



**Meer
Wonen**

Stichting MeerWonen Jaarstukken 2019



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 2019

Voorwoord	9
Kerncijfers	10

CONTEXT EN AMBITIES

1. Externe ontwikkelingen	11
1.1. Van wooncrisis naar woningnood?	11
1.2. Problemen bij nieuwbouw: stikstof en PFAS	11
1.3. Klimaatakkoord	12
1.4. Belastingdruk en verhuurderheffing	12
1.5. Na balansdatum: coronacrisis	13
2. Onze ambities	15
2.1. Herkenning en waardering voor werkwijze	15
2.2. Goed evenwicht tussen plannen maken en dingen doen	15

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	17
3.1. Huisvesting (primaire) doelgroep	17
3.2. Beschikbaarheid voor diverse doelgroepen	18
3.3. Betaalbaarheid	22
4. Lokale verankering	25
4.1. Samenwerking gemeenten	25
4.2. Maatschappelijke partners	25
4.3. Zichtbaar in de wijk	26
4.4. Belanghouders	27
5. Dienstverlening	29
5.1. Verder professionaliseren van dienstverlening	29
5.2. Kwaliteit en benchmarking	31
6. Duurzaamheid	33
6.1. Beleid en monitoring	33
6.2. Maatregelen	33
6.3. Goed voorbeeld doet goed volgen	34
7. Woningvoorraad	35
7.1. Sociale huursector	35
7.2. Nieuwbouw, herstructurering en verkoop	36
7.3. Verantwoord onderhoudsbeleid	37
7.4. Warmtewet	38

RANDVOORWAARDEN

8.	Organisatie	39
8.1.	Inrichting organisatie	39
8.2.	Ondernemingsraad	40
8.3.	Personeelsbeleid	40
8.4.	Ziekteverzuim	40
8.5.	Netto beïnvloedbare bedrijfslasten	41
8.6.	Informatisering en automatisering (I&A)	41
9.	Financiële continuïteit	43
9.1.	Vermogenspositie	43
9.2.	Resultaat	47
9.3.	Treasury	48
9.4.	Administratieve scheiding	49
9.5.	Meerjarenontwikkeling	49
9.6.	Verhuurderheffing	50
10.	Governance en risicomanagement	51
10.1.	Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie	51
10.2.	Risicobeheersing	52
11.	Verklaring van het bestuur	54
12.	Jaarverslag 2019 van de RvC	55
12.1.	Over besturen en toezicht houden	55
12.2.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	56
12.3.	Verslag vanuit werkgeversrol	57
12.4.	Over de RvC	58
12.5.	Tot slot	61

Jaarrekening 2019 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 2019

Voorwoord

Als het weer het toelaat, maak ik tussen de middag graag een wandeling door de buurt. Extra leuk als je bedenkt dat die buurt Braassemerland is, het gebied in de gemeente Kaag en Braassem waar veel nieuwe huizen worden gebouwd. En waar MeerWonen hard aan meewerkt.

Op een paar honderd meter lopen richting het centrum hebben we met de oplevering van 58 appartementen in De Oevers eind 2018 al veel nieuwe huurders blij gemaakt. Het afgelopen jaar zijn er in OpDreef, het volgende plan aan de andere kant van de doorgaande weg, 22 woningen bijgekomen en de afronding van nog eens 22 woningen is aanstaande. Degelijke, duurzame sociale huurwoningen waar dringend behoefte aan is.

Meer doen, het kan ons niet snel genoeg gaan. Het plan voor een appartementencomplex op de voormalige Gerardusschoollocatie in Oude Wetering ligt klaar. Zo ook het plan voor 20 woningen aan De Kolk in Oud Ade. In Oegstgeest hopen we de komende jaren eindelijk ook een flink aantal sociale huurwoningen te gaan bouwen. Maar van start? Planologische procedures blijven de bottleneck, zelfs zonder stikstof- en PFAS-problemen. Met eigen instrumenten kunnen we wel iets doen voor de woningzoekenden die uiteindelijk de dupe zijn. Zo hebben we het afgelopen jaar tweehurenbeleid ingevoerd, waar mogelijk lokaal maatwerk toegepast en vrijgekomen koopgarant- en vrijesectorhuurwoningen ingezet voor de sociale huur. Meer woningen komen zo binnen bereik van de laagste inkomensgroepen.

De zonnepanelen schitteren me tegemoet tijdens de wandeling. En dan zie ik slechts een deel. Bij veel bestaande huizen in Kaag en Braassem en Oegstgeest hebben we panelen geplaatst en andere duurzaamheidsmaatregelen genomen. Bij 767 woningen om precies te zijn. Goed voor het milieu en de portemonnee van onze huurders. De kosten van maar liefst € 3,1 miljoen dragen wij. Om onze ambities te halen, gaat dat de komende jaren in dezelfde lijn door. Gelukkig kunnen we dat als gezonde corporatie nog opbrengen. Ondanks een financieel resultaat dat, door de plicht de papieren waardestijging van ons bezit als winst te verantwoorden, veel hoger lijkt dan het is. En ondanks de hoge heffingen die het kabinet ons oplegt.

In ons seniorencomplex Gogherweide drink ik even koffie met huismeester Leo, die samen met enkele bewoners bezig is een kaartmiddag voor te bereiden. Ik word er blij van, want dit is waar het allemaal om draait: een goed huis en sociale contacten. Wij moedigen die contacten graag aan en organiseren ook zelf bijeenkomsten in de wijken en gaan bij huurders op de koffie. Daar hebben we het afgelopen jaar veel aandacht aan besteed en dat blijven we zeker doen.

In het nieuwe ondernemingsplan dat we in 2019 hebben voorbereid, zijn meer mooie voornemens voor 2020 en eerstvolgende jaren opgenomen. Meer samen doen en verbinden vormen de rode draad. Met een betrokken team van medewerkers, met onze huurdersorganisatie, gemeenten en andere partners gaan we daar enthousiast de schouders onder zetten. Zo, opgefrist. Terug naar kantoor en aan de slag!

