaan we van start met ons plan voor de bouw van 20 woningen aan de Kolk in Oud Ade. We wachten echter nog op uitsluitel op een bezwaar dat aangetekend is tegen de bestemmingsplanwijziging. Vooruitlopend daarop is in 2020 wel gestart met het bouwrijp maken van de locatie en andere voorbereidende werkzaamheden. Zodra er een positieve uitspraak ligt, kunnen we binnen enkele weken ook officieel van start.

Bouw 29 appartementen op locatie Gerardusschool in volle gang

Op de locatie van de voormalige Gerardusschool in Oude Wetering is gestart met de bouw van een 4-laags appartementencomplex met 29 levensloopbestendige NOM-appartementen. Dit worden 3-kamerappartementen met balkon. Voor de woningen op de begane grond is er tevens een eigen buitenruimte. Alle woningen worden ingezet als sociale huurwoningen. Met inzet van lokaal maatwerk wordt voorrang verleend aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Begin 2021 verwachten we te starten met de verhuur, de oplevering staat gepland voor mei/juni 2021.

40 woningen Braassemerland, fase 3B

In deze fase van de nieuwbouwontwikkelingen is begin december het contract getekend voor de bouw van 40 NOM-eengezinswoningen. In juli 2021 gaat de bouw van start. Het worden 3-laags woningen met op de begane grond de woonkamer en keuken, 2 slaapkamers op de 1e verdieping en een 2e verdieping met dakkapel die naar eigen idee is in te richten. De oplevering volgt naar verwachting eind 2022/begin 2023.

Aankoop Geversstraat

Eind december 2020 heeft MeerWonen een pand aan de Geversstraat in Oegstgeest gekocht. Dit pand bestaat uit 11 zelfstandige wooneenheden, een kantoor en een woonkamer met keuken voor gezamenlijk gebruik. Het object wordt in zijn geheel verhuurd aan Zorggroep Soeverein die op deze locatie een beschermde woonvorm voor (jong) volwassenen biedt, die vanwege psychische of psychosociale problemen niet op zichzelf kunnen wonen.

3.1.2. Verkoopbeleid

Het uitgangspunt van ons verkoopbeleid is dat we zoveel mogelijk woningen voor onze doelgroep beschikbaar houden. We verkopen daarom maar een heel klein deel van onze woningen wanneer ze bij mutatie vrijkomen. Bij de verkoopprocedure geldt een voorrangregeling voor kandidaten die een huurwoning van MeerWonen achterlaten. Behoudens de verderop genoemde uitzonderlijke verkooptransactie is in 2020 één vrijgekomen woning onttrokken aan de sociale huurvoorraad. Deze woning wordt begin 2021 verkocht.

In ons beleid geven we prioriteit aan sociale huur. Dat betekent dat we geen ruimte meer zien voor onze portefeuille met woningen die we onder voorwaarden hebben verkocht (met name via Koopgarant). We bouwen deze portefeuille daarom af. Op 31 december 2020 telde ons bezit in Oegstgeest nog 141 (2019: 155) woningen met 'Verkoop onder Voorwaarden'. Van deze 141 woningen zijn er na terugkoop 85 bestemd voor de sociale huur, 37 voor de geliberaliseerde huur en 19 voor de vrije verkoop. Het afgelopen jaar zijn door terugkoop 13 woningen toegevoegd aan de voorraad in Oegstgeest. Dit betrof 6 sociale huurwoningen en 7 geliberaliseerde huurwoningen.

Voor de woningen welke verkocht zijn met 'Verkoop onder Voorwaarden' 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 waardeinstijging of -daling wordt dan gedeeld.

Verkoop bezit op Kaageiland

Een bijzondere verkooptransactie die afgelopen jaar heeft plaatsgevonden is de verkoop van ons bezit op Kaageiland. Vanwege de geringe vraag vanuit de gemeente naar sociale huurwoningen op deze locatie is hiertoe in 2019 besloten. Het verkoopproces is op 30 april 2020 afgerond en de portefeuille met 37 woningen is overgedragen aan MHM Onroerend Goed B.V., een solide particuliere vastgoedbelegger die de rechten van huurders ongewijzigd voortzet. De opbrengst investeren we in nieuwbouw in andere kernen van Kaag en Braassem.

3.2. Verhuur

3.2.1. Verhuur bestaande woningen

MeerWonen verhuurt woningen in de gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest, onderdeel van de woningmarktregio Holland Rijnland. De vrijkomende woningen worden aangeboden via het centrale platform voor de regio: www.hureninhollandrijnland.nl. Voor de sociale huurwoningen gelden de criteria uit de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland.

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen is het inkomen het belangrijkste criterium. De Woningwet bepaalt dat huishoudens met een inkomen lager dan € 39.055 (2020) onze primaire doelgroep vormen. Minstens 80% van onze sociale huurwoningen moeten we toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen onder deze grens. Maximaal 10% mag gaan naar huishoudinkomens tussen € 39.055 en € 43.574, en maximaal 10% naar huishoudinkomens boven € 43.574. MeerWonen heeft de wetgeving in 2020 als volgt toegepast:

Toewijzing sociale voorraad (in %)	norm	2020	2019
aan huishoudinkomens < € 39.055	≥80	96	94
aan huishoudinkomens € 39.055 ≤ € 43.574	≤10	2	3
aan huishoudinkomens > € 43.574	≤10	2	3

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 2020 99% (2019: 98%) passend toegewezen.



In 2020 zijn uit het bestaande bezit 195 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van ons totale aantal woningen, komt hiermee op 5,8% (2019: 7,5%). Dat de mutatiegraad lager ligt dan het voorafgaande jaar, is vooral het gevolg van corona. Naast de verhuringen in het bestaande bezit zijn 22 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarmee het totaal aantal verhuringen in 2020 op 217 uitkomt.

Met een gemiddelde van 331 reacties per geadverteerde woning, neemt het aantal reacties de laatste jaren fors toe. In 2018 was dit aantal nog 77, in 2019 146. Mensen worden wel kritischer op het accepteren van een woning. Waar in 2019 nog sprake was van een daling van het aanbiedingscijfer, zien we dit cijfer in 2020 stijgen van 5,3 naar 7,9.

3.2.2. Verhuur nieuwbouw

Bij alle nieuwbouwwoningen die wij opleveren zetten we, na advies van de huurdersorganisatie en goedkeuring van de gemeente, lokaal maatwerk in om voorrang te geven aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente. De woningen die op deze manier vrijkomen, worden na een onderhoudsbeurt weer aangeboden via Huren in Holland Rijnland. Zo hopen we met het realiseren van een nieuwbouwwoning zoveel mogelijk huishoudens aan een woning te helpen. In Kaag en Braassem heeft toepassing van lokaal maatwerk ertoe geleid dat van de 22 nieuw opgeleverde woningen er 13 zijn toegewezen aan eigen huurders. Van de overige 9 woningen is er 1 verhuurd aan een huurder van Woondiensten Aarwoude, 2 aan huurders van een particuliere verhuurder uit de gemeente en 6 aan starters, eveneens afkomstig uit de gemeente.

3.2.3. Verhuur vrijesectorwoningen

Door de toenemende druk op de woningmarkt, zien we ook de vraag naar onze vrijesectorwoningen sterk toenemen. Hoewel we voorrang geven aan sociale huurwoningen, zijn we bereid om een verzoek van de gemeenten voor het realiseren van middenhuurwoningen te onderzoeken. Het inzetten van een deel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen uit de Clusiushof als middenhuurwoningen is hier een voorbeeld van. De afname van onze voorraad Koopgarantwoningen op basis van de keuzes die we vorig jaar hebben gemaakt, wordt daardoor uiteindelijk omgezet in een kleine toename van het aantal vrijesectorwoningen. Als aandeel van het totaal aantal woningen blijft het echter zeer beperkt. Per 31 december 2020 heeft MeerWonen 88 vrijesectorwoningen (2019: 90), ongeveer 3% van ons totale woningbezit.

Om de doorstroming te bevorderen, geven wij ook bij de 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 € 39.055 (de grens voor sociale huur), maar mag niet meer dan € 60.000 bedragen. Daarmee willen we de middeninkomens, die het in onze regio moeilijk hebben, meer kans bieden. In 2020 zijn 10 vrijesectorwoningen opnieuw verhuurd. Het aantal reacties per woning was gemiddeld 94 (2019: 83). Van deze woningen zijn er 2 toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning hebben achtergelaten.

3.2.4. Leegstand bij mutatie

We spannen ons in om het aantal dagen leegstand bij een huurderswissel zo laag mogelijk te houden. Helaas moeten we constateren dat het aantal leegstandsdagen te hoog blijft. Het totale aantal bedraagt 26,5 en bestaat uit 14,3 dagen technische leegstand en 12,2 dagen verhuurleegstand. In deze berekening zijn de woningen die vanwege een project leegstaan buiten beschouwing gelaten. Wanneer we die leegstand wel meenemen, stijgt de technische leegstand naar 20,6 en het totaal naar 32,8 dagen. De verhuurleegstand is van 8 dagen in 2019 gestegen naar 12,2 dagen in 2020. Door corona vinden er sinds medio maart geen groepsbezoeken meer plaats en is het proces arbeidsintensiever geworden. Ook door ziekte op de afdeling Wonen is een achterstand opgelopen.

Ondanks een hoog aantal leegstandsdagen is de totale huurderving met 0,69% (2019: 0,89%) onder onze norm van 0,80% van de jaarhuur gebleven. Dit komt doordat wij in 2020 minder huurachterstanden hebben moeten afboeken dan in 2019.

3.3. Duurzame en comfortabele huizen

3.3.1. Goed onderhoud

Aan duurzame, comfortabele woningen ligt goed onderhoud ten grondslag. Ook in 2020 hebben we het proces voortgezet om te zorgen dat onze woningen van goede kwaliteit zijn. We hebben veel geld en aandacht besteed aan het onderhoud van onze woningen. In totaal is in 2020 € 9,8 miljoen aan onderhoud uitgegeven (2019: € 11,2 miljoen). Iets minder dan de helft daarvan (€ 4,8 miljoen) aan planmatig onderhoud en € 1,8 miljoen aan energiebesparende maatregelen. Nog eens € 1,7 miljoen van deze uitgaven betreft dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties). In 2020 zijn onderstaande bedragen begroot respectievelijk uitgegeven aan onderhoud:

Omschrijving	Begroting	Realisatie
	€	€
Reparatie-onderhoud	502.000	576.000
Mutatie-onderhoud	1.314.000	1.147.000
Planmatig onderhoud	5.602.000	4.843.000
Periodiek onderhoud	814.000	758.000
Energiebesparende maatregelen	2.080.000	1.817.000
Asbestsanering en -inventarisaties	282.000	217.000
Overig onderhoud	471.000	444.000
Totaal onderhoud	11.065.000	9.802.000

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

Reparatie-onderhoud

Het gerealiseerde reparatie-onderhoud laat een forse verhoging (bijna 15%) zien ten opzichte van het begrote bedrag voor 2020. In het derde kwartaal hadden we de prognose al wat bijgesteld, echter de laatste 2 maanden van het jaar is de bijstelling nog verder overschreden. We zien dit ook terug in het begrote aantal en de uiteindelijk uitgezette reparaties. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat onze huurders het afgelopen jaar meer thuis zijn geweest en meer geconfronteerd met zaken of reparaties aan het gehuurde. Andere jaren was het altijd vrij stabiel.

Mutatie-onderhoud

De uitgaven voor het mutatie-onderhoud, opgebouwd uit zowel regulier als planmatig mutatie-onderhoud, zijn in 2020 lager (bijna 13%) dan begroot. Dit verschil is ontstaan doordat er 40 mutaties minder waren dan begroot en er ook 14 mutaties met planmatig mutatieonderhoud minder waren dan begroot. De oorzaak kan zijn dat huurders minder behoefte hadden om te verhuizen in deze coronatijd.

Planmatig onderhoud

Ook dit jaar heeft een gespannen situatie in de bouwwereld (lees: tekort aan materialen en personeelskrachten bij uitvoerende partijen) gevolgen gehad voor het technisch beheer. Daarnaast heeft de coronasituatie zijn wissel getrokken op het uitvoeren van het onderhoud. Onderhoud aan de buitenzijde van complexen heeft wel doorgang kunnen vinden, onderhoudswerkzaamheden binnen de complexen hebben stilgelegen. Deze werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2021.

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 en leggen deze vast. Bij mutatie en/of planmatige werkzaamheden saneren we het asbest waar nodig. Het afgelopen jaar zijn bij 46 mutatiewoningen inventarisaties en bij 35 woningen saneringen uitgevoerd. Vooruitlopend op planmatig onderhoud is bij 6 complexen een asbestinventarisatie uitgevoerd.

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. Uit een inventarisatie in 2018 kwam naar voren dat er bij 78 woningen nog open-verbrandingstoestellen aanwezig waren. Eind 2019 is dit aantal teruggebracht naar 49 adressen, eind 2020 resteren nog 24 adressen. We proberen nog steeds op vrijwillige basis medewerking te krijgen van bewoners, we weten echter dat een aantal bewoners niet mee wil werken. We beraden ons op verdere stappen.

Onderhoudsfondsen: glasfondsen en service-abonnement

Huurders van MeerWonen kunnen onderhoud waarvoor ze zelf verantwoordelijk zijn en glasreparaties of -vervanging als gevolg van glasbreuk door MeerWonen laten uitvoeren. Hiervoor hebben we een glasfonds en een service-abonnement. De hoogte van de bijdrage die huurders hiervoor betalen wordt bepaald door de gemaakte kosten. Net als vorig jaar waren kosten en opbrengsten redelijk in evenwicht, waardoor we de bijdragen voor komend jaar niet verhogen.

3.3.2. Duurzaamheidsbeleid en monitoring

De corporatiesector heeft landelijk afspraken gemaakt om een bijdrage te leveren aan de klimaatmaatregelen. MeerWonen heeft daarop duurzaamheidsbeleid ontwikkeld dat moet 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.

Branchevereniging Aedes volgt de verduurzaming van corporatiewoningen aan de hand van haar benchmarkonderzoek. Op het onderdeel duurzaamheid wordt met de indicatoren CO₂-uitstoot en technische duurzaamheid jaarlijks zichtbaar gemaakt wat de vorderingen zijn. Al zijn de kosten die ermee gepaard gaan hoog, onze prestaties zijn goed. Over 2020 heeft MeerWonen op dit onderdeel het A-label behaald en behoort daarmee tot de koplopers van de sector.

Aedes-benchmark 2020, prestatieveld duurzaamheid	MeerWonen	landelijk
CO ₂ -uitstoot (warmtevraag per m ²)	19,50	20,90
Technische duurzaamheid (energie-index)	1,40	1,51

De benchmark 2020 hanteert cijfers over het jaar 2019. In 2020 zijn veel duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd en zonnepaneleninstallaties geplaatst, waardoor onze werkelijke energie-index eind 2020 is verbeterd naar 1,36.

Energiebesparende maatregelen

Ons voornemen was om in 2020 voor € 2.080.000 aan energiebesparende maatregelen te nemen. De totale uitgaven zijn uitgekomen op € 1.817.000. 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 van MeerWonen kunnen onder bepaalde omstandigheden en tegen geringe vergoeding voor het monitoren een zonnepaneleninstallatie aanvragen. Gezien het succes plaatsen we nu ook bij planmatige onderhoudsprojecten en bij mutatie zonnepanelen. Eind 2020 liggen er op 1.060 van onze woningen zonnepanelen, dat is 55% van ons totale aantal eengezinswoningen. De uitgaven voor het plaatsen van

zonnepanelen bedragen in 2020 € 964.000. Deze kosten zijn begrepen in het hiervoor genoemde bedrag van € 1.817.000 aan energiebesparende maatregelen.

NOM bij nieuwbouwwoningen

Bij alle nieuwe woningen die ontwikkeld worden is het uitgangspunt dat de woningen 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 energieprestatie-vergoeding (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 2020 is het derde project met NOM-woningen opgeleverd en we krijgen inmiddels zicht op de resultaten. Bij het overgrote deel van de woningen wordt de NOM-doelstelling gehaald. Deze bewoners behalen een financieel voordeel. Een aantal bewoners gebruikt de installaties nog niet optimaal en moet bijbetalen. Daarnaast 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. In 2020 hebben we de NOM-eis heroverwogen en besloten dat de onderhanden projecten nog conform NOM gebouwd zullen worden. Nieuwe projecten moeten in elk geval voldoen aan de nieuwe wettelijke eis BENG. Waar mogelijk zullen we voor NOM gaan.

In 2021 wordt het wettelijk verplicht om nagenoeg energieneutraal te bouwen. Dit wordt BENG genoemd (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). De energiebehoefte (BENG 1) is een maat voor de energiezuinigheid van het gebouw zelf. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor zowel verwarming als koeling, onafhankelijk van de aanwezige installaties. Naast thermische isolatie hebben zaken als zon-oriëntatie en kierdichtheid daar invloed op. Er wordt ook rekening gehouden met een vaste hoeveelheid ventilatielucht. De hoeveelheid primaire fossiele energie (BENG 2) is het best voor te stellen als de energie-inhoud van de oorspronkelijke brandstof, bijvoorbeeld in de elektriciteitscentrale. Doordat er een aandeel hernieuwbare (duurzame) energie wordt gevraagd (BENG 3), is te concluderen dat dit verplicht wordt. Daarbij telt niet alleen directe opwek mee, zoals in zonnepanelen of –collectoren, maar ook het gebruik van omgevingswarmte uit bijvoorbeeld de bodem of de lucht via een warmtepomp.

3.4. Betaalbare huizen

Voor onze huurders is de huur meestal de grootste maandelijkse kostenpost. We zorgen op verschillende manieren dat onze huizen betaalbaar zijn.

3.4.1. Indeling naar huurprijs

We hebben onze woningen 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 2020 als volgt uit:

Woningen per dorpskern naar huurprijsklasse						
	Betaalbaar ≤ € 432,51	Bereikbaar € 432,52 ≤ € 619,01	Bereikbaar € 619,02 ≤ € 663,40	Middelduur € 663,41 ≤ € 737,14	Duur ≥ € 737,15	Totaal
Oegstgeest	43	711	270	329	71	1.424
Oud Ade	4	29	4	2	1	40
Oude Wetering	89	255	93	102	38	577
Rijpwetering	32	101	41	40	16	230
Roelofarendsveen	74	466	162	256	102	1.060
Nieuwe Wetering	3	30	5	3	1	42
Totaal	245	1.592	575	732	229	3.373
Percentage	7,3	47,2	17,0	21,7	6,8	100,0

De toename van het aantal woningen in Oegstgeest, van 1.412 eind 2019 naar 1.424 eind 2020, is het gevolg van onze keuze om het merendeel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen te gaan verhuren. Het aantal woningen met een huurprijs boven de € 737,14 is met 229 nagenoeg gelijk aan de 225 van eind 2019. Van deze 229 woningen zijn 141 woningen door een inkomensafhankelijke huurverhoging boven deze 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 2020 met 2 afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Afhankelijk van inkomen, leeftijd en persoonlijke omstandigheden kunnen huurders van woningen met een huurprijs tot maximaal € 737,14 in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wij informeren onze huurders over de mogelijkheden en helpen waar nodig bij de aanvraag.

3.4.2. Huurverhoging per 1 juli 2020 blijft onder inflatie

De maximaal toegestane huurverhoging per sociale huurwoning was per 1 juli 2020 5,1%, maar de totale stijging van alle woningen samen mocht niet meer zijn dan de inflatie, zijnde 2,6%. Aan huurders met een inkomen boven € 43.574 mocht een inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd worden van maximaal 6,6%. In ons huurbeleid is een inflatievolgende huurverhoging ons uitgangspunt. Jaarlijks bepalen we of we de inflatie daadwerkelijk berekenen, of een lager percentage hanteren. We proberen op deze manier de reguliere huurverhoging zo laag mogelijk te houden, omdat daar de meeste huurders profijt van hebben. De afgelopen twee jaar is ons dat gelukt en ook in 2020 hebben wij met een huurverhoging van 2,1% deze weten te beperken tot een half procent onder de inflatie. Vanwege aftopping op huurtoeslaggrenzen zijn er daarnaast ook woningen die geen huurverhoging of een lagere huurverhoging hebben gekregen per 1 juli 2020. De gemiddelde huurverhoging van onze sociale huurwoningen (exclusief de woningen met een inkomensafhankelijke huurverhoging) bedroeg per 1 juli 2020 2,05% en ligt daarmee ruimt onder het wettelijk maximum van 2,6%.

Voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract is bovenstaande niet van toepassing. Deze woningen kregen een inflatievolgende huurverhoging.

3.4.3. 40 bezwaren tegen huurverhoging

Wettelijk is er de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer het inkomen over 2019 lager was dan in 2018. MeerWonen heeft daarnaast de mogelijkheid tot bezwaar gegeven als het (verwachte) inkomen in 2020 lager uitkomt dan het toetsingsinkomen. Ook konden huurders bezwaar maken als het hoge inkomen veroorzaakt werd door inwonende kinderen tot 27 jaar.

In 2020 hebben we 40 bezwaarschriften ontvangen (2019: 24). De meeste bezwaren hebben betrekking op een daling van het inkomen, op het meetellen van inkomens van inwonende kinderen en op het hebben van een zorgindicatie. Na controle van alle gegevens zijn 13 bezwaren door ons geaccepteerd en 24 afgewezen. Er zijn 3 bezwaarschriften doorgestuurd naar de huurcommissie. Deze zijn allemaal ongegrond verklaard. Waarom het aantal ingediende bezwaarschriften aanzienlijk hoger is dan het voorgaande jaar is niet duidelijk. Het aantal bezwaren dat geaccepteerd is, is met 13 gelijk aan het aantal in 2019.

3.4.4. Tweehurenbeleid voldoet aan verwachtingen

In 2019 hebben we nieuw huurbeleid ingevoerd voor al onze sociale huurwoningen, het zogenaamde tweehurenbeleid. Dit komt erop neer dat voor iedere woning een huurprijs is bepaald 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 ook geen reden meer voor voorrang, wat de keuzevrijheid voor onze doelgroep vergroot. Omdat onze huurinkomsten hierdoor minder zeker zijn, hebben we afgesproken dat we dit beleid jaarlijks evalueren. Uit deze evaluatie blijkt dat het beleid voldoet aan de vooraf gestelde doelstellingen ten aanzien van prijs/kwaliteit, slaagkansen, doelgroep en tegengaan eenzijdige instroom. Het financiële effect blijft binnen de gestelde kaders. Er is dan ook geen aanleiding om het tweehurenbeleid aan te passen.

3.5. De basis voor een goed thuis

Op een aantal plaatsen sluiten onze woningen niet (meer) aan bij de vraag. Hier kijken we naar de mogelijkheden voor aanpassingen en nemen daar duurzaamheidsmaatregelen in 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 2020

Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.424) en Kaag en Braassem (1.949) telt ons bezit per 31 december 2020 in totaal 3.373 woningen (2019: 3.376) 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 2020 als volgt:

Omschrijving eenheden	2020 daeb	2020 niet-daeb	2020 totalen	2019 totalen
Eengezinswoningen	1.846	73	1.919	1.953
Meergezinswoningen met lift	987	15	1.002	993
Meergezinswoningen zonder lift	452	0	452	430
Totaal woningen	3.285	88	3.373	3.376
Standplaatsen woonwagens	9	0	9	9
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	0	10	10	10
Maatschappelijk vastgoed	7	0	7	6
Garages	0	4	4	4
Parkeerplaatsen	0	159	159	159
Bergingen	0	1	1	2
Bedrijfsmatig vastgoed	0	6	6	6
Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	3.301	268	3.569	3.572

3.5.2. Portefeuillestrategie en wensportefeuille

In zowel Kaag en Braassem als Oegstgeest is in 2019 door RIGO onderzoek gedaan naar de woningmarkt. De conclusie van beide onderzoeken is dat er nog steeds veel vraag is naar sociale huurwoningen en dat de groep huishoudens met een middeninkomen net boven de grens voor een sociale huurwoning in de knel zit. Voor ons vormde dit de input voor de herijking van de portefeuillestrategie die in 2020 van start is gegaan. Hierin is naast aandacht voor de toevoeging van nieuwe woningen ook aandacht voor de invloed van duurzaamheidsmaatregelen op de behoefte en de huidige voorraad. Uiteraard is er ook aandacht voor betaalbaarheid. We verwachten deze herijking in het eerste kwartaal van 2021 af te ronden.

De wensportefeuille maakt onderdeel uit de onze portefeuillestrategie. Net als bij de portefeuillestrategie houden we een periode van 15 jaar aan, echter geldt hier de behoefte over 15 jaar. Eén van vraagstukken in de wensportefeuille is of wij ook middeldure huurwoningen willen realiseren. We erkennen dat die vraag er is, maar wij zullen dit altijd toetsen aan ons portefeuilleplan. Andere zaken die in de wensportefeuille aan bod komen zijn de behoeften die binnen Kaag en Braassem en Oegstgeest naar voren komen. De vraag naar sociale woningen stijgt en dat kunnen eengezinswoningen of appartementen zijn, al of niet met lift. Een andere vraag die wij in de wensportefeuille meenemen is duurzaamheid, waarbij we ons voorbereiden op gasloos in 2050. Dit is een aanzienlijke opgave en hierin laten wij ons extern adviseren.



3.5.3. Niet-reguliere toewijzingen

Een groot deel van de 217 verhuurde woningen wordt via een advertentie op het regionale woonruimteverdeelsysteem www.hureninhollandrijnland.nl aangeboden aan woningzoekenden. Hierin zijn ook vrijesectorwoningen begrepen. In 2020 waren dat er 10 (2019: 10). Er zijn ook doelgroepen zoals statushouders en uitstroom uit zorginstellingen, waarvoor aparte afspraken zijn gemaakt. Deze woningen worden niet via het regionale platform geadverteerd, maar wel in het systeem verantwoord. In 2020 ging het voor MeerWonen om 37 woningen.

Doelgroep	Aantal verhuringen 2020	Aantal verhuringen 2019
Woningruil	2	4
Statushouders	13	18
Cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	16	12
Directe bemiddeling urgent woningzoekenden	2	6
Voordracht woongroep Centraal wonen	1	2
Stichting MOIER, bewoners en steunpunt	1	-
Inzet vrije beleidsruimte i.v.m. overlastsituaties	2	-
Laatste kans contract	-	1
Totaal	37	43

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 2020 zijn bij MeerWonen 15 officiële aanvragen ingediend. In 2019 waren dat er 13. We leggen uit wat de mogelijkheden en slaagkansen van een urgentie-aanvraag zijn. Van de 15 ingediende aanvragen zijn er 13 toegewezen (2019: 8).

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 2020 (inclusief een achterstand van 4 uit 2019) 23 personen. In totaal zijn er in 2020 39 personen geplaatst. Hiermee heeft Kaag en Braassem ruimschoots aan de taakstelling voldaan en is er zelfs een voorstand van 16 ontstaan. Deze voorstand gaat af van de taakstelling voor 2021. MeerWonen heeft haar aandeel hierin geleverd. De afspraak is dat MeerWonen ongeveer 60% voor haar rekening neemt van de gemeentelijke taakstelling.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders voor een groot deel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling van Oegstgeest voor heel 2020 (na aftrek van een voorstand van 8 in 2019) was 9 personen. In totaal zijn er in 2020 21 personen geplaatst. Hiermee heeft Oegstgeest ruimschoots aan de taakstelling voldaan en is er zelfs een voorstand van 12 ontstaan. Deze voorstand gaat af van de taakstelling voor 2021.

De voorstanden die wij eind 2020 in beide gemeenten hebben opgebouwd, geven ons de ruimte om in 2021 de huisvesting van statushouders meer te spreiden in de tijd. Wij huisvesten uiteindelijk niet meer statushouders dan van ons wordt gevraagd.

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. We zien dat statushouders steun krijgen bij administratieve en financiële zaken. We zien ook dat door de maatregelen rondom corona de begeleiding veelal op afstand is. De woonbegeleiding loopt wat achter. 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 2020 is het contingent voor de hele regio vastgesteld op 187 woningen, verdeeld over 27 instellingen. Dit totale aantal wordt naar rato van het bezit verdeeld over de corporaties. Het aandeel van MeerWonen in 2020 was 11 woningen; in totaal hebben wij 12 woningen toegewezen aan cliënten van deelnemende instellingen. Opvallend hierbij is dat tweederde van deze opgave in Oegstgeest terecht is gekomen. Dit heeft te maken met de voorkeur van de woningzoekende. Bij woningen die vanuit de contingentregeling worden toegewezen, hoort een zogenaamde drie-partijenovereenkomst (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 drie-partijenovereenkomst.

3.6. Behaalde resultaten

Doelstelling 2020	Resultaat	Toelichting
Toekomstvisie duurzaamheid 2021-2030	>	Start mee gemaakt. We trekken de Toekomstvisie direct door naar 2050 (gasloos)
Herzien portefeuillestrategie	>	Herziene strategie in Q2 2021 opgeleverd
Afbouwen VoV Clusiusshof Oegstgeest	>	I.o.m. gemeente gestart en eerste woningen na terugkoop ingezet als vrijsectorhuurwoning. Voortzetten
Vervangen ca. 50 open verbrandingstoestellen	>	In het afgelopen jaar zijn 27 toestellen vervangen
Gemiddeld label B eind 2020 (EI ≤ 1,4)	V	
Plan van aanpak bevordering bewustwording huurders bij verduurzaming	X	Vervallen. Door voortschrijdend inzicht prioriteit verlaagd
Verbetering procedure verhuur met als doel de leegstand te beperken	>	Binnen de coronamaatregelen wordt gekeken wat mogelijk is om de leegstand te beperken en het proces soepel te laten verlopen
EPV evalueren en advies voor toekomst	V	
Duidelijke afspraken maken m.b.t. doorbelasting en kosten huurder	V	
Huurincasso-proces verbeteren	V	

4. Passend thuis in een prettige buurt voor iedereen

Een veilige, prettige buurt is een verantwoordelijkheid die wij delen met onze huurders en de gemeentes. Doordat we zichtbaar in de wijken aanwezig zijn, zijn we in staat zoveel mogelijk te signaleren. We vormen de schakel in de wijk. We verbinden, signaleren en ondernemen zelf actie waar het nodig is. Onze vier wijkbeheerders spelen daarbij een belangrijke rol. Ze fungeren als ogen en oren in de wijk en zijn het eerste aanspreekpunt. Ze gaan in gesprek met huurders bij ongewenst gedrag, stimuleren huurders hun woonomgeving te onderhouden en gaan graag in gesprek over bewonersinitiatieven.

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.

4.1.1. Overleg met bewonerscommissies

Per 31 december zijn er 9 bewonerscommissies actief, 6 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 2020 overleg gevoerd over onderwerpen als de servicekosten, onderhoudswerkzaamheden en de leefbaarheid in en om het complex. Dit jaar ging het anders dan normaal. Fysieke bijeenkomsten waren lastig te organiseren in verband met corona, waardoor er in 2020 minder overleggen zijn gehouden dan gebruikelijk. In plaats daarvan zijn we meer telefonisch in gesprek gegaan met onze bewonerscommissies.

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 prijsvraag uitgeschreven om de verduurzaming van de woonomgeving te stimuleren. De prijs was het winnende idee en bestond uit regentonnen voor alle huurders in de straat.

4.1.3. Beperken woonfraude

In 2019 is een start gemaakt om woonfraude proactiever te gaan behandelen. In 2020 zouden wij een vervolg hieraan geven, echter het coronavirus en het uitvallen van enkele collega's op de afdeling Wonen heeft voor vertraging gezorgd. Er zijn wel enkele individuele acties geweest. De acties zijn via binnengekomen tips tot stand gekomen. Wanneer blijkt dat inderdaad sprake is van woonfraude, verzoeken wij de huurder per omgaande de huur op te zeggen. Als dit niet gebeurt, starten wij een juridische procedure om de

huurovereenkomst te ontbinden. We hebben dit jaar in ieder geval 1 huurovereenkomst laten opzeggen en er waren 2 adressen waar de bewoners zijn vertrokken zonder opgave van redenen.

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 hennep-teelt 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 2020 zijn er twee situaties met drugsoverlast geconstateerd. Door de kantonrechter is hierbij in een gerechtelijke procedure ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van in ieder geval één woning toegewezen. Voor de andere woning loopt nog een bodemprocedure.

4.1.5. Aanpak overlast

In 2020 hebben wij in totaal 39 overlastmeldingen ontvangen (2019: 31). Dit betreft alleen de klachten over burenoverlast. Meldingen over de woonomgeving worden direct opgepakt door onze wijkbeheerders, die we zo min mogelijk willen belasten met administratieve werkzaamheden. Wel hebben wij in 2020 alle meldingen geregistreerd. Er zijn in totaal 598 meldingen binnengekomen die 234 adressen betroffen. De meldingen hadden betrekking op meeuwenoverlast, vervuiling, leefomgeving, geluidsoverlast, veiligheid, openbare weg en omgeving algemeen. We zien dat mensen nu door corona langer thuis zijn en meer op elkaar letten. Dit zorgt voor meer meldingen. Voor het behandelen van overlastklachten heeft MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling Libertas Leiden, waar we het afgelopen jaar 2 meldingen hebben gedaan. Libertas is erin gespecialiseerd om burenen weer met elkaar in gesprek te brengen. Zo'n gesprek wordt begeleid door twee onafhankelijke en onpartijdige bemiddelaars. Huurders van MeerWonen kunnen kosteloos gebruik maken van Buurtbemiddeling.

Wanneer wij vermoeden dat een overlastmelding te maken heeft met de psychische en/of sociaalmaatschappelijke situatie waarin een bewoner verkeert, nemen we contact op met een hulpverlenende instantie, indien nodig via het zorgnetwerk. In 2020 betrof dit 3 meldingen (2019: 4). 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 2020 is voor 2 zaken juridisch advies ingewonnen (2019: 2).

Ook zagen we in 2020 een aantal complexe overlastzaken, waarbij de overlast veroorzaakt wordt door bewoners met psychische problemen. Zo'n situatie melden we bij het zorgnetwerk, maar daar is het probleem niet direct mee opgelost, zeker wanneer de overlastgevende bewoner geen hulp accepteert. Hoewel omwonenden er meestal begrip voor hebben dat de overlast veroorzaakt wordt door iemand die ziek is, komt er een moment dat de maat vol is. Al onze huurders hebben immers recht op rustig woongenot. In het uiterste geval gaan we in zo'n situatie over tot een juridische procedure, zij het wel in overleg met zorgpartijen en de gemeente.