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder

Kerncijfers

Woningverhuur



Woningbezit	3.376
Vhe's sociaal verhuurd	3.286
Vhe's in vrije sector	90
Gemiddelde huur per woning (€)	587

Klanttevredenheid



Score nieuwe huurders	7,1
Score vertrokken huurders	7,6
Score reparatieverzoeken	7,7
Aantal klachten ingediend bij regionale klachtencommissie	2

Financiële ratio's



ICR	1,5
Loan to value (%)	41
Solvabiliteit (%)	60
Dekkingsratio (%)	14

Organisatie



Medewerkers	37
Fte's	31,7
Ziekteverzuim (%)	3,0
Opleidingskosten (x €1.000)	47

Onderhoud



Reparatieonderhoud (x €1.000)	540
Mutatieonderhoud (x €1.000)	1.862
Planmatig & periodiek onderhoud (x €1.000)	6.564

Duurzaamheid energielabel



A en hoger (%)	36
B (%)	16
C (%)	26
D en lager (%)	22
Energiebesparende maatregelen (x €1.000)	1.370
Aanleg zonnepanelen (x €1.000)	1.706

1. Externe ontwikkelingen

1.1. Van wooncrisis naar woningnood?

Het tekort aan woningen is in het afgelopen jaar verder toegenomen. Begin 2019 was de verwachting nog dat de markt zich enigszins zou stabiliseren. De prijzen stegen namelijk minder hard en het aanbod nam iets toe. Dat is niet gebeurd. De prijsstijging is lager, maar nog steeds fors. Het kernprobleem op de huizenmarkt blijft het grote tekort aan huizen. En de sterk teruggelopen nieuwbouwproductie houdt de prijsstijging in stand.

Als gevolg van deze aanhoudende prijsstijging zijn de netto-woonlasten sinds begin 2017 sterker gestegen dan het netto-inkomen. Voor middeninkomens is het hierdoor steeds moeilijker om een woning te kopen. Hoewel de nettobetaalbaarheid door de lage rente redelijk constant blijft, maken nieuwe hypotheekregels het juist lastiger om een woning te kopen. Omdat in de Randstad de woningprijzen nog harder zijn gestegen, is de financierbaarheid van een woning in deze regio voor modale inkomens nog lastiger. Daarbij hebben ze, voor de woningen die ze wel kunnen betalen, te maken met concurrentie van vooral particulieren die huizen kopen om te verhuren. De zogenaamde buy-to-let. Deze ontwikkeling zorgt voor meer schaarste op de koopwoningmarkt. De opkomst van buy-to-let betekent meer aanbod van huurwoningen, maar de huurprijzen voor deze woningen liggen vaak (te) hoog voor middeninkomens. Zij komen dus steeds verder klem te zitten.

Ook in de sociale huursector zien we de effecten van de crisis. De groep die een beroep doet op de sociale huurwoningvoorraad groeit, wat in onze regio bijvoorbeeld te zien is aan de toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden. We zien ook dat de benodigde inschrijftijd om een sociale huurwoning te bemachtigen in de gemeenten waar wij actief zijn oploopt. Door de oplevering van nieuwbouw is het aantal verhuringen in Kaag en Braassem hoger dan normaal. In Oegstgeest, waar we geen nieuwbouw hebben opgeleverd, zien we het aantal verhuringen dalen. Omdat het beroep van onder meer uitstroom vanuit instellingen en statushouders gelijk is gebleven, is daar het deel van de verhuringen dat naar deze groep gaat ruim 40%.

Cijfermatig valt te betwisten of er echt sprake is van woningnood. Nederland telt namelijk 7,9 miljoen huishoudens en 7,7 miljoen woningen. Dat is wel een tekort, maar nauwelijks woningnood te noemen. Het grootste probleem is echter dat die huizen niet op de juiste plek staan.

1.2. Problemen bij nieuwbouw: stikstof en PFAS

Om het woningtekort niet verder op te laten lopen, moeten jaarlijks minimaal 75.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Dat aantal is in 2019 niet gehaald en is ook komend jaar niet te verwachten. Het aantal verleende vergunningen is namelijk flink gedaald. De uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) op 29 mei zorgde ervoor dat de bouw nagenoeg stil kwam te liggen. Alleen projecten waarvoor al een vergunning was verleend gaan nog door. Nu de PAS niet meer kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen een natuurvergunning vereist.

Bovenop het stikstofprobleem kwam per 1 oktober nog een nieuw probleem: de PFAS. Per die datum mocht namelijk grond, waarin meer dan 0,1 microgram PFAS per kilo zit, niet meer afgevoerd worden. Het RIVM schat dat 85% van de grond in Nederland boven deze grenswaarde zit. Schoonmaken is heel moeilijk en heel

kostbaar. Bijkomend probleem is dat er ook te weinig laboratoriumcapaciteit is voor de analyses van de grond. Per 1 december is de norm versoepeld naar 0,8 microgram per kilo, waardoor naar schatting zo'n 75% van de bouwprojecten onder deze grenswaarde blijft.

Vanwege de grote impact hebben veel partijen aan het kabinet gevraagd om tijdelijke maatregelen te nemen. Dit is gebeurd in de Spoedwet aanpak stikstof. Deze wet treedt per 1 januari 2020 in werking en de maatregelen kunnen, bij lokale snelle uitvoering, voor ongeveer een jaar oplossingen bieden. Met name om de woningbouw weer op gang te brengen. De Raad van State heeft in zijn advies echter al aangegeven dat de maatregelen gecompliceerd zijn en veel onzekerheden laten bestaan. De vraag blijft of dit genoeg is om de woningbouw weer op gang te brengen, zonder dat structurele maatregelen die aangrijpen bij de bronnen in beeld komen (landbouw, vervoer en de natuur).