4.2. Ontmoeting organiseren

Een leefbare wijk is ook een levendige, sociale wijk. Hoewel fysieke bijeenkomsten vanwege corona in 2020 niet mogelijk waren, zijn we tijdens de lockdown wel zoveel mogelijk in contact gebleven met onze huurders. Medewerkers van MeerWonen hebben in die periode ongeveer 400 oudere huurders gebeld om te horen hoe het met hen ging in deze lastige periode. Dat heeft veel waardevolle gesprekken opgeleverd. Deze huurders gaven aan over het algemeen (redelijk) gezond en positief gestemd te zijn. Vooral de huurders die een partner hebben en/of hulp krijgen van burenen of kinderen. Desondanks hoorden we ook verhalen over eenzaamheid. Ook gaven veel mensen aan het leven saai te vinden tijdens de lockdown. Waar nodig hebben we hen doorverwezen naar de juiste instanties. Een groot deel gaf aan de zorg en welzijnsorganisaties te kennen. Wel vonden ze het fijn er nog even op gewezen te worden.

Met medewerkers van de gemeente Kaag en Braassem en een aantal inwoners hebben wij een fietstocht gemaakt om de veiligheid in de gemeente te beoordelen. Er is gekeken naar de veiligheid rond openbare ruimtes zoals oversteekplaatsen, maar ook naar achterpaden en de toegankelijkheid van locaties. Het heeft aandachtspunten opgeleverd, die gezamenlijk worden opgepakt en in 2021 worden geëvalueerd.



Apollolaan

98 t/



114

122

116

124

118

120

128



4.2.1. Netwerk 'Samen tegen eenzaamheid Oegstgeest'

In oktober 2019 is het project 'Samen tegen eenzaamheid Oegstgeest' officieel van start gegaan. MeerWonen is deelnemer in dit netwerk dat tot doel heeft om in de wijk signalen op te pakken over mensen die in eenzaamheid leven. Onze servicemedewerkers en wijkbeheerders zijn de ogen en oren van onze organisatie. Zij geven signalen door als zij vermoeden dat iemand eenzaam is.

4.2.2. Investeren in bewonersinitiatieven

MeerWonen levert daarnaast graag een bijdrage aan initiatieven van bewoners zelf. Voor ideeën die de woon- en leefomgeving verbeteren en/of de saamhorigheid in de buurt vergroten, kunnen huurders een verzoek voor een financiële bijdrage bij ons indienen. In 2020 hebben we financiële bijdragen geleverd aan diverse activiteiten, waaronder de verschillende initiatieven voor Kerst. Ook hier waren fysieke bijeenkomsten niet haalbaar.

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 op zorgwoningen voor mensen met een zorgindicatie. Op grond van de regionale huisvestingsverordening mag deze regeling voor maximaal 25% worden ingezet. In overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie worden hiervoor voorwaarden opgesteld.

In de gemeente Oegstgeest zijn van de 83 vrijkomende woningen 12 woningen (14,5%) aangeboden via lokaal maatwerk. In de gemeente Kaag en Braassem zijn van de 112 vrijgekomen woningen 27 woningen (24,1%) met lokaal maatwerk aangeboden. Zoals eerder aangegeven hebben we bij onze nieuwbouw in Roelofarendsveen alle 22 woningen kunnen toewijzen aan inwoners van Kaag en Braassem, waarvan 13 aan huurders van MeerWonen. Van de verhuringen in Kaag en Braassem (inclusief nieuwbouw) is 57% (2019: 48%) afkomstig uit de gemeente. In Oegstgeest ligt het percentage verhuringen aan inwoners uit de gemeente lager, namelijk op 34% (2019: 19%).



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.

4.3.1. Stichting Present

MeerWonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met Stichting Present. Deze stichting zet vrijwilligersgroepen in bij de hulpvraag van bewoners die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of sociaal isolement. Dit kan uiteenlopen van hulp bij klussen in de woning of onderhoud van de tuin, tot het begeleiden van een groep kwetsbare huurders bij een uitje. In 2020 zijn weer diverse bewoners geholpen door vrijwilligers van Present.

4.3.2. 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 2020 hadden we 1 woon-zorgcomplex in bezit en daarnaast nog een aantal complexen waarin we een deel van de woningen verhuren aan mensen met een woon- en een zorgvraag (en begeleidingsvraag). Zo zijn we afgelopen jaar gestart met de verhuur van een deel van de vrijkomende woningen in Trompenburg aan cliënten van De Haardstee. Bovendien hebben we, op de laatste dag van het jaar, een complex met 11 zelfstandige wooneenheden aan de Geversstraat in Oegstgeest aangekocht. MeerWonen verhuurt het pand aan zorgorganisatie Soeverein. Deze organisatie is verantwoordelijk voor alle afspraken en de begeleiding van de bewoners, mensen met autisme en/of een licht verstandelijke beperking. Alle woningen voor de bijzondere doelgroepen zijn zo gewoon mogelijk, maar worden in overleg aangepast waar dat nodig is. We staan open voor nieuwe initiatieven.

4.5. Zelfredzaamheid bevorderen

4.5.1. Begeleiding bij betalingsproblemen

We proberen financiële problemen bij onze huurders zoveel mogelijk te voorkomen. Ons incassobeleid is erop gericht om binnen een week contact te zoeken met huurders die een betalingsachterstand hebben. Door de huurder in een vroeg stadium uit te nodigen voor een gesprek, blijft de achterstand beperkt. In de meeste gevallen worden tijdens dit gesprek afspraken gemaakt over een betalingsregeling om de achterstand in te lopen. Als blijkt dat de huurder grote financiële problemen heeft, verwijzen we hem/haar door voor een schuldhulpverleningstraject. We wijzen ze ook op de mogelijkheid om gebruik te maken van de Papierwinkel (Kaag en Braassem) of Schuldhulpmaatje (Oegstgeest). Deze organisaties leiden vrijwilligers op om hulp te bieden bij het op orde brengen van de financiën. Helaas lukt het niet altijd om met de huurder in gesprek te komen. Ook wordt soms een afgesproken betalingsregeling niet nagekomen. We geven de vordering dan uit handen aan een incassobureau.

Ons beleid is erop gericht om geen huisuitzettingen op basis van huurschuld te hoeven doen. We gaan zo

snel mogelijk met bewoners in gesprek om hun situatie in kaart te brengen. Waar nodig verwijzen we door voor een schuldhulpverleningstraject. Ons doel voor komend jaar is om nog meer preventief te werken, nog meer de samenwerking op te zoeken met onze netwerkpartners. We intensiveren ons contact met de huurder bij huurachterstanden, onder andere door huisbezoeken. We merken dat er vaak meer aan de hand is bij een betalingsachterstand.

4.5.2. Huurachterstanden

De huurachterstand bedroeg ultimo 2020 0,48% (2019: 0,61%) van de jaarhuur. Eind 2020 waren 35 zaken in behandeling bij incassobureaus (2019: 35). In 2020 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden op grond van huurachterstand in combinatie met overlast.

4.6. Behaalde resultaten

Doelstelling 2020	Resultaat	Toelichting
Aanpak overlast	>	Er is een extra wijkbeheerder aangetrokken. Hierdoor meer zicht op overlast en oppakken signalen is eerder mogelijk
Contracten tuinonderhoud evalueren	>	Doorgeschoven naar 2021
Vergroening	>	Bij project OpDreef 2C een door bewoners onderhouden binnentuin gerealiseerd. Blijft een aandachtspunt in 2021
Organiseren gesprekken Op de koffie	X	Vanwege corona niet kunnen realiseren
Onderzoek naar methode in gesprek met bewoners (alternatief bijbuurten)	>	Door corona zijn geplande portiekgesprekken niet doorgedaan. Wel andere acties uitgevoerd, zoals de corona-call, bezorgen van tulpen en olieballen.
Aanpak woonfraude	>	Start gemaakt, plan van aanpak is geschreven. Vanwege ziekte op de afdeling heeft deze taak minder prioriteit gekregen > 2021

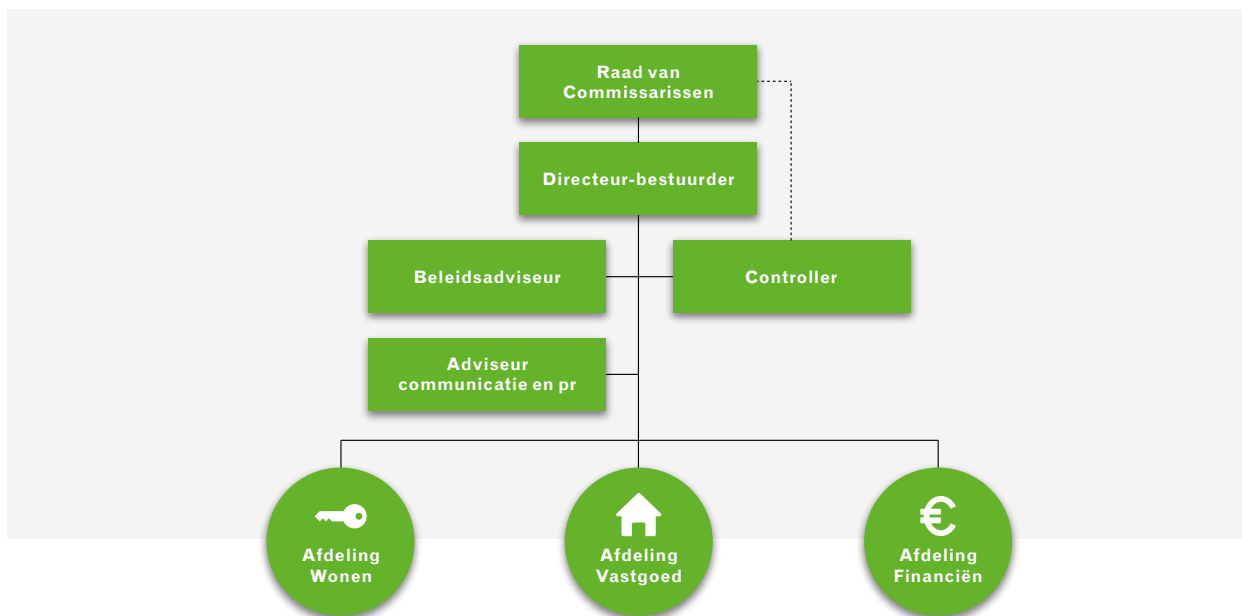
5. Samen werken aan thuis

Om onze doelen te realiseren, moeten wij onszelf steeds blijven verbeteren. Dingen anders doen en tegelijkertijd behouden wat al 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 van de raad zijn vastgelegd in de statuten en verder uitgewerkt in het reglement bestuur en het reglement voor de raad van commissarissen. Als gevolg van de Woningwet is een onafhankelijke controller aangesteld. Deze functie wordt op inhuurbasis vervuld.

Organigram ultimo 2020:



Per 31 december 2020 heeft MeerWonen 38 (2019: 37) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 32,6 (2019: 31,7).

Afdeling	Fte ultimo 2020	Fte ultimo 2019	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie & staf	2,9	2,9	1	3	1	3
Financiën	3,9	4,0	1	5	2	4
Vastgoed	11,9	12,9	11	1	12	-
Wonen	13,9	11,9	7	9	5	11
Totaal	32,6	31,7	20	18	20	18

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 bij uitbesteden. Bij de afdeling Vastgoed zijn hiervoor 5 servicemedewerkers (5,0 fte) in dienst. Daarnaast is er bij de afdeling Wonen een huismeester (1,0 fte) in dienst. De kosten van de huismeester worden voor 70% doorbelast via de servicekosten.

5.1.1. Geen doorgang gewenste fusie

In de loop van 2019 hebben de directeur-bestuurders van Woondiensten Aarwoude en MeerWonen geconstateerd dat het zinvol is om de meerwaarde van een gezamenlijke fusie te onderzoeken. Er hebben daarna twee gesprekken tussen de gezamenlijke RvC's plaatsgevonden. Doordat vanwege de coronamaatregelen fysieke ontmoetingen niet meer mogelijk waren, zijn de gesprekken daarna in de vertraging geraakt. Begin september heeft Woondiensten Aarwoude aan ons laten weten geen vervolg aan dit traject te willen geven. Wij vinden het jammer dat zij dit besluit hebben genomen. MeerWonen is op alle gebieden in staat om zelfstandig goed te kunnen opereren en blijft tegelijk van mening dat schaalvergroting noodzakelijk is om ook in de toekomst goed te kunnen blijven functioneren.

5.1.2. 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 en organiseert de ondernemingsraad minimaal eens per jaar een bijeenkomst voor alle medewerkers. Belangrijke gespreksonderwerpen in 2020 waren onder andere de selectie en implementatie van een nieuw ERP-systeem, de coronamaatregelen en samenwerking tussen corporaties. Daarnaast zijn tijdens de overleggen ook de jaarlijks terugkerende onderwerpen, zoals arbozaken en –wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag aan de orde gekomen. Verder zijn er afspraken gemaakt over het verplichte verlof en over de aanpassing van de regeling woon-werkverkeer.

5.1.3. Personeelsbeleid

Periodiek vindt overleg plaats tussen directie en medewerkers. Doel van deze personeels-bijeenkomsten is enerzijds om de medewerkers te informeren over lopende projecten en actuele ontwikkelingen en anderzijds om de betrokkenheid te vergroten. Deze bijeenkomsten vinden circa 9 keer per jaar plaats en zijn veelal gekoppeld aan een thema of een actueel onderwerp. Afgelopen jaar zijn de meeste personeelsbijeenkomsten online gehouden. Dit omdat een groot deel van de medewerkers vanuit huis werkte in verband met de coronapandemie.

Om de kennis en vaardigheden van de medewerkers te vergroten wordt meer nadruk gelegd op persoonlijke ontwikkeling. In 2020 is een Strategisch Personeelsplan geschreven. Het geeft inzicht in de personele ontwikkelingen op de middellange termijn. Dat is nodig om de inzetbaarheid van personeel te verbeteren en loopbanen en (management-)potentieel verder vorm te geven. Het SPP bepaalt de strategische richting. De vervolgstappen worden uitgewerkt in 2021.

We nemen daarnaast deel aan BLOEI, een regionaal platform gericht op persoonlijke ontwikkeling van corporatiemedewerkers. In een 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. In het voor- en najaar van 2020 is een aantal online webinars en workshops gegeven. Ook het jaarlijkse event heeft dit jaar online plaatsgevonden.

5.1.4. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2020 bedroeg 5,6%. Ten opzichte van vorig jaar is dit gestegen met 2,6%. Hiermee zitten we voor het eerst in jaren boven het landelijk gemiddelde. De stijging ten opzichte van 2019 is veroorzaakt door vijf langdurige (langer dan 6 weken) ziektegevallen. Er zijn geen werkgerelateerde ziektegevallen. Het aantal verzuimmeldingen over 2020 bedroeg 24 (2019: 49) en ligt hiermee wel ruim onder 2019. Voor 2020 komt de meldingsfrequentie daarmee uit op 0,47. Het financiële risico van het ziekteverzuim is afgedekt door een ziekteverzuimverzekering, waarvoor een eigen risico geldt van 6 weken per ziektegeval. Verzekerd is de loondoorbetalingsverplichting met een opslag voor sociale lasten.

Per 1 juni 2020 zijn we overgestapt naar een andere arbodienst, van MCS Arbo naar Arbo Concern. Daaraan is een selectietraject voorafgegaan in samenwerking met vier collega-corporaties uit de regio, vanuit de gedachte dat als partij van grotere omvang gezamenlijk betere afspraken te maken zijn.

5.2. Goede dienstverlening als basis

5.2.1. Label B voor klanttevredenheid in Aedes-benchmark

Het leveren van goede dienstverlening aan onze klanten heeft hoge prioriteit. Daarmee slaan we de brug tussen de werkzaamheden die we uitvoeren en de beleving daarvan. We willen goed bereikbaar zijn, duidelijk informeren en betrokkenheid uitdragen. Onze doelstelling op het gebied van dienstverlening is gekoppeld aan de Aedes-benchmark. Op het onderdeel Huurdersoordeel streven we naar een bovengemiddelde score voor de drie belangrijkste klantprocessen die hiervoor gemeten worden. Voor 2020 komt het gewogen gemiddelde van de scores uit op 7,56 (2019: 7,56). De afhandeling van reparatieverzoeken weegt daarbij het zwaarst. Met een landelijk gemiddelde dat op 7,66 uitkomt, blijven onze prestaties iets achter bij de doelstelling. Voor het Huurdersoordeel als geheel levert het, net als in 2019 een B-label op, waarmee we tot de middengroep van de sector behoren.

De scores zien er als volgt uit:

Benchmarkscores	2020	deellabel	2019	deellabel
Nieuwe huurders	7,5	C	7,2	C
Vertrokken huurders	7,5	B	7,6	B
Reparatieverzoek	7,6	B	7,7	B
Gewogen gemiddelde en totaal label	7,56	B	7,56	B

De metingen over het tijdvak 1/1-30/6 zijn bepalend zijn voor de jaarlijkse benchmarkscores. Dat als gevolg van de corona-uitbraak de dienstverlening in maart direct is aangepast, is licht negatief van invloed geweest. Met name de processen nieuwe en vertrokken huurders zouden iets hoger zijn uitgekomen als de lijn van het 1e kwartaal kon worden voortgezet. Dit past in het landelijke beeld en wordt toegeschreven aan het gemis aan persoonlijk contact met de corporatie.

5.2.2. Onderzoek laat effect aangepaste dienstverlening vanwege corona zien

De benchmark geeft een beeld van prestaties op hoofdlijnen. Om meer inzicht in de klantervaringen te krijgen en handvatten te vinden voor verbetering, laten we daarnaast uitgebreider en continu onderzoek doen naar de belangrijkste processen door USP Marketing Consultancy.

Dit onderzoek bevestigt dat huurders minder tevreden zijn met onze dienstverlening door het gemis aan persoonlijk contact. Voor het mutatieproces geldt dat het sterkst. Bij het opleveren van een woning bijvoorbeeld en bij de bezichtiging door een kandidaat-huurder is sinds eind maart geen medewerker van MeerWonen aanwezig. Contact maken, uitleg geven en laagdrempelig vragen stellen is dan veel beperkter mogelijk. In de 2e helft van het jaar hebben we meer telefonisch contact met huurders gezocht, om zo actief

vragen op te halen en eventuele problemen voor te zijn of op te lossen. Komend jaar gaan we op zoek naar aanvullende mogelijkheden om het contact uit te breiden. Huurders tonen tegelijkertijd ook begrip voor de aangepaste dienstverlening als gevolg van de coronamaatregelen, waardoor het effect op de scores beperkt is.

Bij de afhandeling van reparatieverzoeken komt naar voren dat, hoewel de tevredenheid ruim voldoende is, een aantal aspecten meer aandacht verdient. Het gaat met name om strakker regie voeren op het proces, duidelijke afspraken maken en de huurder op de hoogte houden. Met uitbreiding van capaciteit, verschuiving van taken, het verbeteren van de bereikbaarheid voor het melden van reparatieverzoeken zijn daar afgelopen jaar stappen in gezet.

Nieuw toegevoegd aan het onderzoek in 2020 en geen onderdeel van de benchmark, is het proces planmatig onderhoud. Dit proces, waarbij gemeten wordt hoe tevreden huurders zijn met aspecten als het inplannen en bewaken van grote onderhoudsingrepen, de uitvoering door onderaannemers en de kwaliteit van het werk, wordt met een 7,7 goed beoordeeld. Ruimte voor verbetering ligt op het vlak van informatievoorziening, regievoering en maken van afspraken met aannemers.

5.2.3. Aantal klachten over dienstverlening beperkt

Huurders die niet tevreden zijn met onze dienstverlening, bijvoorbeeld 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. We zien klachten ook als leerinstrument, op basis waarvan we onze werkwijze zo nodig aanpassen. In 2020 zijn 8 meldingen (2019: 7) ontvangen en afgehandeld. De meeste meldingen betreffen langere tijd durende overlastkwesities en onopgeloste gebreken aan de woning. Bij één klacht was sprake van een bedreigende situatie voor onze medewerkers. Deze huurder is aangesproken op zijn gedrag en hierover zijn afspraken gemaakt.

Wanneer we ondanks wederzijdse inspanningen niet tot een goede oplossing komen, dan is er een onafhankelijke klachtencommissie tot wie huurders zich kunnen wenden. MeerWonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen, een gezamenlijke klachtencommissie van een aantal corporaties in de regio Holland Rijnland. In 2020 heeft de commissie met betrekking tot MeerWonen geen klachten ontvangen (in 2019: 2).

5.3. Versterken samenwerking

Met de gemeenten waarin we actief zijn, is regelmatig contact op zowel ambtelijk als politiek-bestuurlijk niveau. We houden elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en delen informatie die voor iedereen relevant kan zijn. In het begin van dit jaar waren de gemeenten druk met alle maatregelen rondom corona, naarmate het jaar vorderde kwam er ook ruimte voor andere onderwerpen zoals wonen. Samen met de huurdersorganisaties en de andere in de gemeenten werkzame corporaties worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om zo effectief mogelijk invulling te geven aan het lokale volkshuisvestingsbeleid.

In de gemeente Kaag en Braassem hebben we, onder begeleiding van een extern bureau een nieuw meerjarenraamwerk voor de prestatieafspraken opgesteld met alle partijen. Door alle maatregelen is dit hoofdzakelijk digitaal gebeurd. Daardoor duurde het iets langer, maar het is gelukt om weer een evenwichtige set afspraken te maken met aandacht voor thema's als nieuwbouw, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming.

In de gemeente Oegstgeest blijft het aandeel sociale huur bij nieuwbouw een gevoelig onderwerp. Net toen iedereen zijn draai had gevonden in de nieuwe werkelijkheid van digitaal werken en vergaderen, stapte een wethouder op en viel het college. Pas aan het eind van het jaar was er weer een college en een wethouder (zelfde college en zelfde wethouder). Ondanks dat ambtelijk de voorbereiding van de prestatieafspraken al wel gestart was, heeft dit toch geleid tot vertraging. Ook het gebrek aan voortgang van nieuwbouw speelde hier een rol. MeerWonen en de huurdersorganisatie willen hier betere afspraken over. De gemeente heeft de gesprekken over de prestatieafspraken voor 2021 stop gezet en op moment van schrijven nog niet herstart.

5.3.1. Geen gezamenlijke stakeholderbijeenkomst door corona

De jaarlijkse bijeenkomst voor onze stakeholders is dit jaar vanwege corona niet doorggegaan. Niet alleen omdat het lastig was om een dergelijke bijeenkomst te organiseren binnen de regels, maar ook omdat de aandacht van veel van onze stakeholders (begrijpelijk) elders lag. Met veel van onze stakeholders hebben we wel individueel contact gehad. Zo is er overleg geweest met beide gemeenten, is er met diverse zorgorganisaties gesproken over wensen en mogelijkheden en ook met bijvoorbeeld aannemers hebben we overleg gehad over het al dan niet doorgaan van werkzaamheden.



5.3.2. 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 2020 € 36.400. Deze financiële bijdrage wordt onder andere gebruikt om professionele ondersteuning in te huren.

In 2020 heeft drie keer regulier overleg plaatsgevonden. Daarnaast zijn twee extra vergaderingen belegd om onderwerpen te bespreken die niet tot het volgende regulier overleg konden wachten. 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 2019
- begroting 2021 en verder
- jaarlijkse huurverhoging 2020
- prestatieafspraken en het jaarlijkse bod van MeerWonen aan beide gemeenten
- lokaal maatwerk nieuwbouwprojecten en Gerarduspad en Westend
- evaluatie tweehurenbeleid en voortzetting ervan
- tuinbeleid
- overeenkomst Energie Prestatie Vergoeding
- zonnepanelen en duurzaamheid.

5.4. Blijven ontwikkelen

5.4.1. Informatisering en automatisering (I&A)

In het eerste halfjaar is, in samenwerking met drie collega-corporaties, het in 2019 opgestarte selectietraject afgerond voor keuze van een nieuw ERP-systeem. Onze keuze is gevallen op het systeem ViewPoint van Itris. In juni 2020 is hiervoor het contract getekend, waarna de voorbereidingen voor de implementatie zijn gestart. Na een (digitale) startbijeenkomst voor de hele organisatie, zijn de werkgroepen begonnen met de inrichtingsfase. Daarin zijn specifieke inrichtingskeuzes gemaakt voor een optimale werking van het systeem. De inrichting en functionaliteit van Viewpoint zijn getest, de data uit Tobias geconverteerd en op 21 december heeft de livegang plaatsgevonden. In de loop van 2021 staan nog implementatiewerkzaamheden en opleidingen van de tweede fase op de planning. Dit betreffen onderwerpen die niet direct voor de livegang noodzakelijk waren.

5.4.2. Verbeteren organisatie en werkwijzen

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 5.1.3. Daarnaast hebben alle medewerkers online trainingen voor Viewpoint gevolgd. Dit om na de implementatie goed en snel met het nieuwe ERP-systeem te kunnen werken. Ook zijn alle brieven zoveel mogelijk gestandaardiseerd en is een aantal processen verder gedigitaliseerd. De verwachting is dat ook dit een positief effect op onze dienstverlening zal hebben.

5.5. Heldere taal, sturing en verantwoording

5.5.1. Communicatie

Via een aantal communicatiekanalen informeren en betrekken we huurders en andere belanghebbenden bij onze activiteiten. Bij alle uitingen nemen we de lezer in acht en streven naar heldere, bondige 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 en merken dat het goed gewaardeerd wordt. Om recht te doen aan lokale ontwikkelingen is er één editie voor Oegstgeest en één voor Kaag en Braassem. De huurdersorganisatie heeft een eigen nieuwsrubriek in het blad. De onderwerpen waarover bewoners het afgelopen jaar zijn geïnformeerd, zijn onder andere de aangepaste dienstverlening vanwege corona, de vorderingen rond nieuwbouwprojecten, duurzaamheidsmaatregelen en groot onderhoud, organisatorische veranderingen en activiteiten om de leefbaarheid en onderlinge contacten te versterken.

Digitale nieuwsbrief en social media

We verspreiden periodiek ook een digitale nieuwsbrief. Elke geïnteresseerde kan zich hiervoor aanmelden op onze website. Het afgelopen jaar zijn onder andere artikelen gepubliceerd over de voortgang van onze nieuwbouwprojecten OpDreef en Gerardus in Kaag en Braassem, het verkooptraject van Kaageiland, de benchmarkscores, nieuw huurbeleid, duurzaamheidsmaatregelen en leefbaarheidsactiviteiten. Belangrijke actuele onderwerpen delen we ook via Facebook en Twitter.

Bijeenkomsten

Daarnaast organiseren we informatiebijeenkomsten, wanneer projecten om meer toelichting vragen. Dit is het afgelopen jaar in maart alleen voor woongroep Quackenbosch gebeurd naar aanleiding van de vertraging de geplande nieuwbouw aan de Kolk in Oud Ade. De informatie aan huurders bij de oplevering van nieuwbouwplan OpDreef 2c moest dit keer helaas schriftelijk worden verstrekt.

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

Door de relatie tussen ondernemingsplan, jaarplan, begroting, kwartaalrapportage en jaarverslag duidelijker te maken en nadrukkelijker verbanden te leggen, versterken we onze PDCA-cyclus. 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 portefeuillestrategie 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.

5.6. Financieel gezond om te kunnen blijven investeren

5.6.1. Netto beïnvloedbare bedrijfslasten

Voor de Aedes-benchmark 2020 komen we uit op een geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslast van € 701 (2019: € 716) per verhuureenheid. Het landelijk gemiddelde voor 2020 bedraagt € 828 (2019: € 785). Hierbij moet worden opgemerkt dat voor de berekening de cijfers van het voorafgaande jaar worden gehanteerd. Voor dit prestatieveld van de Aedes-benchmark is hiermee het A-label behaald. Het betekent dat MeerWonen hiermee, net als vorig jaar, landelijk tot de 30% corporaties behoort met de laagste beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid. Hoewel het behalen van het A-label voor het prestatieveld bedrijfslasten geen doel op zich is, zijn we er wel trots op dat we al een aantal jaar achter elkaar een goede score voor het huurdersoordeel behalen met relatief lage bedrijfslasten.

5.7. Behaalde resultaten

Doelstelling 2020	Resultaat	Toelichting
Dienstverleningsscores in Aedes-benchmark op alle drie onderdelen hoger dan gemiddeld	>	Behaalde scores 2020 net onder gemiddelde. Acties in gang gezet om doel in 2021 te behalen
Opstellen strategisch personeelsplan	V	
Nieuwe arbodienst	V	
Keuze en start implementatie ERP	V	
Verbeteren PDCA-cyclus incl. aansluiting planning en verantwoordingstukken	V	
Netwerken stakeholders	X	Vanwege corona niet gerealiseerd
Externe communicatie uitbreiden (social) media	V	
Communicatie beter aan laten sluiten bij huurders (doelgroep)	>	Standaardbrieven herschreven, bewuster op eenvoudig, helder taalgebruik. Verder verbeteren in 2021
Implementeren van nieuwe parameters toezichhouders	X	Nieuwe (ruimere) parameters zijn nog niet verwerkt in onze beleidsdocumenten
Opstellen nieuwe complexindeling en VHE-nummering	V	



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.

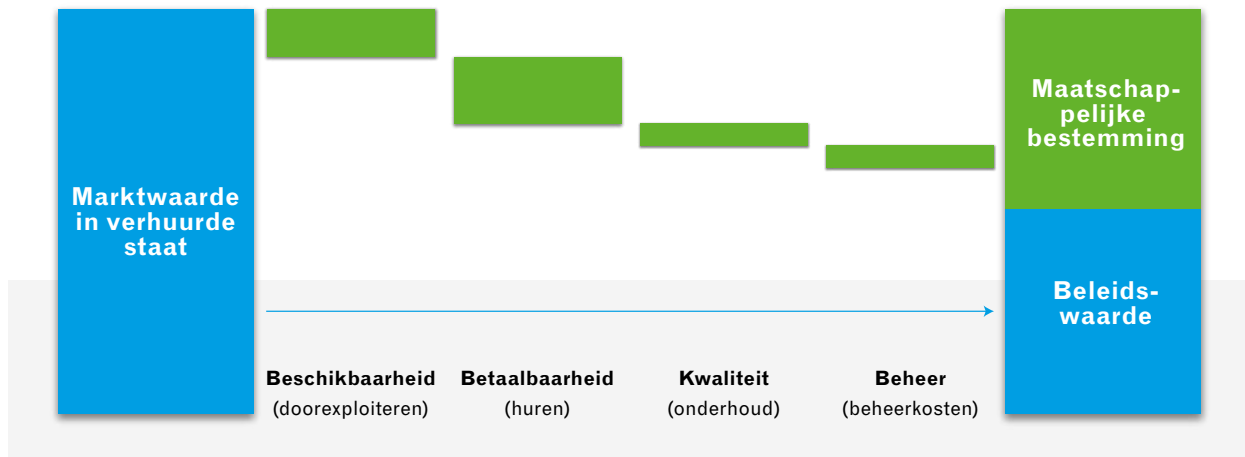
De coronapandemie die in maart 2020 is uitgebroken heeft weliswaar onze dienstverlening beïnvloed, maar verder geen ingrijpende gevolgen gehad voor onze bedrijfsvoering, baten en financiële positie. De verwachting is dat dit in 2021 niet zal wijzigen. Niettemin is MeerWonen in staat om een eventuele substantiële terugval van de baten in 2021 zelfstandig op te vangen. De inschatting van de directie is dat de coronapandemie niet zal leiden tot discontinuïteit van de organisatie. Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen 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. Het is belangrijk om te 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 2020 € 569 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2019 is het vermogen toegenomen met € 32 miljoen. Hoofdstuk 6.2 gaat nader in op het resultaat over 2020. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 569 miljoen is feitelijk te hoog. De uitgangspunten van de waardering van ons verhuurde vastgoed zijn 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, maar dan tegen een commerciële markthuur. Deze veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Verder zijn er standaardnormen voor onderhoud- en beheerlasten ingerekend die lager zijn dan onze werkelijke uitgaven.

Om een reëler beeld te geven van onze vermogenspositie wordt vanaf 2018 voor het vastgoed in exploitatie de beleidswaarde berekend. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, waarbij er voor de vier hierboven genoemde punten 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 marktwaaarde 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, zal de corporatie onderhoudsbeleid voeren 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 2020 is berekend op € 243 miljoen (2019: € 228 miljoen). In onderstaande tabel zijn de verschillende afslagen weergegeven.

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Marktwaaarde in verhuurde staat	654.955	619.596
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	26.052	-5.724
Betaalbaarheid (huren)	-365.231	-322.950
Kwaliteit (onderhoud)	-64.527	-66.688
Beheer (beheerskosten)	-8.439	4.141
Vershil marktwaaarde / beleidswaarde	-412.145	-391.221
Beleidswaarde	242.810	228.375

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de waarde van ons vastgoed € 412 miljoen lager is als wij in plaats van de

marktwaarde uitgaan van de beleidswaarde. Indien wij deze lagere waarde van ons vastgoed zouden verwerken in ons eigen vermogen dan daalt het eigen vermogen van de huidige € 569 miljoen die nu uit onze balans blijkt naar € 157 miljoen. Rekening houdend met het sociale karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen. Het laat zien dat circa 72% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ook in 2020 is de gemiddelde woningwaarde weer sterk is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Net als in 2019 heeft dit ook in 2020 voor de woningportefeuille van MeerWonen geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is, exclusief investeringen en desinvesteringen, met € 31 miljoen gegroeid. Dit betekent een waardegroei van 5%.

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. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze door de gematigde huurverhoging en passend toewijzen achter bij de verwachting op basis van 2019. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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 tevens betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd en dit waardebegrip is nog in ontwikkeling. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen 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 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2020 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 2020 ongeveer 37% van de marktwaarde. Dit percentage is gelijk aan 2019. Toch zijn er wel verschillen in de verschillende afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde waarneembaar. De afslag voor beschikbaarheid is € 32 miljoen positiever en is nu een toename van de waarde geworden. Sinds dit jaar wordt bij de waardering van het bezit op doorexploiteren voor de beleidswaarde geen rekening meer gehouden met de overdrachtskosten bij de berekening van de eindwaarde na 15 jaar.

Tegenover deze verbetering van de beleidswaarde staat een afname doordat het verschil tussen de markthuren en de streefhuren groter is geworden. Bij de afslag voor betaalbaarheid wordt voor de huurberekening bij mutatie rekening gehouden met ons tweehurenbeleid. Daarnaast gaan wij voor de eerstkomende 5 jaar uit van een huurverhoging die een half procent onder de verwachte inflatie ligt. Met deze huurverhoging sluiten wij

aan op onze beleidsvoornemens uit de meerjarenbegroting 2021. Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van een inflatievolgende huurverhoging plus 0,5%. Ten opzichte van de marktwaardeberekening betekent dit dus een 1,0% lagere huurverhoging.