1.3. Klimaatakkoord

Over het Klimaatakkoord was ook het afgelopen jaar nog veel discussie. Voor veel partijen is het nog maar de vraag of het akkoord zal leiden tot het halen van de doelen en of alle maatregelen ook betaalbaar zijn. Vlak voor de Provinciale Statenverkiezingen maakten het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Centraal Planbureau (CPB) de uitkomsten van de doorrekening van het Klimaatakkoord bekend. Die uitkomst leek, met 1,9 miljard euro per jaar, mee te vallen. Maar dat gaat alleen over de maatregelen uit het akkoord die nog genomen moeten worden. Als ook de eerder overeengekomen maatregelen worden meegenomen in de berekening, blijkt dat gezinnen meer betalen dan de industrie. Bovendien gaan lagere inkomens er sterker op achteruit dan hogere inkomens. Ook werd duidelijk dat alle klimaatmaatregelen ten spijt, het doel de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen, waarschijnlijk niet wordt gehaald. In het definitieve Klimaatakkoord wordt geprobeerd dit aan te passen. Er is dus nog volop werk aan de winkel voor de betrokken partijen.

Corporaties hebben in het kader van het Klimaatakkoord aangeboden deel te nemen aan de Startmotor en zo bij te dragen aan het aardgasvrij maken van woningen. Het plan zet in op twee routes: het realiseren van gecoördineerde aansluitingen op warmtenetten en gezamenlijke inkoop van warmtepompen en isolatie. Zo'n 200.000 woningen kunnen versneld worden aangesloten op een bestaand warmtenet. Dit is financieel alleen haalbaar als warmtebedrijven hun prijzen verlagen en het kabinet de corporaties financieel steunt. Aedes heeft ook aangegeven dat de berekeningen van het PBL over de Startmotor afwijken van de praktijk en daardoor te optimistisch zijn.

1.4. Belastingdruk en verhuurderheffing

In aanloop naar Prinsjesdag kwam Aedes met het bericht dat woningcorporaties veel meer belasting betalen dan het kabinet bij de invoering van de nieuwe belasting ATAD voorspelde. Niet alleen de verhuurderheffing, maar ook de hogere vennootschapsbelastingtarieven en ATAD zorgen ervoor dat corporaties minder woningen kunnen bouwen en verduurzamen. De 100 miljoen euro die het kabinet op Prinsjesdag lijkt uit te trekken voor nieuwbouw valt in het niet bij de steeds hogere belastingen. Corporaties gaan er netto nog steeds zwaar op achteruit. En dat is al een aantal jaren gaande. In 2016 betaalden de corporaties samen 1,5 miljard euro belasting, in 2020 loopt dit op naar 2,5 miljard euro. Met alle gevolgen voor huurders en woningzoekenden van dien.

MeerWonen heeft zich (na advies van haar huurdersorganisatie HMW) aangesloten bij het initiatief van Rochdale, Wooncompagnie en de Woonbond om protest te voeren tegen de verhuurderheffing. Ze vinden dat gezien het grote tekort aan betaalbare woningen elke euro nodig is om te investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen en woningen te onderhouden en verduurzamen. Het initiatief bestaat uit twee onderdelen: een oproep om verhalen van woningzoekenden te delen om zo de wooncrisis een gezicht te geven en een de oproep om bezwaar aan te tekenen tegen de verhuurderheffing. MeerWonen heeft zich vooral op het laatste gericht. Meer dan 150 corporaties deelden via Twitter en andere (sociale) media het bedrag dat zij moeten afdragen aan de verhuurderheffing. Ook hebben ze bij de Belastingdienst bezwaar gemaakt tegen de heffing. Hoewel alle corporaties een afwijzende reactie hebben gehad op het bezwaar, is de actie een groot succes. Tweede Kamerleden hebben in een debat aandacht gevraagd voor de hoge belastingen voor corporaties en het



kabinet gevraagd in een brief uit te leggen wat de verhouding is tussen de bepalingen uit de Woningwet en de wettelijke grondslag voor de heffing.

Naar aanleiding van de actie en de lobby van Aedes werd in de Kamer een motie aangenomen die het kabinet vraagt om onafhankelijk onderzoek in te stellen en aan te geven op welk bedrag de ATAD, betaald door corporaties, uitkomt en wat dat betekent voor de totale lastendruk voor woningcorporaties. Uit cijfers die staatssecretaris Snel van Financiën bekend heeft gemaakt, blijkt dat sociale verhuurders tot tien keer meer belasting betalen over een huurwoning dan particuliere verhuurders en twee keer meer dan commerciële verhuurders. Deze brief bevestigt het beeld dat sociale verhuurders extra zwaar aangeslagen worden in vergelijking met andere, winstgedreven verhuurders.

Eind 2019 is mede hierdoor een meerderheid in de Tweede Kamer ontstaan die af wil van de verhuurderheffing. Onder meer CDA, ChristenUnie, GroenLinks, SP en PvdA pleitten voor het afschaffen van de verhuurderheffing om de fiscale druk op corporaties te verlichten. D66 schaarde zich tijdens het debat achter dit verzoek. Minister Van Veldhoven (BZK) is hiertoe, ondanks de toenemende druk uit de Tweede Kamer, nog niet bereid. Het argument hiervoor is een gat op de begroting van 1,7 miljard euro.

1.5. Na balansdatum: coronacrisis

In het eerste kwartaal van 2020 is de hele wereld geconfronteerd met de Covid-19 (Corona-)uitbraak. De gevolgen voor de samenleving zijn groot en het is nog onduidelijk hoe lang dit allemaal gaat duren. Voor MeerWonen heeft het geleid tot aanpassingen in de dienstverlening. Zo is het kantoor gesloten en werken de medewerkers zoveel mogelijk thuis. Spoedreparaties en werkzaamheden aan de buitenkant van onze woningen gaan zoveel mogelijk door. Ook het plaatsen van zonnepanelen. We zien dat er minder reparatieverzoeken worden gedaan en dat het aantal huuropzeggingen terugloopt. Mensen die als gevolg van de crisis in financiële problemen komen, weten ons gelukkig te vinden en we proberen in overleg met hen een oplossing te vinden, zodat niemand zomaar op straat komt te staan. Het effect op de woningmarkt lijkt vooralsnog beperkt. Wij richten ons nu op de kortetermijnmaatregelen om de crisis zo goed mogelijk het hoofd te bieden. Als de crisis gaat afnemen, kunnen we beter beoordelen of en welke effecten er op de langere termijn zijn.