Ook bij de beheerkosten is een hogere afslag zichtbaar (vorig jaar was er nog sprake van een kleine opslag). Uitgaande van onze meerjarenbegroting 2021 zijn onze beheerkosten gestegen ten opzichte van vorig jaar. Hierdoor is onze norm voor de beheerkosten die voor de beleidswaarde wordt aangehouden nu iets hoger dan de beheerkosten waar bij de marktwaardeberekening van wordt uitgegaan.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 439 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 411 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 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 € 412 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)	
Marktwaarde in verhuurde staat	654.955
Af:	
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	26.052
Betaalbaarheid (huren)	-365.231
Kwaliteit (onderhoud)	-64.527
Beheer (beheerskosten)	-8.439
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	-412.145
Beleidswaarde	242.810

Dit impliceert dat circa 72% 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.

6.2. Resultaat

Hieronder is het resultaat over 2020 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Resultaat 2020	Begroting 2020	Vershil
Huuropbrengsten	25.428	25.134	294
Opbrengsten servicecontracten	953	950	3
Lasten servicecontracten	-953	-950	-3
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.991	-1.643	-348
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.132	-10.018	886
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.076	-5.136	60
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.229	8.337	892
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.666	693	5.973
Toegerekende organisatiekosten	-30	-18	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.589	-435	-6.154
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	47	240	-193
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.277	-6.213	1.936
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.306	5.223	26.083
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	491	0	491
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.520	-990	28.510
Opbrengst overige activiteiten	28	0	28
Kosten overige activiteiten	-50	-95	45
Netto resultaat overige activiteiten	-22	-95	73
Overige organisatiekosten	-210	-197	-13
Leefbaarheid	-416	-578	162
Bedrijfsresultaat	36.148	6.717	29.431
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	0	37
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.529	2.585	56
Saldo financiële baten en lasten	2.492	2.585	93
Resultaat voor belastingen	33.656	4.132	29.524
Belastingen	-1.461	-1.345	-116
Resultaat na belastingen	32.195	2.787	29.408

De winst- en verliesrekening over 2020 toont een positief resultaat van € 32,2 miljoen en is daarmee € 29,4 miljoen hoger dan het begrote resultaat ad € 2,8 miljoen. Hieronder worden de belangrijkste verschillen nader toegelicht.

6.2.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2020 is rekening gehouden met een bedrag van € 6,2 miljoen aan afwaarderingen op nieuwbouwprojecten, duurzaamheidsmaatregelen, aangebrachte verbeteringen en aangekochte woningen. Door opgelopen vertragingen bij de planvorming en besluitvorming is de afwaardering van het project Westend, welke in de begroting voor 2019 was voorzien, pas in 2020 genomen en is de in de begroting voorziene afwaardering voor het project Nieuw Rijngeest nog niet genomen omdat er voor dit project in 2020 geen projectbesluit is genomen.

6.2.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2020 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 31,3 miljoen toegenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 5,2 miljoen. Dit forse verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de zeer snelle stijging van WOZ-waarde.

6.3. Treasury

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van Thésor. Zij adviseren ons over onze leningenportefeuille en geven ons adviezen hoe wij risico's met betrekking tot financieringen kunnen vermijden. Ieder halfjaar komt de treasurycommissie, bestaande uit de directeur-bestuurder, financieel manager, de medewerker planning & control en Thésor bijeen. Onze 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 2020 zijn twee nieuwe leningen aangetrokken met een hoofdsom van € 3 miljoen en € 3,3 miljoen tegen een vaste rente van 0,395% en 0,182%. Deze leningen hebben een looptijd van 12 en 14 jaar. Daarnaast kende een lening van € 3,1 miljoen tegen een rente van 3,19% vanwege het aanpassen van de rente de mogelijkheid om vervroegd te worden afgelost. Hiervan is gebruik gemaakt en voor hetzelfde bedrag is een nieuwe lening aangetrokken tegen 0,297%. De nieuwe lening heeft een looptijd van 15 jaar.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2020 € 91 miljoen. Deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2020 bedraagt 2,67%. In 2021 dient € 1,7 miljoen te worden afgelost op de bestaande leningportefeuille.

6.4. Administratieve scheiding

Vanaf 1 januari 2018 splitsen wij onze activiteiten in een daeb- en een niet-daeb-gedeelte. Hiervoor is in 2017 het definitieve scheidingsvoorstel goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). MeerWonen heeft daarbij gekozen voor een administratieve scheiding. Bij de splitsing van de activiteiten zijn we uitgegaan van de splitsing zoals deze primair in de wet is aangegeven. We hebben geen verzoek ingediend voor overdracht van daeb-activiteiten naar niet-daeb of vice versa. Uit de financiële toetsing van het scheidingsvoorstel komt naar voren dat zowel de daeb- als de niet-daeb-tak de komende jaren levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. In de begroting wordt dit ook jaarlijks getoetst. 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 wij uit van de door de Aw en WSW gehanteerde financiële parameters. Het aantrekken van nieuwe leningen kunnen we tegen gunstigere (rente)voorwaarden doen als deze leningen geborgd worden door het WSW. Het is dan ook van groot belang dat wij blijven voldoen aan de parameters van de Aw en het WSW.

Vanaf 2019 zijn de Aw en het WSW intensiever gaan samenwerken bij het toezicht op de corporaties. Hiertoe hebben zij een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld met grenswaarden voor de ratio's van een viertal belangrijke kengetallen. In april 2020 zijn door de Aw en het WSW de grenswaarden voor de Loan to Value (LTV) en de Solvabiliteit verruimd. Deze verruiming is nog niet verwerkt in de financiële beleidsdocumenten van MeerWonen. In onderstaande tabel zijn wel 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 2020	Cijfers 2019	Meerjarenbegroting
ICR	>1,4	2,0	1,5	1,7 - 4,5
Solvabiliteit	≥ 15%	60%	60%	28 - 49%
LTV	< 85%	41%	41%	53 - 81%
Dekkingsratio	≤ 70%	14%	14%	18 - 26%

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 leningen heeft in de niet-daeb, zijn er daar ook geen rentelasten en dus geen ICR.

Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)

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

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

Deze parameter toetst of de corporatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de schuldpositie. De 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 schuldpositie af te lossen. Hiertoe wordt de verhouding tussen de schuld en de waarde van het onderpand berekend. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze ratio mag maximaal 70% bedragen.

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 2020 € 3.886.000 afgedragen (2019: € 3.531.000); een bedrag dat neerkomt op 15% van de totale huurinkomsten. Deze maatregel is in de crisisjaren (2013) geïntroduceerd en heeft inmiddels een structureel karakter gekregen. Zoals voor alle corporaties geldt, is deze heffing ook voor ons een forse aanslag op de begroting en financiële mogelijkheden.

7. Governance en risicomanagement

Als corporatie behartigen we maatschappelijke belangen en werken met vermogen dat maatschappelijk bestemd is. Daar gaan we zorgvuldig mee om. En dat schept ook verplichtingen. We laten graag zien dat de samenleving op ons kan vertrouwen. Integer en transparant handelen van het bestuur, professioneel toezicht en het afleggen van verantwoording zijn dan ook een vereiste. Iedereen kan ons daar op 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 bij de inrichting van het bestuur en het toezicht op de organisatie. De code richt zich op de hele organisatie. Goed gedrag is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur van iedereen binnen de organisatie. Wij vinden het belangrijk dat iedereen bijdraagt aan het gewenste gedrag en cultuur.

7.1. Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie

Naast de jaarlijkse controle van de jaarrekening door een externe accountant, worden we ook door de overheid beoordeeld. Ieder jaar ontvangen wij van de minister voor Wonen en Rijksdienst een oordeelsbrief over het afgelopen verslagjaar. Deze beoordeling wordt uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw), onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. De integrale beoordeling gaf geen aanleiding tot het doen van interventies.

Sinds 2019 hanteren de Aw en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) een gezamenlijk beoordelingskader. Hierin wordt beschreven hoe de Aw en WSW zich een beeld van de corporaties vormen en hoe de onderlinge werkverdeling is. Zij maken hierbij gebruik van elkaars inzichten. De Aw blijft de integrale toezichthouder en zal voor wat betreft het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie de inzichten van het WSW als uitgangspunt nemen. Het WSW blijft de borgingsinstantie van de sector en moet dus een oordeel hebben over de corporatie. Voor wat betreft de Governance en de besturing van de corporatie gebruikt het WSW de inzichten hierover van de Aw. Daarnaast blijft de Aw de terreinen die specifiek aan haar zijn toebedeeld, te weten rechtmatigheid en integriteit, beoordelen.

Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2020 tot en met 2024 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. Onze laatste visitatie had betrekking op de jaren 2014 tot en met 2017. Het visitatierapport is in het voorjaar van 2019 uitgebracht en is op onze website gepubliceerd.

7.2. Risicobeheersing

Risicobeheersing is de afgelopen jaren een steeds belangrijker onderwerp geworden. De vanuit de Woningwet verplichte onafhankelijke controllerfunctie is bij MeerWonen op inhuurbasis ingevuld. De onafhankelijke controller stelt ieder jaar, in samenspraak met de directeur-bestuurder, management, de RvC en de accountant, een intern controleplan op. De interne controles zijn op basis van het 3-lines of defence model uitgevoerd door de controlefuncties op de lijnafdelingen, de manager en de controller. In bijzondere gevallen fungeert de accountant als derde lijn, ingegeven door de schaal van de organisatie. De controller bewaakt de uitvoering van het interne controleplan en rapporteert hierover aan het bestuur, het management en de RvC. De accountant steunt bij de controle op onze interne controles.



MeerWonen besteedt veel aandacht aan het minimaliseren van risico's die voortvloeien uit bedrijfsactiviteiten. 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.

We hebben risicomanagement geïntegreerd in onze planning & controlcyclus, onder andere door in het jaarplan een aparte paragraaf op te nemen waarin de belangrijkste strategische en operationele risico's en

beheersmaatregelen zijn opgenomen. Onze risico-analyses 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 onze tussentijdse managementrapportages, waarin ook over de voortgang van het interne controleplan wordt gerapporteerd.

In 2020 is onder leiding van de controller een bedrijfsbrede (fraude-) risicoanalyse opgesteld. Het algemene beeld dat uit de analyse naar voren komt, is dat de risico's worden beheerst en het risicobewustzijn voldoende is. Door het gezamenlijk uitvoeren van de risicoanalyse zijn het risicobewustzijn en de integriteit versterkt. Er zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd. Ook is het goed om te vermelden dat er zowel vanuit de organisatie als de accountant geen aanwijzingen voor of vermoedens zijn van integriteitsschending of fraude. De (fraude-)risicoanalyse is uitgevoerd op zowel strategische als operationele risicogebieden. Deze analyse biedt, naast inzicht in de risico's en beheersing, een MaatregelVerbeterPakket (MVP). Het MVP gaat niet alleen over de belangrijkste harde beheersmaatregelen en verbeterpunten, maar ook over maatregelen en verbeterpunten, zogenaamde softcontrols, die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de organisatie. De belangrijkste verbeterpunten liggen op het terrein van personele ontwikkeling, integriteit, samenwerking en kennisdeling. Daarnaast is een aantal maatregelen en verbeterpunten opgenomen voor het verder op orde brengen van de informatiebeveiliging. De opvolging van het MVP wordt geïntegreerd in de bedrijfsvoering en planning & controlcyclus van MeerWonen. Maatregelen en verbeterpunten worden opgenomen in de bedrijfs- en afdelingsplannen 2021, gemonitord en intern verantwoord.

Als gevolg van de economische en politieke omstandigheden lopen de huurachterstanden in de sector de laatste jaren op. Corona zou dit nog kunnen versterken, waardoor de risico's op het gebied van huurachterstanden en huurderiving toenemen. Door snel te reageren op achterstanden proberen wij dit risico te beperken. Vooralsnog blijven onze huurachterstanden ruim onder de landelijke norm.

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.

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.

We spelen in op de risico's van het 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 prijsrisico van verplichte terugkoop is beperkt omdat dit tegen de geldende marktwaarde geschiedt.

MeerWonen heeft ultimo 2020 voor 141 woningen een terugkoopverplichting. Bij deze woningen bestaat het risico dat in vrij kort tijdbestek relatief veel 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 2021

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder

9. Jaarverslag van de RvC

Voor MeerWonen was 2020 in meerdere opzichten een bijzonder jaar. Er werd een fusieonderzoek aangekondigd, er werd een nieuw ERP-systeem uitgekozen en geïmplementeerd en alle maatregelen rondom corona liepen daar dwars doorheen. Door al deze gebeurtenissen was het jaar ook voor de RvC anders dan anders. Als toezichthouder staan we nu eenmaal iets verder van de organisatie af, maar het is ons, mede dankzij de directeur-bestuurder en de goede informatievoorziening, gelukt om die afstand niet groter te laten worden in een jaar waarin we weinig fysiek bij elkaar konden komen. We hebben bewondering voor de wijze waarop MeerWonen invulling heeft gegeven aan het afgelopen jaar. Weliswaar zijn bepaalde activiteiten niet doorgedaan, maar dat is gelukkig beperkt gebleven en daar zijn in sommige gevallen ook weer andere activiteiten voor in de plaats gekomen. De snelheid waarmee het digitaal en thuiswerken is ingevuld en dan ook nog op die manier in recordtijd een nieuw primair systeem implementeren, verdient een compliment. Evenals de gepaste wijze waarop er toch contact is geweest met de huurders. Zeker ook, omdat uit de benchmarkcijfers blijkt dat de dienstverlening nauwelijks onder deze situatie geleden heeft. Wij zijn ervan overtuigd dat de aangekondigde verbeterslag voor 2021 dan ook zeker zal leiden tot nog betere resultaten.

Vorig jaar gaven we wel al aan dat we ons af en toe zorgen maken om de toekomst. De publicatie van het rapport 'Opgaven en middelen' geeft ons daarin gelijk. Binnen nu en tien jaar kan in vijftien van de negentien woningmarktregio's, waaronder ook die waarin MeerWonen actief is, de maatschappelijke opgave niet meer worden opgepakt. En hoewel MeerWonen financieel gezond is, zien ook wij eind jaren '20 de grenzen van onze mogelijkheden in beeld komen. Gezien de enorme vraag naar sociale huurwoningen en de komende energietransitie een zeer onwenselijke situatie. We blijven de diverse ontwikkelingen dan ook nauwgezet volgen.

Het aangekondigde fusieonderzoek heeft niet plaatsgevonden. Na eerder uitstel vanwege corona heeft de collega-corporatie ervoor gekozen van de mogelijke fusie af te zien. Wij vinden dat erg jammer, we zijn er namelijk van overtuigd dat we samen sterker staan om alle opgaven en ontwikkelingen aan te kunnen.

Als raad zien we steeds meer duurzaamheidsvraagstukken vanuit verschillende hoeken op ons af komen. De huurdersorganisatie vraagt er aandacht voor bij het huurbeleid, er ligt een technische opgave voor de verduurzaming van het bezit die ook een plek moet krijgen in de op te stellen portefeuillestrategie, de gemeenten werken aan de warmtetransitieviesies en vanuit Europa komen al de eerste signalen over verdere aanscherping van de ambities.

Ondanks, of misschien ook wel dankzij de coronapandemie is er afgelopen jaar veel aandacht geweest aan de forse behoefte aan woonvormen voor ouderen. Door het beleid van de overheid moet deze groep steeds vaker en langer thuis blijven wonen. En naar het verpleeghuis kan pas als de zorgvraag te groot is om thuis te blijven wonen. Er is daarom heel veel behoefte aan zelfstandig wonen met mogelijkheden voor ontmoeting. De bereidheid van MeerWonen om hieraan mee te werken zien we bijvoorbeeld terug in het samen optrekken met de Vereniging Oegstgeester Hofjes richting de gemeente Oegstgeest.

9.1. Over besturen en toezicht houden

De raad van commissarissen heeft drie rollen: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord. Als toezichthouder houdt de raad toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen

MeerWonen. De raad geeft ook de opdracht aan de externe accountant voor de controle van de jaarstukken en is samen met de bestuurder opdrachtgever voor de vierjaarlijkse visitatie. De raad adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd. De raad is als werkgever verantwoordelijk voor de (her)benoeming en het toezicht op het functioneren van de bestuurder inclusief beoordeling.

9.1.1. Kaders van het interne toezicht

De invoering van de nieuwe Governancecode heeft ervoor gezorgd dat de raad, samen met de bestuurder, een nieuwe, gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden heeft opgesteld en het toezichtkader heeft vernieuwd. Dit vernieuwde document gebruikt de raad als richtlijn voor het uitoefenen van zijn taken. Het toezichtkader wordt onder andere gevormd door de Governancecode, de statuten, de reglementen raad van commissarissen en bestuur, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en verschillende beleidsstukken zoals het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting, de portefeuillestrategie, het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling.

9.1.2. Legitimatie

De bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten. In het reglement raad van commissarissen staat de werkwijze beschreven. Onderdeel van die werkwijze is de instelling van de remuneratiecommissie en de auditcommissie. Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. De volledige raad blijft echter verantwoordelijk voor de uiteindelijke besluitvorming.



9.1.3. Governancecode

Sinds 1 januari 2020 is de nieuwe Governancecode woningcorporaties van kracht. De governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en toezicht functioneren. Daarnaast werken de principes en bepalingen door in de hele corporatie. De vijf principes die samen de Governancecode vormen worden door de RvC van MeerWonen onderschreven. De aanpassing van de code heeft geleid tot aanpassing van de visie op besturen en toezichthouden en het opstellen van een visie op opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid. Dit jaar heeft ook de evaluatie van de accountant plaatsgevonden. Deze en anderen activiteiten zorgden ervoor dat we ook in 2020 op alle punten voldeden aan de Governancecode woningcorporaties.

9.2. Verslag vanuit toezichthoudende rol

9.2.1. Toezicht op strategie

De raad houdt toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. Als gevolg van het fusieonderzoek, heeft de uitwerking van het nieuwe ondernemingsplan op een laag pitje gestaan, maar toch zijn de eerste stappen gezet in de uitwerking van het nieuwe plan. Met de nieuwe MT-leden zijn in het jaarplan 2020 de concrete voornemens voor 2020 verwoord. De raad volgt de voortgang van deze voornemens via de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording via de kwartaalrapportages.

9.2.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing risico's

De auditcommissie speelt een belangrijke rol in het toezicht op de financiële en operationele prestaties en de beheersing van de risico's. Deze commissie bestaat uit twee leden van de raad. Zij rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, risicomanagement en treasury. De auditcommissie bespreekt het intern controleplan en de opdracht aan de accountant en geeft hiervoor input.

Bij het opstellen van het intern controleplan is met de controller afgesproken dat in 2020 met de hele organisatie een integraal risicomanagement document wordt opgesteld. Ondanks de uitdagingen waar de maatregelen rondom corona voor zorgden is het gelukt om dit met de hele organisatie te doen en in december 2020 heeft de RvC kennis genomen van het resultaat. Op 3 juni is het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2019 integraal besproken met de directeur-bestuurder, de manager financiën, de controller en de accountant (BDO). Er is stilgestaan bij de wijzigingen die hebben plaatsgevonden in de jaarstukken ten opzichte van het vorige boekjaar, en bij de belangrijkste risico's zoals deze uit de jaarrekeningcontrole naar voren zijn gekomen. Uit de stukken blijkt dat de financiële positie van MeerWonen adequaat is en dat aan alle parameters wordt voldaan. De accountant heeft een goedkeurende verklaring verstrekt. In de vergadering van 23 juni heeft de raad de jaarstukken 2019 goedgekeurd. In de auditcommissie van 24 november is de (meerjaren) begroting besproken evenals het controllermemo. Hierbij waren de leden van de auditcommissie, de directeur-bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Op 14 december is de begroting 2021 door de raad goedgekeurd. Op basis van de informatie over de ontwikkeling van de financiële prestaties, de risicoanalyses en het intern controleplan via de kwartaalrapportages, informatie van de accountant, het bestuur en de controller komt de raad tot het oordeel dat MeerWonen de risico's in de realisatie van de doelstellingen afdoende beheerst.

9.2.3. Opdrachtgeverschap externe accountant

Sinds het ontstaan van MeerWonen door de fusie in 2015 worden de controle en de interim controle uitgevoerd door BDO. In de vergadering van de raad van september is daarom het functioneren van de externe accountant geëvalueerd aan de hand van een beoordelingsformulier. Hierbij is gekeken naar de robuustheid van het auditproces, de kwaliteit van de rapportages en communicatie, de kwaliteit van mensen en dienstverlening en de facturering door de accountant. De organisatie en de raad zijn tevreden over het functioneren van de accountant en vanuit de evaluatie komen ook geen materiële aandachtspunten naar voren.

9.2.4. Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De raad houdt ook toezicht op uitwerking van de strategie in onder meer nieuwbouwprojecten en groot onderhoudsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. De raad is periodiek geïnformeerd over de voortgang in de prestatieafspraken met de gemeenten en heeft goedkeuring gegeven aan het bod dat uitgebracht is aan beide gemeenten.

Klachtenbehandeling

In 2019 zijn twee klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen. Een klacht is niet ontvankelijk verklaard, omdat MeerWonen en de indiener nog in gesprek waren en bij de andere klacht heeft de klachtencommissie bemiddeld waardoor alsnog een oplossing werd gevonden. Het jaarverslag van de klachtencommissie 2019 is door de raad ter kennisgeving aangenomen en verder niet besproken.

9.2.5. Toezicht op de stakeholderdialoog

De raad vindt het belangrijk om contacten te onderhouden met diverse stakeholders van MeerWonen, maar waakt ervoor hierbij op de stoel van de bestuurder te gaan zitten. De huurderscommissarissen hebben diverse vergaderingen van het bestuur van de Stichting Huurders MeerWonen (HMW) bijgewoond en zijn aanwezig geweest bij de jaarlijkse huurdersconsultatie van HMW. Om deze reden heeft HMW ook in 2020 aangegeven geen behoefte te hebben aan een apart overleg met de raad. De raad beseft dat er veel gevraagd wordt van HMW en heeft veel waardering voor de inzet van de bestuursleden. Het jaarlijks overleg tussen de remuneratiecommissie en de ondernemingsraad van MeerWonen is door omstandigheden in overleg uitgesteld naar januari 2021. Verder wordt de raad tijdens de vergaderingen en indien nodig tussentijds door de bestuurder op de hoogte gehouden van onder andere de diverse contacten met stakeholders en de bestuurlijke overleggen met de gemeenten. Als gevolg van de maatregelen rondom corona heeft de algemene stakeholderbijeenkomst helaas niet door kunnen gaan.

9.3. Verslag vanuit werkgeversrol

De raad is werkgever van de directeur-bestuurder en heeft tot taak periodiek zijn functioneren te beoordelen. De heer Hoogvliet is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 6 juni 2015 en per 6 juni 2019 herbenoemd voor een periode van vier jaar. De remuneratiecommissie heeft in februari en november gesproken met de bestuurder over doelen, speerpunten en beoordeling. De raad is tevreden met het functioneren van de bestuurder.

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 2020, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse E van toepassing. De honorering van de heer Hoogvliet past binnen de WNT-norm. Het jaarbedrag is opgenomen in de jaarrekening, bij de WNT-verantwoording op pagina 111-112.

De heer drs. P.G. Hoogvliet, geboortjaar 1957

Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Per 06-06-2015, herbenoemd per 6 juni 2019 voor een periode van 4 jaar
PE-punten (2018 t/m 2020)	113
Nevenfuncties	Bestuurslid Holland Rijnland Wonen (onbezoldigd) Penningmeester stichting Bewonersorganisatie Bomenbuurt Den Haag (onbezoldigd)

9.3.2. Integriteitsbeleid en organisatiecultuur MeerWonen

De raad ziet een open en integere cultuur bij MeerWonen. De directeur-bestuurder en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. In de sessies die zijn gehouden in het kader van het risicomanagementdocument en tijdens de controles van de controller is expliciet aandacht besteed aan het integer handelen van MeerWonen. Hieruit zijn in 2020 geen bijzonderheden naar voren gekomen. Bij de Aw is wel een anonieme melding gedaan van mogelijk niet integer handelen door (een ex-medewerker van) MeerWonen bij verkoop van vastgoed. Dit is door de Aw onderzocht en hier is geen bewijs voor gevonden. Het onderzoek is dan ook gesloten.

9.4. Over de RvC

9.4.1. Samenstelling raad van commissarissen

De raad is divers samengesteld. De leden hebben ieder een specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bestuur. Gezien het belang van lokale verankering, is ook dit geborgd binnen de raad. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. De samenstelling van de raad is in het verslagjaar niet gewijzigd. In de laatste vergadering van het jaar is wel alvast vooruitgekeken naar 2021, omdat dan de eerste termijn van de voorzitter en de tweede termijn van de vicevoorzitter aflopen.

Samenstelling raad van commissarissen Stichting MeerWonen 2020

Naam	functie	Termijn
Dhr. E.V. van Seggelen	Voorzitter	01-07-2017 tot 01-07-2021 *
Dhr. drs. M. Muller RE RA	Vicevoorzitter (op voordracht huurdersorganisatie)	01-11-2013 tot 01-11-2021
Mw. D.J.N.M. Curfs MBA	Lid (op voordracht huurdersorganisatie)	01-01-2019 tot 01-01-2023*
Dhr. J.D.M. Touw	Lid	01-01-2019 tot 01-07-2022*

*= herbenoembaar

De heer E.V. van Seggelen, geboortjaar 1966

Functie	Voorzitter
Commissie	Lid remuneratiecommissie
Profiel	Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, bestuurlijk
PE-punten 2020	6 (2019: 5)
Functie dagelijks leven	Directeur projectbureau gemeente Leiden
Nevenfuncties	-

De heer drs. M. Muller RE RA, geboortjaar 1973

Functie	Vice-voorzitter
Commissie	Voorzitter auditcommissie
Profiel	Financieel-economisch en bedrijfskundig
PE-punten 2020	28 (2019: 4)
Functie dagelijks leven	CFO Credit Exchange B.V.
Nevenfuncties	Vicevoorzitter RvC Rhenam Wonen Voorzitter RvC National Academic Verzekeringsmaatschappij N.V. Vicevoorzitter RvT VIGO Vicevoorzitter RvT Trajectum Lid RvC Centrada

De heer J.D.M. Touw, geboortjaar 1958

Functie	Lid
Commissie	Lid auditcommissie
Profiel	Volkshuisvestelijk
PE-punten 2020	8 (2019: 6)
Functie dagelijks leven	Managing Director Residential Redevo Directeur RealTurn
Nevenfuncties	Lid Raad van Advies Sociëteit Vastgoed Associé Fakton Executives

Mevrouw D.J.N.M. Curfs MBA, geboortjaar 1970

Functie	Lid
Commissie	Voorzitter Remuneratiecommissie
Profiel	Bestuurlijk
PE-punten 2020	17 (2019: 40)
Functie dagelijks leven	Directeur Stroomopwaarts MVS
Nevenfuncties	Voorzitter RvT WilgaerdenLeekerweideGroep Lid RvT Rataplan Bestuurslid Cedris Bestuurslid VNO-NCW

9.4.2. Introductieprogramma

Er zijn in 2020 geen activiteiten geweest in het kader van het introductieprogramma.

9.4.3. Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit de heer Muller en de heer Touw. De controller is een vaste aanwezige bij de vergaderingen van de auditcommissie. In 2020 is de auditcommissie twee keer bij elkaar geweest, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de manager Financiën en de controller. Bij het eerste overleg was ook de accountant aanwezig. Vanuit de RvC is de auditcommissie het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toezicht in het kader van de risicobeheersing. Tijdens de vergaderingen zijn onder andere de jaarrekening 2019, de begroting 2021, het controllermemo en de aanpassing van het investeringsstatuut aan de orde geweest. De managementletter 2020 is besproken tijdens de vergadering van de raad op 14 december. Het controleplan 2021 van de controller zal tijdens de vergadering van maart 2021 door de raad besproken worden. De controller heeft in 2020 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie.

9.4.4. Selectie en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Curfs en de heer Van Seggelen. De commissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en, wanneer noodzakelijk, over het aantrekken van nieuwe RvC-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. In februari en november is met de bestuurder gesproken. Door omstandigheden is het overleg met de OR op verzoek van de OR verplaatst naar januari 2021.

9.4.5. Permanente educatie

Om goed invulling te kunnen geven aan de taak als toezichthouder, zowel wat betreft kennis als het functioneren van de raad, is het belangrijk dat commissarissen zich blijven ontwikkelen. Alle leden van de raad hebben in 2020 voldaan aan de eis van de VTW om minimaal 5 Permanente Educatie-punten te halen. Door de commissarissen zijn onder meer bijeenkomsten bijgewoond met als onderwerp onder meer: de Aedes-benchmark, het rapport Opgaven en middelen, huurbeleid en betaalbaar wonen en de coronacrisis.

De directeur-bestuurder moet over een periode van drie kalenderjaren (2018-2020) minimaal 108 PE-punten behalen. Met 113 PE-punten behaald in deze periode voldoet de heer Hoogvliet hier aan. De bestuurder heeft

onder andere masterclasses gevolgd over de kunst van het beïnvloeden en actualiteit control en interne beheersing en hij heeft deelgenomen aan een intervisiegroep.

9.4.6. Integriteit en onafhankelijkheid RvC

De RvC 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 van de RvC 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 RvC-leden en/of de bestuurder betrokken waren. Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk van MeerWonen (artikel 30.6 van de Woningwet). Leden van de raad zijn onafhankelijk conform de criteria van de Governancecode (bepaling 3.28).

9.4.7. Klankbordfunctie

De leden van de raad moeten individueel en collectief in staat zijn de directeur-bestuurder met gezag en respect 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.



9.4.8. Aanspreekbaarheid

De raad vindt het belangrijk dat zij voor iedereen, intern en extern aanspreekbaar is. Wel ligt het voor de hand dat iemand daarvoor eerst contact opneemt met MeerWonen of de bestuurder van MeerWonen. Pas als daar onvoldoende gevolg aan wordt gegeven, is de raad aanspreekbaar. Een uitzondering hierop vormen zaken die specifiek over het functioneren van de raad gaan. Iedereen die daartoe een reden ziet, is uitgenodigd om zich tot de raad te wenden.

9.4.9. Taak, werkwijze en informatievoorziening

Om goed invulling te kunnen geven aan zijn rol als toezichthouder heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren op basis van onder andere kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. De raad let 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 klanten van MeerWonen. De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo zijn er gesprekken met het MT, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie (HMW) en de accountant. De raad ervaart deze contacten als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van MeerWonen. De RvC waardeert de aanpassingen in de planning en controlcyclus, waardoor de verschillende stukken nog beter op elkaar aansluiten. De cyclus functioneert goed en genereert toereikende informatie voor de toezichthoudende taak van de commissarissen.

9.4.10. Vergader- en besluitenschema

In 2020 heeft de raad vier reguliere vergaderingen en een zelfevaluatie gehouden. Als gevolg van de maatregelen rondom corona zijn alleen de vergaderingen van juni en september en de zelfevaluatie fysieke vergaderingen geweest. De twee andere vergaderingen zijn door middel van een conference call en een videovergadering gehouden. Bij de zelfevaluatie ontbrak een van de leden door omstandigheden, het verslag van de zelfevaluatie is daarom voorafgaand aan de vergadering van december uitgebreid besproken met alle RvC-leden. De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle reguliere RvC-vergaderingen en een deel van de zelfevaluatie. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad een intern beraad.

In 2020 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Governancecode woningcorporaties
- portefeuillestrategie
- huurverhoging 2020
- evaluatie tweehurenbeleid
- jaarverslag & jaarrekening 2019
- evaluatie accountant
- begroting 2021
- treasury jaarplan/fiscale planning
- ontwikkeling nieuwbouw De Kolk
- ontwikkeling nieuwbouw Gerarduslocatie
- ontwikkeling nieuwbouw Westend
- ontwikkeling nieuwbouw Aan de Braassem 3B
- aankoop Geversstraat 45 Oegstgeest
- bod en prestatieafspraken Kaag en Braassem 2021
- bod Oegstgeest 2021
- stakeholdersbijeenkomst
- duurzaamheid
- automatisering
- onderzoek fusie
- ontwikkelingen organisatie
- aanpassing reglement bestuur
- kwartaalrapportages en gang van zaken organisatie
- Aedes-benchmark.

Buiten vergadering zijn nog een tweetal projectbesluiten genomen, die in de eerstvolgende vergadering zijn bekrachtigd. De prestatieafspraken Oegstgeest waren aan het eind van het jaar nog niet klaar voor ondertekening. Met de gemeente loopt nog een discussie over het gebrek aan voortgang bij de

nieuwbouwprojecten waar sociale huur gerealiseerd zou moeten worden.

9.4.11. Lidmaatschappen

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

9.4.12. Bezoldiging

Vanwege de maatschappelijke taak van woningcorporaties, vindt de raad soberheid en doelmatigheid gepast bij zijn bezoldiging. Daarom sluit de raad voor zijn bezoldiging aan bij de beroepsregeling van de VTW. Deze hanteert lagere maxima dan de wettelijke bepalingen. De bezoldigingsmaxima zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. MeerWonen valt in bezoldigingsklasse E. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen. De over 2020 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 111-112.

9.4.13. Zelfevaluatie

De raad vindt het belangrijk om niet alleen aandacht te besteden aan toezichthouden, maar ook apart stil te staan bij het functioneren van de raad als geheel en de individuele leden. Hiervoor houdt de raad jaarlijks een zelfevaluatie. Dit jaar vond deze zelfevaluatie onder leiding van een onafhankelijke externe partij plaats in oktober. In de zelfevaluatie is ook aandacht besteed aan de in september afgeblazen fusie. De RvC is tevreden over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan alle drie de rollen die de RvC vervuld. De leden en de bestuurder zijn zich ervan bewust dat zij ervoor moeten waken niet zelfgenoegzaam te worden omdat het zo goed gaat. Daarnaast zal komend jaar specifiek aandacht worden besteed aan wat men onder de integriteit van RvC-leden verstaat aan de hand van casussen.

9.5. Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2020 en heeft de jaarrekening over 2020 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 in dit bijzondere jaar. De raad van commissarissen blijft ook in 2021 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van MeerWonen.

De raad van commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 22 juni 2021.