2. Onze ambities

2.1. Herkenning en waardering voor werkwijze

Begin 2019 presenteerde de visitatiecommissie haar rapport over de maatschappelijke prestaties van MeerWonen in de periode 2014-2017. In haar recensie noemt de visitatiecommissie het ondernemingsplan van MeerWonen 'een warm betoog met bij de volkshuisvesting passende ambities'. En de visitatiecommissie herkent het ondernemingsplan ook in de manier waarop MeerWonen werkt. Wat ons betreft een groot compliment.

Onze keuze voor een sterke maatschappelijke invulling van onze rol als woningcorporatie, met nadruk op de laagste inkomens en op lokale verankering, wordt gewaardeerd. Wij zijn een corporatie die wil doen, zonder opsmuk en dichtbij de leefwereld van onze huurders wil staan. Dat onze stakeholders daar nog positiever over zijn dan wij zelf, doet ons goed. De visitatiecommissie geeft ons ook suggesties om te verbeteren. Zoals vooral doorgaan met werken vanuit het hart, maar wel meer duidelijk maken waarom je wanneer iets doet. Die punten pakken wij graag op.

2.2. Goed evenwicht tussen plannen maken en dingen doen

In het nieuwe ondernemingsplan dat we in 2019 opgesteld hebben, maken we een begin met de verbeterpunten. Op meerdere momenten hebben we het afgelopen jaar, in diverse bijeenkomsten met onze in- en externe stakeholders gesproken en gevraagd wat zij van ons verwachten. Op basis van hun input is het nieuwe ondernemingsplan opgesteld.

Dat betekent zeker niet dat alles anders wordt. Wat goed was blijft. Ons hart ligt nog steeds bij de mensen die behoefte hebben aan goede en betaalbare huisvesting en aan zorgvuldige dienstverlening. Aan prettig wonen in een aantrekkelijke woonomgeving.

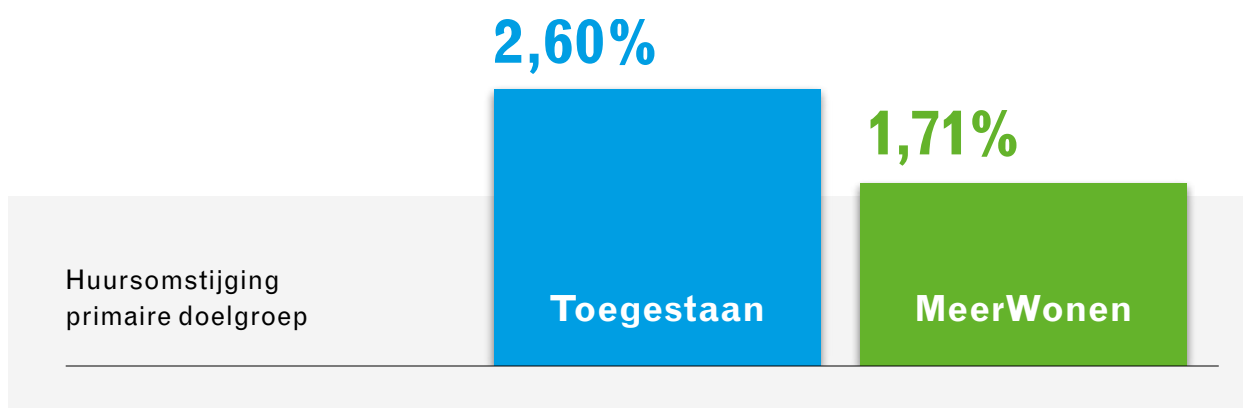
Onze missie blijft ongewijzigd: "MeerWonen is een maatschappelijke en klantgerichte corporatie die zich primair richt op het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor haar doelgroepen in de regio Holland Rijnland. Wij hebben een sterke lokale verankering in Oegstgeest en Kaag en Braassem en zijn herkenbaar voor klant en stakeholder." Daar blijven we betrokken, benaderbaar, respectvol, maar vooral ook met hoofd én hart aan werken.

Tegelijk willen wij ook een corporatie blijven die wordt afgerekend op wat ze doet en niet zozeer op wat ze schrijft. We gaan op zoek naar een mooi evenwicht tussen die twee posities.

Een evenwicht dat we in 2019 ieder geval hebben weten te behouden. Want behalve aan ons nieuwe ondernemingsplan hebben we vooral ook hard gewerkt voor en met onze doelgroep. Verderop in dit jaarverslag leest u er meer over, maar om er een paar te noemen: we hebben ons woningbezit in Kaag en Braassem uitgebreid, voorbereidend werk verricht voor nieuwe bouwplannen, ook in Oegstgeest, goede gesprekken met onze huurders gevoerd tijdens koffiebezoeken en buurtbijeenkomsten en prestatie-jaarafspraken gemaakt met beide gemeenten over onder andere het aantal te verduurzamen woningen.



3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid



MeerWonen wil zich vooral richten op de primaire doelgroep. Daarvoor hebben we een gevarieerde portefeuille met woningtypen voor alle doelgroepen. Gezien de toenemende krapte op de woningmarkt verkopen we bijna geen sociale huurwoningen en zetten we een deel van de woningen die we terugkopen (uit Koopgarant) in als sociale huurwoning. Om de betaalbaarheid van onze woningen te garanderen, hebben we ons huurbeleid in 2019 aangepast en de huren met minder dan inflatie verhoogd.

3.1. Huisvesting (primaire) doelgroep

3.1.1. Inkomen centraal

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen is het inkomen het belangrijkste criterium. De Woningwet bepaalt dat huishoudens met een inkomen lager dan € 38.035 (2019) 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 € 38.035 en € 42.436, en maximaal 10% naar huishoudinkomens boven € 42.436. MeerWonen heeft de wetgeving in 2019 als volgt toegepast:

Toewijzing sociale voorraad (in %)	norm	2019	2018
aan huishoudinkomens < € 38.035	≥80	94	95
aan huishoudinkomens € 38.035 ≤ € 42.436	≤10	3	3
aan huishoudinkomens > € 42.436	≤10	3	2

3.1.2. Ruim voldaan aan norm passend toewijzen

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 is in 2016 'passend toewijzen' ingevoerd. Minimaal 95% van de woningzoekenden die recht heeft op huurtoeslag moet in een woning gehuisvest worden waarvan de huurprijs onder de aftoppingsgrens ligt. MeerWonen heeft in 2019 98% (2018: 99%) passend toegewezen.

3.1.3. Verhuur van vrijesectorwoningen

Ons richten op de primaire doelgroep betekent dat we besloten hebben dat er geen vrijesectorwoningen meer bijkomen. Het afgelopen jaar hebben we onze voorraad vrijesectorwoningen nog eens kritisch bekeken. Als gevolg hiervan zal een aantal van deze woningen na mutatie als sociale huurwoning worden verhuurd en een aantal sociale huurwoningen zal na mutatie als vrijesectorhuurwoning in de verhuur gaan. Op de lange termijn neemt de voorraad vrijesectorwoningen daarmee af tot 65 woningen. Per 31 december 2019 heeft MeerWonen 90 vrijesectorwoningen (2018: 95), ongeveer 3% van ons totale woningbezit.

Toewijzing vrijesectorwoningen

Om doorstroming te bevorderen, geven wij bij de toewijzing van vrijesectorwoningen voorrang aan huishoudens die een sociale huurwoning van MeerWonen achterlaten. Ook speelt bij de toewijzing van vrijesectorwoningen het inkomen een rol, dat moet hoger zijn dan € 38.035 (de grens voor sociale huur), maar mag niet meer dan € 60.000 zijn. Daarmee willen we de middeninkomens, die het in onze regio moeilijk hebben, een kans bieden. In 2019 zijn 10 vrijesectorwoningen opnieuw verhuurd. Het aantal reacties per woning was gemiddeld 83 (2018: 44). Van deze woningen zijn er 5 toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning hebben achtergelaten.

3.2. Beschikbaarheid voor diverse doelgroepen

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. De nieuwe huisvestingsverordening die per 1 juli 2019 van kracht is geworden heeft niet tot grote wijzigingen geleid.



Overzichtsk kaart woningmarktregio Holland Rijnland

In 2019 zijn uit het bestaande bezit 251 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van ons totale aantal woningen, komt hiermee op 7,5% (2017: 5,4%). Dat dit fors hoger is dan het voorafgaande jaar, komt vooral door de oplevering eind 2018 van de appartementen in De Oevers in Roelofarendsveen. Die zorgden alleen al voor het vrijkomen van 34 huurwoningen. Naast de verhuringen in het bestaande bezit zijn 22 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarmee het totaal aantal verhuringen in 2019 op 273 komt. Met een gemiddelde van 146 reacties per geadverteerde woning, is het aantal reacties bijna verdubbeld ten opzichte van 2018 (77). Na een aantal jaren van stijging, is het aantal malen dat we een woning moesten aanbieden voordat deze werd geaccepteerd, nu gedaald naar 5,3 (2018: 6,8). Voor ons indicaties van de toenemende krapte op de woningmarkt en grote behoefte aan sociale huurwoningen.

3.2.1. Verhuur nieuwbouw

Bij alle nieuwbouwwoningen die wij opleveren, zetten we lokaal maatwerk in om voorrang te geven aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente (en daarna aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten in de regio). Na een onderhoudsbeurt worden de woningen die op deze manier vrijkomen weer aangeboden via Huren in Holland Rijnland. Zo hopen we met het realiseren van een nieuwbouwwoning zoveel mogelijk huishoudens aan een woning te helpen. Bij de toewijzing van de nieuw opgeleverde woningen in Kaag en Braassem is lokaal maatwerk toegepast.

3.2.2. Verhuur aan inwoners

Van de verhuringen in Kaag en Braassem (inclusief nieuwbouw) is 48% (2018: 73%) afkomstig uit de gemeente. In Oegstgeest ligt het percentage verhuringen aan inwoners uit de gemeente aanzienlijk lager, namelijk op 19% (2018: 23%).

3.2.3. Niet-reguliere toewijzingen

Een groot deel van de 273 verhuurde woningen wordt via een advertentie aangeboden aan woningzoekenden. Er zijn ook doelgroepen zoals statushouders en uitstroom uit zorginstellingen waarvoor aparte afspraken zijn gemaakt. Deze woningen worden niet via www.hureninhollandrijnland.nl verhuurd, maar wel in het systeem verantwoord. In 2019 ging het voor MeerWonen om 53 woningen.

Doelgroep	Aantal verhuringen 2019	Aantal verhuringen 2018
Woningruil	4	5
Vrije sector via www.hureninhollandrijnland.nl	10	8
Statushouders	18	11
Cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	12	10
Directe bemiddeling urgent woningzoekenden	6	2
Voordracht woongroep Centraal wonen	2	1
Stichting MOIER, bewoners en steunpunt	-	13
Laatste kans contract	1	-
Totaal	53	50

3.2.4. Lokaal maatwerk

In de regionale huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om lokaal maatwerk in te zetten voor maximaal 25% van de vrijkomende woningen. De voorwaarden voor lokaal maatwerk moeten in overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie opgesteld worden. Naar aanleiding van de evaluatie van het lokaal maatwerk is in beide gemeenten gewerkt aan een nieuwe regeling. Deze wordt met ingang van 1 januari 2020 van kracht. Voor heel 2019 was de regeling dus nog gelijk aan voorgaande jaren. Zoals bij 3.2.1. al aangegeven kan ook nieuwbouw, bij eerste verhuur, met lokaal maatwerk worden toegewezen. Dit valt niet onder het maximum van 25%.

Voor het lokaal maatwerk bij nieuwbouw maken we per project afspraken met de betreffende gemeente. Bij nieuwbouw richten we het lokaal maatwerk vooral op doorstroming en geven we voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Bij de toewijzing van de 22 nieuwbouwwoningen in de fasen 2A en 2B van OpDreef in Roelofarendsveen hebben we dit dan ook ingezet. Daarvan zijn er 9 toegewezen aan inwoners van Kaag en Braassem die een sociale huurwoning achterlieten en nog eens 4 woningen zijn toegewezen aan inwoners van de regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning achterlieten.