Roelofarendsveen, 22 juni 2021

E.V. van Seggelen
Voorzitter raad van commissarissen

Jaarrekening 2020 van MeerWonen

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen

Activa

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	628.709	593.968
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	26.246	25.628
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.236	32.985
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.376	2.174
	693.567	654.755
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.102	2.246
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	883	864
	885	866
Som der vaste activa	696.554	657.867
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	343	954
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	53	84
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	861	0
11. Overige vorderingen	0	1
12. Overlopende activa	19	134
	933	219
13. Liquide middelen	1.038	1.142
Som der vlottende activa	2.314	2.315
Totaal activa	698.868	660.182

Passiva

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserve	445.173	417.629
15. Overige reserves	91.574	41.303
16. Resultaat boekjaar	32.195	77.815
Totaal eigen vermogen	568.942	536.747
Vorzieningen		
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.387	1.015
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	1.387	1.015
Langlopende schulden		
19. Leningen kredietinstellingen	88.999	84.395
20. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.124	31.365
21. Overige langlopende schulden	141	151
Totaal langlopende schulden	121.264	115.911
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan kredietinstellingen	1.695	1.617
23. Schulden aan leveranciers	2.469	1.255
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	473	929
25. Schulden ter zake van pensioenen	33	60
26. Overlopende passiva	2.605	2.648
Totaal kortlopende schulden	7.275	6.509
Totaal passiva	698.868	660.182

Winst- en verliesrekening van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
27. Huuropbrengsten	25.428	24.713
28. Opbrengsten servicecontracten	953	938
29. Lasten servicecontracten	-953	-938
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.991	-1.711
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.132	-12.467
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.076	-4.655
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.229	5.880
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.666	1.219
Toegerekende organisatiekosten	-30	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.589	-1.201
33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	47	-10
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.277	-467
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.306	74.815
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	491	502
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.520	74.850
37. Opbrengst overige activiteiten	28	-56
38. Kosten overige activiteiten	-50	-101
Netto resultaat overige activiteiten	-22	-157
39. Overige organisatiekosten	-210	-184
40. Leefbaarheid	-416	-380
Bedrijfsresultaat	36.148	79.999
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	34
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.529	-2.783
Saldo financiële baten en lasten	-2.492	-2.749
Resultaat voor belastingen	33.656	77.250
43. Belastingen	-1.461	565
Resultaat na belastingen	32.195	77.815

Kasstroomoverzicht van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	25.486	24.765
Vergoedingen	963	973
Overige bedrijfsontvangsten	34	33
Renteontvangsten	37	34
Saldo ingaande kasstromen	26.520	25.805
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	2.447	2.238
Onderhoudsuitgaven	7.646	10.666
Overige bedrijfsuitgaven	3.902	3.462
Rente-uitgaven	2.522	2.813
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	30	30
Verhuurderheffing	3.887	2.511
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	118	149
Vennootschapsbelasting	2.937	2.116
Saldo uitgaande kasstromen	23.489	23.985
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.031	1.820
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.775	1.285
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	808	977
(Des)investeringsontvangsten overige	336	44
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	7.919	2.306
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.025	5.907
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.210	1.808
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.797	1.044
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	438	1.644
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	144	179
Externe kosten bij verkoop	111	114
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	15.725	10.696
Kasstroom uit (des)investeringen	-7.806	-8.390

Vervolg kasstroomoverzicht		
(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	9.408	7.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom	9.408	7.000
Uitgaand		
Aflossingen door WSW geborgde leningen	4.725	2.065
Aflossingen ongeborgde leningen	12	10
Tussentelling uitgaande kasstroom	4.737	2.075
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.671	4.925
Mutatie liquide middelen	-104	-1.645
Liquide middelen per 1 januari	1.142	2.787
Liquide middelen per 31 december	1.038	1.142



Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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.

Het KvK-nummer van Stichting MeerWonen is 28.03.24.85.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Oordelen en schattingen

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

hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Continuïteitsveronderstelling

In 2020 is gebleken dat corona geen relevante gevolgen heeft gehad voor de organisatie, noch voor de bedrijfsvoering, noch voor de omvang van het vermogen en de daarmee samenhangende baten van de organisatie. De verwachting is dat dit voor 2021 niet zal wijzigen. Niettemin is de organisatie in staat om een eventuele, doch niet waarschijnlijke, substantiële terugval van de baten in 2021 zelfstandig op te vangen. De inschatting van de directie is dat de coronapandemie niet zal leiden tot discontinuïteit van de organisatie. Derhalve zijn de waarderinggrondslagen 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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). 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 waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. 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 waarderingcomplex bestaat uit daeb-vastgoed en niet-daeb-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex 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 portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de

modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden en 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). 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.

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 van uitgaven na eerste verwerking:

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

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 (woningverbetering en 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 gerede 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 (2,67%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,0%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening, de fiscale waardering en de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op verhuureenheden bestemd voor de verkoop, het fiscaal afschrijvingspotentieel van het vastgoed in exploitatie, de VoV-portefeuille en de langlopende schulden. Naast de verhuureenheden bestemd voor de verkoop, is voor het overige bezit 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 kasgelden, 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 belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is 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 (2,67%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,0%). De opgenomen latentie heeft betrekking op de fiscale tijdelijke afwaardering naar lagere WOZ-waarde voor het vastgoed in exploitatie en op de commercieel hogere waardering van het vastgoed in exploitatie dan de fiscale waardering.

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

Huuropbrengsten

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.

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 welkomsbijeenkomsten 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-affrekbare 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 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.



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 2020	Aantal VHE 2019
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	88	90
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	10	10
Garages	4	4
Parkeerplaatsen	159	159
Bergingen	1	2
Bedrijfsmatig vastgoed	6	6
Totaal	268	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 resultaat na belastingen van de niet-daeb-tak.

Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1 & 2. 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- vast- goed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2020	593.968	25.628	619.596
Mutaties			
Investerings – initiële verkrijgingen	2.294	1.504	3.798
Overboekingen vanuit Vastgoed in ontwikkeling	4.405	0	4.405
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	2.143	44	2.187
Verkopen	-5.771	-461	-6.232
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-89	0	-89
Overboekingen tussen daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.652	-1.652	0
Aanpassing marktwaarde	30.123	1.183	31.306
Overige mutaties	-16	0	-16
Totaal mutaties 2020	34.741	618	35.359
Boekwaarde per 31 december 2020	628.709	26.246	654.955

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 439 miljoen (2019: € 411 miljoen).

Marktwaarde

Zowel het daeb- als het niet-daeb-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor de 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	Parkeren
ExitYield	6,00 – 6,75%	3,50 – 7,00%	3,35%	5,00 %
Disconteringsvoet	5,75 – 6,25%	3,00 – 6,75%	3,35%	5,00 %

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 5,27% en 6,43%.

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 verstreckte 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 3.301 (2019: 3.301) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 268 (2019: 271) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2020 van deze verhuureenheden bedraagt € 778.017.000 (2019 € 710.566.000). De WOZ-waarde 2020 heeft voor € 751.689.000 (2019: € 685.865.000) betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 26.328.000 (2019: 24.701.000) op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2020	2019
Daeb-vastgoed in exploitatie	222.682	209.351
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	20.128	19.024
Totaal	242.810	228.375

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

	2020	2019
Marktwaarde in verhuurde staat	654.955	619.596
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	26.052	-5.724
Betaalbaarheid (huren)	-365.231	-322.950
Kwaliteit (onderhoud)	-64.527	-66.688
Beheer (beheerskosten)	-8.439	4.141
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	-412.145	-391.221
Beleidswaarde	242.810	228.375

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 uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Daarnaast worden de overdrachtkosten 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 een half procent lager is dan 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.

Vanwege de geringe impact is bij de berekening van de beleidswaarde geen rekening gehouden met de begin 2021 aangenomen Wet Eénmalige Huurverlaging.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2020	2019
Disconteringsvoet	5,56%	5,89%
Streefhuur per maand	€ 611 per woning	€ 586 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.021 per woning	€ 2.871 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	€ 21,3 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 15,6 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 11,4 miljoen lager

De beleidswaarde is eerst 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:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	32.985	30.911
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-2.262	-1.923
Verkopen van onroerende zaken VoV	809	977
Waardeontwikkeling	2.704	3.020
Boekwaarde per 31 december	34.236	32.985
Oorspronkelijke transactiepreizen	22.830	24.283
Cumulatieve waardeontwikkeling	11.406	8.702
Boekwaarde	34.236	32.985

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2020	2019
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
De Kolk, Oud Ade	520	196
Gerardusschool, Oude Wetering	4.035	131
OpDreef, Roelofarendsveen	4.405	7.234
Westend, Roelofarendsveen	3.471	0
Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	376	0
	13.013	7.767
Af: bestede kosten afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-896	-196
Af: gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-3.337	-930
Af: opleveringen daeb-vastgoed in exploitatie	-4.405	-4.467
Totaal	4.375	2.174

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

	2020
Stand begin boekjaar	2.174
Investeringen	10.513
Overgeboekt naar daeb-vastgoed in exploitatie	-4.405
Mutatie afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-3.907
Stand einde boekjaar	4.375

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2020	2019
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.924	1.950
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	89	93
Vervoermiddelen	15	20
Inventaris	5	7
Automatisering	69	176
Totaal	2.102	2.246

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

31 december 2019

Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.830
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-584
Boekwaarde	2.246

Mutaties

Investeringen	140
Desinvesteringen	-69
Afschrijvingen	-215
Totaal mutaties 2020	-144

31 december 2020

Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.580
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-478
Boekwaarde	2.102

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

Financiële vaste activa

	2020	2019
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	883	864
Totaal	885	866

6. Andere deelnemingen

	2020	2019
Stand per 1 januari	2	2
Bij: resultaat deelnemingen	0	0
Stand per 31 december	2	2

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



7. Latente belastingvorderingen

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

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze

interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij vanaf 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van deze schattingswijziging zijn vanaf 2019 onder de latente belastingvorderingen geen latenties meer opgenomen voor het 'Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop' en voor het 'Fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie'.

VoV-portefeuille

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Fiscaal wordt alleen het ongerealiseerde verlies en het nog niet gerealiseerde winstrecht gewaardeerd. Beide komen tot realisatie bij terugkoop. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. De latentie is contant gemaakt uitgaande van een terugkooppercentage van 8,6% 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 14,0 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:

	2020	2019
Stand per 1 januari	864	974
Mutatie boekjaar	19	-110
Stand per 31 december	883	864

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2020 is als volgt:

	2020	2019
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	0	0
Fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	0
VoV-portefeuille	725	731
Leningenportefeuille	158	133
Stand per 31 december	883	864

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2020:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,0%
VoV-portefeuille	2.112	5.364	3.252	813
Leningenportefeuille	88.999	88.163	836	209

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 74.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Vlottende activa

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2020	2019
Teruggekochte VoV-woningen	254	598
Uit verhuur vrijgekomen woningen	89	356
Totaal	343	954

Ultimo 2020 is onder de post teruggekochte VoV-woningen een woning opgenomen welke in 2020 is teruggekocht en ultimo 2020 nog niet is doorverkocht. Ultimo 2020 is onder de post uit verhuur vrijgekomen woningen een woning opgenomen welke in oktober 2020 is vrijgekomen uit de verhuur en in 2021 wordt verkocht.

Vorderingen

9. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
Huurdebiteuren (zittende huurders)	91	117
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	37	40
Subtotaal	128	157
Af: voorziening wegens oninbaarheid	75	73
Totaal	53	84

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2020 0,48% van de jaarhuur (2019: 0,61%).

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Vennootschapsbelasting	861	0
Totaal	861	0

11. Overige vorderingen

	2020	2019
Diversen	0	1
Totaal	0	1

12. Overlopende activa

	2020	2019
Te ontvangen uitkeringen	6	0
Subsidie energiebesparende maatregelen	0	114
Vooruitbetaalde onderhoudskosten	11	0
Subsidie nieuwbouw OpDreef	0	14
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	0	0
Diversen	2	6
Totaal	19	134

Onder de kortlopende vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

13. Liquide middelen

	2020	2019
Kas	0	3
ING rekeningen-courant	42	69
ABN AMRO rekeningen-courant	994	1.068
Rabobank rekening-courant	2	2
Totaal	1.038	1.142

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Herwaarderingsreserves	445.173	417.629
Overige reserves	91.574	41.303
Resultaat boekjaar 2020 respectievelijk 2019	32.195	77.815
Totaal	568.942	536.747

14. Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2019	340.283	6.512	346.795
Overboeking overige reserves	70.758	76	70.834
Stand per 31 december 2019	411.041	6.588	417.629
Overboeking overige reserves	27.693	-149	27.544
Stand per 31 december 2020	438.734	6.439	445.173

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 2020 is in totaal € 439 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 411 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 € 412 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaaarde in verhuurde staat	654.955
Af:	
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	26.052
Betaalbaarheid (huren)	-365.231
Kwaliteit (onderhoud)	-64.527
Beheer (beheerskosten)	-8.439
Verschil marktwaaarde / beleidswaaarde	-412.145
Beleidswwaaarde	242.810

Dit impliceert dat circa 72% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

15. Overige reserves

	2020	2019
Stand per 1 januari (voor resultaat boekjaar 2019 resp. 2018)	41.303	48.383
Toevoeging jaarresultaat 2019 respectievelijk 2018	77.815	63.754
Overboeking naar herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	149	-76
Overboeking naar herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-27.693	-70.758
Stand einde boekjaar	91.574	41.303

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

	2020	2019
Stand begin boekjaar	50	52
Bijdragen huurders	27	26
Kosten glasbreuk	-34	-28
Stand einde boekjaar	43	50

Onderhoudsabonnement

	2020	2019
Stand begin boekjaar	29	24
Bijdragen huurders	153	149
Kosten onderhoudsabonnement	-143	-144
Stand einde boekjaar	39	29

16. 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 2020 ad € 32.195.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Vorzieningen

17. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Stand per 1 januari	1.015	909
Mutatie gevormde voorziening OpDreef, Roelofarendsveen	0	35
Mutatie gevormde voorziening Gerardus, Oude Wetering	-137	-348
Mutatie gevormde voorziening De Kolk, Oud Ade	300	780
Gevormde voorziening Westend, Roelofarendsveen	2.912	0
Gevormde voorziening Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	1.202	0
Bestede kosten	-3.905	-361
Stand per 31 december	1.387	1.015

De specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen per 31 december 2020 is als volgt:

	Gevormde voorziening	Bestede kosten	Saldo 2020	Saldo 2019
Gerardus, Oude Wetering	425	4.035	0	431
De Kolk, Oud Ade	1.080	520	560	584
Westend, Roelofarendsveen	2.912	3.471	0	0
Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	1.202	375	827	0
Stand per 31 december			1.387	1.015

18. 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.

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

	2020	2019
Stand per 1 januari	0	2.923
Mutatie boekjaar	0	-2.923
Stand per 31 december	0	0

De specificatie van de voorziening latente belastingverplichtingen per 31 december 2020 is als volgt:

	2020	2019
Afwaardering naar lagere WOZ-waarde	0	0
Vastgoed in exploitatie	0	0
Stand per 31 december	0	0

Op grond van de hierboven genoemde handreiking zijn ultimo 2020 geen belastinglatenties meer opgenomen voor het vastgoed in exploitatie. Ultimo 2020 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie € 123 miljoen hoger dan de fiscale waarde. Indien hiervoor wel een latente belastingverplichting voor zou worden opgenomen bedraagt de nominale waarde hiervan € 31 miljoen.

Langlopende schulden

19. Leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Stand per 1 januari	86.012	81.077
Bij: nieuwe leningen	9.407	7.000
Af: aflossingen	-4.725	-2.065
Stand per 31 december	90.694	86.012
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.695	-1.617
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	88.999	84.395

	2020	2019
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	2,67%	2,95%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	16.591	16.529

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 2020 zijn twee roll-over leningen in portefeuille, beiden met een hoofdsom van € 5 miljoen. Beide leningen zijn volledig opgenomen.

Marktwaarde leningen

	2020	2019
Nominaal	90.694	86.012
Marktwaarde	123.950	114.474

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

20. 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 kent, 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 2020 is sprake van 141 woningen (2019: 152) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant. Daarnaast is er ultimo 2020 nog één VoV-woning (2019: drie) opgenomen onder de voorraden.

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

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	31.365	29.772
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-2.262	-1.903
Verkopen van onroerende zaken VoV	809	977
Waardeontwikkeling	2.212	2.519
Boekwaarde per 31 december	32.124	31.365

Gedurende 2020 zijn 15 woningen teruggekocht en zijn er 4 woningen doorverkocht onder een VoV-regeling.

21. Overige langlopende schulden

	2020	2019
Waarborgsommen huurders	19	31
Waarborgsom Gemiva	122	120
Totaal	141	151

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. De waarborgsom Gemiva betreft een in 2007 ontvangen waarborgsom die in 2022 inclusief rente dient te worden terugbetaald. Het rentepercentage is gelijk aan het consumentenprijsindexcijfer.

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 2020 ongeveer gelijk aan de stand ultimo 2019.

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, ieder voor een bedrag van € 5 miljoen. Ultimo 2020 is hiervan de volledige € 10 miljoen opgenomen.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt MeerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Ultimo 2020 heeft MeerWonen twee roll-over leningen met een variabele rente. De rente van deze roll-over lening is opgebouwd uit het 1-maands-Euriborpercentage en een liquiditeitsopslag. Ultimo 2020 is € 10 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

	2020	2019
22. Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting 2021 respectievelijk 2020 van de schulden aan kredietinstellingen	1.695	1.617
23. Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	2.469	1.255
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	0	596
Omzetbelasting	400	263
Loonbelasting en premies	73	70
Totaal	473	929

25. Schulden ter zake van pensioenen

Pensioenpremies SPW	33	60
---------------------	----	----

26. Overlopende passiva

Niet-ervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.145	1.120
Vooruitontvangen huren	971	943
Nog te verrekenen servicekosten	232	221
Niet opgenomen vakantiedagen	143	101
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	79	59
Overige	35	204
Totaal	2.605	2.648

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft MeerWonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 3.395.000 (31.12.2019: € 3.215.000) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.

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 2020 € 514.000.

Ultimo 2020 zijn 5 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 € 192.700.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de nieuwbouwprojecten De Kolk, Gerardusschool, Westend en Aan de Braassem 3B tot een bedrag van € 26,4 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 2 jaar na balansdatum.