Voor het lokaal maatwerk bij onze vrijkomende woningen zetten we, naast doorstroming, in op het vergroten van kansen voor inwoners van kleine kernen om in de eigen kern te kunnen blijven, en op zorgwoningen voor mensen met een zorgindicatie. In de gemeente Oegstgeest is 1 woning met lokaal maatwerk verhuurd. In de gemeente Kaag en Braassem zijn 16 woningen met lokaal maatwerk verhuurd.

3.2.5. 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 2019 zijn bij MeerWonen 13 officiële aanvragen ingediend. In 2018 waren dat er nog 23. Deze daling is toe te schrijven aan beter verwachtings-management. We hebben nadrukkelijker uitgelegd wat de mogelijkheden en slaagkansen van een urgentie-aanvraag zijn. Van de 13 ingediende aanvragen zijn er 8 toegewezen (2018: 13).

3.2.6. 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 heel 2019 (inclusief de achterstand uit 2018) 20 personen. In totaal zijn 22 personen geplaatst in 9 woningen, waarmee MeerWonen haar deel van de taakstelling heeft gehaald en zelfs een deel van de taakstelling voor de eerste helft van 2020 is vervuld. Opvallend is dat dit jaar vooral kleine huishoudens zijn gehuisvest, waardoor meer woningen nodig zijn om de taakstelling te vervullen. In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders voor een groot deel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling voor 2019 was 18 personen. In totaal zijn 32 personen geplaatst in 9 woningen. Hiermee is de taakstelling voor 2019 en voor de eerste helft van 2020 al vervuld.

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.

3.2.7. 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 2019 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 2019 was 10 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.

3.2.8. Woonwensen senioren

In 2018 heeft MeerWonen in samenwerking met collega-corporatie Woondiensten Aarwoude en de ouderenorganisaties De Spil en Stiwu onderzoek gedaan naar de woonwensen van senioren. In het eerste kwartaal van 2019 zijn de uitkomsten van het onderzoek bekend gemaakt. Hoewel de bezochte groep te klein is om statistisch verantwoorde uitspraken te doen, zien we wel een rode draad. En die komt overeen met wat ook uit landelijk onderzoek blijkt. Een groot deel van de ondervraagden heeft geen verhuisplannen. Minder dan de helft denkt er wel eens over na. Als ze dat doen is slechts een minderheid op zoek naar een woning in een complex waar alleen senioren wonen. Gevraagd naar belemmeringen wordt vaak de hogere huur van een nieuwe woning genoemd, maar ook de verandering in de sociale omgeving wil men veelal niet. Over het geheel is de conclusie dat huurders lang wachten met nadenken over de toekomstige woonwensen. Terwijl er, door hier op tijd mee aan de slag te gaan, meer mogelijk is.

3.2.9. Bestrijden van woonfraude

Alle signalen die ons bereiken over vermeende woonfraude worden door ons onderzocht. De wijkbeheerder controleert ter plaatse en informeert bij omwonenden. Ook doen we navraag bij de gemeente over de inschrijving in de Basisregistratie Personen. Als daaruit 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.

Nadat in 2018 onze stagiaire een onderzoek heeft uitgevoerd over dit onderwerp, is in 2019 een start gemaakt om woonfraude proactiever te gaan behandelen. In 2019 zijn er 13 nieuwe meldingen binnengekomen, naast de

nog 21 lopende meldingen van het jaar daarvoor. In 2 situaties bleek de melding niet terecht; bij 4 meldingen is het huurcontract beëindigd. De overige meldingen zijn eind 2019 nog in onderzoek.

3.2.10. Hennepteelt in huurwoningen

We passen het wettelijke verbod op de teelt van hennep consequent toe. Wanneer een van onze huurders wordt betrapt op bedrijfsmatige hennepeteelt, starten we een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de ontstane schade in de woning. In 2019 is één situatie met drugsoverlast geconstateerd. Door de kantonrechter is hierbij in een gerechtelijke procedure ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning toegewezen.

3.2.11. Leegstand bij mutatie

We spannen ons in om het aantal dagen leegstand bij een huurderswissel zou laag mogelijk te houden. Helaas moeten we constateren dat het aantal dagen leegstand voor het tweede jaar op rij toeneemt. Om meer inzicht te krijgen in de reden daarvan hebben we, naast de uitsplitsing in verhuurleegstand en technische leegstand, deze laatste nog verder uitgesplitst op basis van de onderhoudstoestand bij de eindinspectie. De combinatie van het hoge aantal mutaties dit jaar en de moeite die we hebben om aannemers te vinden, zorgt voor een langere doorlooptijd dan we graag zouden zien. Met name ook de afstemming tussen de verschillende disciplines/partijen maken het contracteren en coördineren moeilijk.



De verhuurleegstand was in 2019 gemiddeld 8 dagen (2018: 7). In principe moet een woning binnen maximaal 3 werkdagen nadat deze technisch gereed is, verhuurd kunnen worden. Bij woningen met een relatief hoge verhuurleegstand zijn meestal meerdere bezichtigingen nodig voordat de woning wordt geaccepteerd.

Mede door de hogere leegstand, is de totale huurderiving met 0,89% hoger dan de norm van 0,80% van de jaarhuur (2018: 0,53%).

3.3. Betaalbaarheid

3.3.1. Indeling naar huurprijs

Om onze doelgroep een woning te kunnen bieden, is de huurprijs van de woning belangrijk. We hebben onze woningen daarom onderverdeeld in vier 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 2019 als volgt uit:

Woningen per dorpskern naar huurprijsklasse

	Betaalbaar ≤ € 424,44	Bereikbaar € 424,45 ≤ € 607,46	Bereikbaar € 607,47 ≤ € 651,03	Middelduur € 651,04 ≤ € 720,42	Duur > € 720,42	Totaal
Oegstgeest	45	716	262	326	63	1.412
Kaag	0	24	3	7	3	37
Oud Ade	4	29	6	0	1	40
Oude Wetering	94	260	94	91	38	577
Rijpwetering	34	100	47	37	12	230
Roelofarendsveen	83	457	151	240	107	1.038
Nieuwe Wetering	4	31	3	3	1	42
Totaal	264	1.617	566	704	225	3.376
Percentage	7,8	47,9	16,8	20,9	6,7	100,0

De toename van het aantal woningen in Oegstgeest, van 1.408 eind 2018 naar 1.412 eind 2019, is het gevolg van de keuze om een deel van de koopgarantwoningen die we terugkopen als sociale huurwoning te verhuren. Het aantal woningen met een huurprijs boven de € 720,42 is met 225 nagenoeg gelijk aan de 224 van eind 2018. Van deze 225 woningen zijn 135 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 (90) is per 31 december 2019 met 5 afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Afhankelijk van inkomen, leeftijd en persoonlijke omstandigheden kunnen huurders van woningen met een huurprijs tot maximaal € 720,42 in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wij informeren onze klanten over de mogelijkheden en helpen waar nodig bij de aanvraag.

3.3.2. Huurbeleid aangepast per 1 juli 2019

Na de fusie heeft MeerWonen nieuw huurbeleid opgesteld. Uitgangspunt hierbij was dat 70% van de woningen een huur onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslagbepaling moest hebben. Uit de evaluatie van het huurbeleid die we in 2019 hebben uitgevoerd, kwam een aantal ongewenste effecten naar voren en werd ook duidelijk dat het huidige huurbeleid, als gevolg van onze duurzaamheidsingrepen, niet meer voldeed aan de uitgangspunten. Daarom heeft MeerWonen per 1 juli 2019 het tweehurenbeleid ingevoerd. 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 gaan 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.

3.3.3. Huurverhoging per 1 juli 2019 blijft onder inflatie

De maximale huurverhoging per sociale huurwoning was per 1 juli 2019 4,1%, maar de totale stijging van alle woningen samen mocht niet meer zijn dan 2,6% (inflatie +1%). Aan huurders met een inkomen boven € 43.436 mocht een inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd worden van maximaal 5,6%. In ons ondernemingsplan hebben we aangegeven dat we onze huurverhoging zo beperkt mogelijk willen houden door deze waar mogelijk gelijk te houden aan de inflatie. MeerWonen heeft een robuuste financiële positie en wil graag dat haar huurders daar ook van profiteren. Daarom hebben we de huurverhoging voor sociale huurwoningen beperkt tot 1%. Van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, hebben we gebruik gemaakt, maar ook die was met 4,6% lager dan maximaal toegestaan.

De totale huursomstijging over 2019 komt uit op 1,71%. Deze stijging bestaat voor 0,99% uit de reguliere huurverhoging en voor 0,72% uit verhogingen na mutatie. De huursomstijging blijft hiermee ruim binnen het wettelijk maximum van 2,6%.

Voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract is bovenstaande niet van toepassing. Deze woningen kregen, afhankelijk van de huurovereenkomst, een inflatievolgende huurverhoging of een huurverhoging van inflatie + 2%.

3.3.4. Bezwaren tegen huurverhoging

Wettelijk is er de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer het inkomen over 2018 lager was dan in 2017. MeerWonen heeft daarnaast de mogelijkheid tot bezwaar gegeven als het (verwachte) inkomen in 2019 lager uitkomt dan het toetsingsinkomen. Ook konden huurders bezwaar maken als het hoge inkomen veroorzaakt werd door inwonende kinderen tot 27 jaar.

In 2019 hebben we 24 bezwaarschriften ontvangen (2018: 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 11 afgewezen. Er zijn geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de huurcommissie.

3.3.5. Huurachterstanden

MeerWonen hanteert incassobeleid dat erop is gericht om binnen een week contact te zoeken met huurders die een betalingsachterstand hebben. Door de klant 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 klant grote financiële problemen heeft, verwijzen we hem/haar door voor een schuldhulpverleningstraject. We wijzen onze klanten 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 klant in gesprek te komen. Ook wordt soms een afgesproken betalingsregeling niet nagekomen. We geven de vordering dan uit handen aan een incassobureau.

De gemiddelde huurachterstand over 2019 bedroeg 0,49% (2018: 0,35%). Voor zittende huurders betreft dit alleen huurachterstand, exclusief overige vorderingen zoals servicekostenafrekening en mutatiekosten. Bij vertrokken huurders gaat het om alle openstaande posten, dus huur en overige vorderingen. Eind 2019 waren 35 zaken in behandeling bij het incassobureau (2018: 31). In 2019 heeft geen ontruiming plaatsgevonden op grond van huurachterstand.



4. Lokale verankering

Een belangrijk speerpunt in ons beleid is lokale verankering. We willen sociaal-maatschappelijk van betekenis zijn in onze omgeving en betrokken en herkenbaar zijn. We hebben niet voor niets een eigen onderhoudsdienst. Net als de wijkbeheerders komen ze dagelijks in onze wijken en spreken ze veel huurders. Daarnaast zijn medewerkers het afgelopen jaar op koffiebezoek geweest bij een aantal huurders en hebben we acht buurtbijeenkomsten in onze wijken georganiseerd, waarmee het onderlinge contact is versterkt.

4.1. Samenwerking gemeenten

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. 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 in goed overleg met alle partijen invulling gegeven aan de laatste jaarschijf uit het meerjarenraamwerk voor de prestatieafspraken. Net als afgelopen jaar is er veel aandacht uitgegaan naar nieuwbouw en verduurzaming. Ook hebben we afspraken gemaakt over een nieuwe invulling van het lokaal maatwerk en de toepassing hiervan door beide corporaties. Met de inzet van lokaal maatwerk willen we de doorstroming verbeteren en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de kleine(re) kernen. Nieuw in deze regeling die per 1 januari 2020 ingaat, is een aparte regel voor jonge starters die graag in de kern willen blijven.

In Oegstgeest blijft het aandeel sociale huur bij nieuwbouw een gevoelig onderwerp. Aan het begin van het jaar stapte de wethouder uit Oegstgeest op vanwege discussie over het wijzigen van het aandeel sociaal bij nieuwbouwprojecten. Bij het opstellen van de prestatieafspraken voor 2020 was dit dan ook een belangrijk onderwerp. Na diverse constructieve overleggen zijn we gelukkig tot overeenstemming gekomen over het aandeel sociaal bij bekende projecten. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over duurzaamheid en is ook in Oegstgeest het lokaal maatwerk aangepast.