Uitgestelde beloningen personeel

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2020 bedraagt deze verplichting € 31.000 (31.12.2019: € 28.000).

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 2020 bedraagt het budget € 91.000 (2019: € 98.000).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2021 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 644.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing. Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximaleren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Naast bovenstaande hebben zich in de periode na balansdatum tot en met de datum van opstellen van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die van dusdanige invloed zijn op het beeld van de jaarrekening dat vermelding op deze plaats nodig is.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

27. Huuropbrengsten

	2020	2019
Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	23.476	22.769
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.022	988
	24.498	23.757
Af: huurderiving wegens leegstand	-105	-159
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-46	-31
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	24.347	23.567
Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	916	959
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	197	227
	1.113	1.186
Af: huurderiving wegens leegstand	-32	-39
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	-1
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.081	1.146
Totaal huuropbrengsten	25.428	24.713

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen en woongebouwen bedroeg per 1 juli 2020 2,43% (1 juli 2019: 1,39%). Voor het daeb-bezit betrof dit 2,43% (1 juli 2019: 1,34%) en voor het niet-daeb-bezit 2,60% (1 juli 2019: 2,65%). In het kader van de huursomstijging, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,05%. Wettelijk was over 2020 maximaal 2,60% toegestaan. De huurderiving bedraagt 0,69% van de te ontvangen huur en opbrengst servicecontracten (2019: 0,89%).

28. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Bijdragen leveringen en diensten	953	938

29. Lasten servicecontracten

	2020	2019
Leveringen en diensten	953	938

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.

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Doorberekende kosten aan huurders	-40	-48
Toegerekende organisatiekosten	2.056	1.699
Toegerekende afschrijvingen	-25	60
Totaal	1.991	1.711

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.

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Reparatie-onderhoud	576	540
Mutatie-onderhoud	388	613
Planmatig mutatie-onderhoud	758	1.249
Periodiek onderhoud	758	772
Planmatig onderhoud	4.844	5.792
Energiebesparende maatregelen	0	1.370
Asbestsanering	0	414
Kosten glas- en onderhoudsfonds	177	172
VvE-onderhoudsbijdragen	267	263
Subtotaal onderhoudskosten	7.768	11.185
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-342	-290
Onderhoudskosten uitgevoerd door derden	7.426	10.895
Toegerekende organisatiekosten	1.727	1.529
Toegerekende afschrijvingen	-21	43
Totaal	9.132	12.467

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	1.042	995
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	91	73
Verhuurderheffing	3.886	3.531
Bijdrage Aedes	26	24
Bijdrage WSW saneringsheffing	0	0
Bijdrage huurcommissie	8	8
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	22	23
Bijdrage PWHR	1	1
Totaal	5.076	4.655

33. 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:

	2020	2019
Verkoopopbrengst woningen	6.775	515
Verkoopopbrengst niet-woningen	0	778
Af: Verkoopkosten	-109	-74
Toegerekende organisatiekosten	-30	-28
Boekwaarde	-6.589	-1.201
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	47	-10

De verkoopopbrengst woningen betreft 39 verkochte woningen (2019: 2 woningen). 37 van deze 39 woningen zijn de woningen op Kaag welke in 2020 allen zijn verkocht. De verkoopopbrengst van de niet-woningen in 2019 betreft twee bedrijfspanden aan de Clusiusshof te Oegstgeest.

34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>		
Onrendabele investering OpDreef	0	-35
Onrendabele investering De Kolk	-300	-780
Onrendabele investering Gerardusschool	137	348
Onrendabele investering Westend	-2.912	0
Onrendabele investering Aan de Braassem 3B	-1.202	0
Totaal	-4.277	-467



35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie		
Daeb-vastgoed in exploitatie	30.123	71.970
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.183	2.845
Totaal	31.306	74.815

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen onroerende zaken VoV	2.703	3.020
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen onroerende zaken VoV	-2.212	-2.518
Totaal	491	502

37. Opbrengsten overige activiteiten

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

	2020	2019
Opbrengst verkopen	808	977
Terugkoopprijs verkopen	-781	-1.033
Totaal	28	-56

38. Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	-47	-60
Overige transactiekosten	-3	-41
Totaal	-50	-101

39. Overige organisatiekosten

	2020	2019
Overige personeelskosten	32	28
Kosten raad van commissarissen	68	72
Externe controle	98	74
Overige kosten	11	10
Totaal	209	184

40. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2020	2019
Tuinonderhoud	89	92
Opfrissen van complexen en woonomgeving	12	15
Bevorderen sociale samenhang	6	12
Veiligheid	4	12
Overige	9	18
Toegerekende organisatiekosten	296	231
Totaal	416	380

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2020	2019
Lonen en salarissen	1.702	1.827
Sociale lasten	327	328
Pensioenlasten	287	265
Totaal	2.316	2.420

In 2020 is € 45.477 aan ziekengelduitkering ontvangen (2019: € 12.248). Deze uitkering is verantwoord onder de post lonen en salarissen.

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

	2020	2019
Afdeling Directie & staf	2,9	2,9
Afdeling Financiën	3,9	4,6
Afdeling Vastgoed	12,5	12,0
Afdeling Wonen	12,7	11,8
Totaal	32,0	31,3

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 opdrachten 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 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste

dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. 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

	2020	2019
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	81	72
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	135	70
Servicekosten	16	16
	232	158
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-16	-16
Af: boekwinst verkoop loods respectievelijk vervoermiddelen	-268	-28
Totaal	-52	114

Accountants honoraria

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

	2020	2019
Controle van de jaarrekening	88	65
Andere controle-opdrachten	10	9
Fiscale advisering en aangiften	14	9
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	112	83

41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Rente servicekosten	4	5
Betalingskorting vennootschapsbelasting	33	29
Overige	0	0
Totaal	37	34

42. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente leningen kapitaalmarkt	2.497	2.744
Rente vennootschapsbelasting	11	19
WSW borgstellingsvergoeding	19	17
Overige	2	3
Totaal	2.529	2.783

43. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
Acute belastingen	-1.480	-2.249
Mutatie latente belastingen als gevolg van de Aedes Handreiking over verwerking van latente belastingen	0	2.815
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	-6	-14
Mutatie latente belastingvordering vanwege de leningportefeuille	25	13
Totaal last respectievelijk bate	-1.461	565

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2020 opgenomen vordering aan vennootschapsbelasting ad € 861.000 heeft voor € 108.000 betrekking op 2019 en voor € 753.000 betrekking op 2020. De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2015 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangiften 2016, 2017 en 2018 zijn wel ingediend, maar hiervoor zijn nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst.

Belastbaar bedrag 2020

Het belastbaar bedrag 2020 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		33.656
Bij:		
Niet-aftekbare afwaardering nieuwbouwprojecten	4.277	
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	21	
Fiscale mutatie WOZ-waarde op basis van VSO2 voor bezit in Kaag en Braassem	607	
Niet-aftekbare gemengde kosten	7	
		4.912
Af:		
Niet-belaste waardeverandering vastgoed in exploitatie	31.306	
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	323	
Fiscaal lagere boekwinst verkoop loods Zonnebloemlaan	67	
Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van de exploitatie	2	
Commercieel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	102	
Fiscaal verlies verkoopresultaat vastgoedportefeuille	23	
Niet-belaste niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	491	
Fiscaal hogere aftrek aan onderhoudskosten	151	
Amortisatietermijn langlopende schulden	20	
In 2020 gedeeltelijke aftrek van in 2019 niet aftrekbare rente vanwege ATAD aftrekbeperking	94	
Geactiveerde onderhoudskosten	2	
		- 32.581
Belastbaar bedrag 2020		5.987

Over dit belastbaar bedrag van € 5.987.000 is € 1.480.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd.

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 16,5%. Deze € 1.480.000 is in de winst- en verliesrekening 2020 verantwoord als acute vennootschapsbelasting.

Per saldo is er over 2020 een last verwerkt aan vennootschapsbelasting van € 1.461.000. Het verschil tussen deze last en de acute last aan vennootschapsbelasting betreft de mutatie in de latente belastingen.

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 2020 moet worden uitgegaan van de WOZ-waarden 2022 (peildatum 1-1-2021). 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 2022 kan de aangifte vennootschapsbelasting over 2020 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 2020 bedraagt de resterende afwaardering nog € 1,1 miljoen.



Balans - Activa

(bedragen x € 1.000)	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
Daeb-vastgoed in exploitatie	628.709	0	-	628.709	593.968	0	-	593.968
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	26.246	-	26.246	0	25.628	-	25.628
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.010	24.226	-	34.236	9.317	23.668	-	32.985
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.376	0	-	4.376	2.174	0	-	2.174
	643.095	50.472	0	693.567	605.459	49.296	0	654.755
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.102	0	0	2.102	2.246	0	0	2.246
Financiële vaste activa								
Aandelen, cert. van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	31.757	0	31.757	0	29.848	0	29.848	0
Andere deelnemingen	2	0	-	2	2	0	-	2
Latente belastingvorderingen	883	0	-	883	864	0	-	864
	32.642	0	31.757	885	30.714	0	29.848	866
Som der vaste activa	677.839	50.472	31.757	696.554	638.419	49.296	29.848	657.867
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	88	255	0	343	356	598	0	954
Vorderingen								
Huurdebiteuren	52	1	-	53	80	4	-	84
Belastingen en premies sociale verzekeringen	861	0	-	861	0	0	-	0
Overige vorderingen	0	0	-	0	1	0	-	1
Overlopende activa	19	0	-	19	125	9	-	134
	932	1	0	933	206	13	0	219
Liquide middelen	-3.027	4.065	-	1.038	-1.573	2.715	-	1.142
Som der vlottende activa	-2.007	4.321	0	2.314	-1.011	3.326	0	2.315
Totaal activa	675.832	54.793	31.757	698.868	637.408	52.622	29.848	660.182

Balans - Passiva

(bedragen x € 1.000)	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	445.173	18.239	18.239	445.173	417.629	18.494	18.494	417.629
Overige reserves	91.574	11.610	11.610	91.574	41.303	8.022	8.022	41.303
Resultaat boekjaar	32.195	1.908	1.908	32.195	77.815	3.332	3.332	77.815
Totaal eigen vermogen	568.942	31.757	31.757	568.942	536.747	29.848	29.848	536.747
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.387	0	-	1.387	1.015	0	-	1.015
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	-	0	0	0	-	0
Totaal voorzieningen	1.387	0	0	1.387	1.015	0	0	1.015
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	88.999	0	-	88.999	84.395	0	-	84.395
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.132	22.992	-	32.124	8.650	22.715	-	31.365
Overige schulden	120	21	-	141	118	33	-	151
Totaal langlopende schulden	98.251	23.013	0	121.264	93.163	22.748	0	115.911
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	1.695	0	-	1.695	1.617	0	-	1.617
Schulden aan leveranciers	2.469	0	-	2.469	1.255	0	-	1.255
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	506	0	-	506	988	1	-	989
Overlopende passiva	2.582	23	-	2.605	2.623	25	-	2.648
Totaal kortlopende schulden	7.252	23	0	7.275	6.483	26	0	6.509
Totaal passiva	675.832	54.793	31.757	698.868	637.408	52.622	29.848	660.182

Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	2020				2019			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	24.348	1.080	-	25.428	23.567	1.146	-	24.713
Opbrengsten servicecontracten	942	11	-	953	928	10	-	938
Lasten servicecontracten	-942	-11	-	-953	-928	-10	-	-938
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.908	-83	-	-1.991	-1.640	-71	-	-1.711
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.938	-194	-	-9.132	-12.004	-463	-	-12.467
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.023	-53	-	-5.076	-4.601	-54	-	-4.655
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.479	750	0	9.229	5.322	558	0	5.880
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.328	338	-	6.666	195	1.024	-	1.219
Toegerekende organisatiekosten	-29	-1	-	-30	-27	-1	-	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.128	-461	-	-6.589	-151	-1.050	-	-1.201
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	171	-124	0	47	17	-27	0	-10
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.277	0	-	-4.277	-467	0	-	-467
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.123	1.183	-	31.306	71.970	2.845	-	74.815
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	211	280	-	491	290	212	-	502
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.057	1.463	0	27.520	71.793	3.057	0	74.850
Opbrengst overige activiteiten	0	28	-	28	0	-56	-	-56
Kosten overige activiteiten	-47	-3	-	-50	-58	-43	-	-101
Netto resultaat overige activiteiten	-47	25	0	-22	-58	-99	0	-157
Overige organisatiekosten	-201	-9	-	-210	-175	-9	-	-184
Leefbaarheid	-400	-16	-	-416	-365	-15	-	-380
Bedrijfsresultaat	34.059	2.089	0	36.148	76.534	3.465	0	79.999
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	0	-	37	34	0	-	34
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.529	0	-	-2.529	-2.783	0	-	-2.783
Saldo financiële baten en lasten	-2.492	0	0	-2.492	-2.749	0	0	-2.749
Resultaat voor belastingen	31.567	2.089	0	33.656	73.785	3.465	0	77.250
Belastingen	-1.280	-181	-	-1.461	698	-133	-	565
Resultaat uit deelneming niet-daeb-tak	1.908	0	1.908	0	3.332	0	3.332	0
Resultaat na belastingen	32.195	1.908	1.908	32.195	77.815	3.332	3.332	77.815

Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)	2020				2019			
	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huren	24.402	1.084	-	25.486	23.622	1.143	-	24.765
Vergoedingen	952	11	-	963	961	12	-	973
Overige bedrijfsontvangsten	32	2	-	34	28	5	-	33
Ontvangen interest	37	0	-	37	34	0	-	34
Saldo ingaande kasstromen	25.423	1.097	0	26.520	24.645	1.160	0	25.805
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	2.357	90	-	2.447	2.149	89	-	2.238
Onderhoudsuitgaven	7.531	115	-	7.646	10.269	397	-	10.666
Overige bedrijfsuitgaven	3.747	155	-	3.902	3.329	133	-	3.462
Betaalde interest	2.522	0	-	2.522	2.813	0	-	2.813
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	29	1	-	30	29	1	-	30
Verhuurderheffing	3.887	0	-	3.887	2.511	0	-	2.511
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	114	4	-	118	143	6	-	149
Vennootschapsbelasting	2.756	181	-	2.937	1.983	133	-	2.116
Saldo uitgaande kasstromen	22.943	546	-	23.489	23.226	759	-	23.985
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.480	551	0	3.031	1.419	401	0	1.820
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.327	1.988	1.651	6.664	189	2.103	1.121	1.171
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	1.829	1.021	808	0	1.711	734	977
(Des)investeringsontvangsten overige	336	0	-	336	44	0	-	44
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.663	3.817	2.672	7.808	233	3.814	1.855	2.192

Vervolg kasstroomoverzicht op volgende pagina

Vervolg kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)	2020				2019			
	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	9.025	0	-	9.025	5.907	0	-	5.907
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.166	44	-	2.210	1.696	112	-	1.808
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.945	1.503	1.651	3.797	2.165	0	1.121	1.044
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	1.459	1.021	438	0	2.378	734	1.644
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	-	0	0	0	-	0
Investeringen overig	144	0	-	144	179	0	-	179
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	15.280	3.006	2.672	15.614	9.947	2.490	1.855	10.582
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)investeringenactiviteiten	-8.617	811	0	-7.806	-9.714	1.324	0	-8.390
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe geborgde leningen	9.408	0	-	9.408	7.000	0	-	7.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	-	0	0	0	-	0
Tussentelling ingaande kasstroom	9.408	0	0	9.408	7.000	0	0	7.000
Uitgaand								
Aflossingen door WSW geborgde leningen	4.725	0	-	4.725	2.065	0	-	2.065
Aflossingen ongeborgde leningen	0	12	-	12	0	10	-	10
Tussentelling uitgaande kasstroom	4.725	12	0	4.737	2.065	10	0	2.075
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.683	-12	0	4.671	4.935	-10	0	4.925
Mutatie liquide middelen	-1.454	1.350	0	-104	-3.360	1.715	0	-1.645
Liquide middelen per 1 januari	-1.573	2.715	-	1.142	1.787	1.000	-	2.787
Liquide middelen per 31 december	-3.027	4.065	-	1.038	-1.573	2.715	-	1.142
Mutatie liquide middelen	-1.454	1.350	0	-104	-3.360	1.715	0	-1.645

WNT-verantwoording 2020 Stichting MeerWonen

De WNT is van toepassing op Stichting MeerWonen. Het voor Stichting MeerWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 147.000. Dit betreft klasse E.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020

bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.843
Beloningen betaalbaar op termijn	21.423
Subtotaal	134.266
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	134.266
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 2019

bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	105.857
Beloningen betaalbaar op termijn	18.908
Subtotaal	124.765
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000
Bezoldiging	124.765

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M. Muller	D.J.N.M. Curfs	J.D.M. Touw
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	16.950	11.300	11.300	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	14.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	16.950	11.300	11.300	11.300
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 2019

bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M. Muller	D.J.N.M. Curfs	J.D.M. Touw
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	16.350	10.900	10.900	10.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200	14.200

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 22 juni 2021

Directeur-bestuurder

P.G. Hoogvliet _____

Raad van commissarissen

E.V. van Seggelen,
voorzitter _____

M. Muller,
vice-voorzitter _____

D.J.N.M. Curfs,
lid _____

J.D.M. Touw,
lid _____

Overige gegevens inclusief controleverklaring

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting MeerWonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020. 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 waarden 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 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.H. Luijt RA



**Meer
Wonen**

Thuis in uw wijk