In november hebben we een korte presentatie verzorgd voor geïnteresseerde raadsleden in zowel Kaag en Braassem als Oegstgeest. We hebben verteld wat wij allemaal doen en de raadsleden hebben volop van de mogelijkheid gebruik gemaakt om vragen te stellen. Een geslaagde bijeenkomst die we jaarlijks willen herhalen.

4.2. Maatschappelijke partners

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.

4.2.1. Deelname zorgnetwerk

Met een aantal hulpverlenende instanties, waaronder politie, GGD, corporaties, schuldhulpverlening en maatschappelijk werk nemen we deel aan het zorgnetwerk. Het doel 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 die we hierdoor hebben, kunnen we huurders waar nodig snel naar met de juiste hulpverlener in contact brengen. Ook is er regelmatig overleg met de wijkagenten en de boa's en waar mogelijk trekken wij gezamenlijk op bij problemen in de wijk.

4.2.2. Appartementen voor de Haardstee in Trompenburg

MeerWonen heeft in november 2019 overeenstemming bereikt met De Haardstee om in een periode van anderhalf jaar alle vrijkomende appartementen in Trompenburg aan hen aan te bieden. De Haardstee begeleidt mensen met een verstandelijke en/of psychiatrische beperking bij wonen, werken en vrije tijd. De cliënten kunnen gebruik maken van een 'steunpunt' (een apart appartement), van waaruit de begeleiding plaatsvindt. De Haardstee huurt de appartementen van MeerWonen en koppelt zelf de kandidaten aan de woningen. De looptijd van de overeenkomst is 10 jaar. Jaarlijks vindt evaluatie plaats tussen de partijen. Bij dit overleg wordt ook de bewonerscommissie van Trompenburg betrokken.

4.2.3. 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 2019 zijn diverse bewoners geholpen door vrijwilligers van Present.

4.2.4. Samen tegen eenzaamheid Oegstgeest van start

In oktober 2019 is het project 'Samen tegen eenzaamheid Oegstgeest' officieel van start gegaan. MeerWonen is ook deelnemer in dit netwerk dat tot doel heeft om in de wijk signalen op te pakken over mensen die in eenzaamheid leven. Onze vaklieden en wijkbeheerders zijn de ogen en oren van onze organisatie. Zij kunnen signalen doorgeven als ze iemand in eenzaamheid aantreffen.

4.3. Zichtbaar in de wijk

4.3.1. Investeren in bewonersinitiatieven

MeerWonen levert graag een bijdrage aan initiatieven die de kwaliteit van wonen in een wijk of wooncomplex ten goede komt. Bewoners met ideeën om de woon- en leefomgeving te verbeteren en/of de saamhorigheid in de buurt te vergroten, kunnen bij ons een verzoek indienen voor een financiële bijdrage. In 2019 hebben we financiële bijdragen geleverd aan diverse activiteiten, waaronder de verschillende initiatieven tijdens de landelijke burendag, (kerst)bijeenkomsten in seniorencomplexen, een buurtfeest in de Burgemeesterswijk in Oude Wetering en een buurtbarbecue.

4.3.2. Leefbaarheid

Onder leefbaarheid verstaan we de mate waarin wijken voldoen aan de voorwaarden en behoeften die de bewoners eraan stellen. In fysieke zin gaat het over een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. We hebben normen opgesteld waaraan onze portieken, brandpoorten en overige algemene ruimten moeten voldoen. Wijkbeheerders zien toe op de staat van de buurt en ook onze onderhoudsmedewerkers houden een oogje in het zeil.

Om huurders aan te moedigen 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. Daarnaast wil MeerWonen de verstening van de tuinen tegengaan. Mensen die hun tuin vergroenen leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van hun buurt en maken de buurt een stuk gezelliger. Ook hiervoor hebben we een wedstrijd uitgeschreven. Het aantal inschrijvingen was lager dan we hadden gehoopt, maar we verwachten komend jaar meer inzendingen te ontvangen.

Om invulling te geven aan sociale leefbaarheid, willen we weten wat onze huurders belangrijk vinden. Zij kunnen als geen ander aangeven wat zij nodig hebben om van hun huis een veilig thuis te maken en van hun wijk een prettige buurt. Daarom onderhouden we op verschillende manieren contact. Zo zijn alle medewerkers van MeerWonen in de zomer van 2019 in tweetallen bij een aantal huurders 'op de koffie' geweest. Onder het genot van een koffie en gebak hebben we van gedachten gewisseld over ervaringen met de woning, de sfeer in de wijk en met onze organisatie. Daarnaast hebben we het afgelopen jaar in 8 wijken een buurtbijeenkomst georganiseerd met als titel: 'Bijbuurten met MeerWonen'. Tijdens deze bijeenkomsten zijn we met huurders in gesprek gegaan over de woning, woonomgeving of over MeerWonen. De opkomst was gemiddeld circa 13 personen. In kleine groepjes kon men vragen en suggesties bespreken met medewerkers van MeerWonen en andere buurtbewoners. Naast reparatieverzoeken hebben we veel specifieke vragen kunnen beantwoorden. Het werd erg op prijs gesteld ook eens andere MeerWonenmedewerkers te spreken. Ons doel om hiermee de onderlinge samenhang in wijken te versterken, is deels gelukt. Om nog meer effect te sorteren, gaan we komend jaar bekijken wat we aan de opzet kunnen veranderen.

4.3.3. Aanpak overlast

In 2019 hebben wij in totaal 31 overlastmeldingen ontvangen, 20 in Kaag en Braassem en 11 in Oegstgeest (2018: 24). Dit betreft alleen de klachten over burenoverlast. De toename is te wijten aan de stijging van het aantal kwetsbare mensen die in onze wijken wonen. Overlastmeldingen over de woonomgeving zitten hier niet in, die worden direct opgepakt door onze wijkbeheerders.

Voor het behandelen van buurtoverlastklachten heeft MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling Libertas Leiden. Deze organisatie is erin gespecialiseerd om burensamenkomsten te brengen. Zo'n gesprek wordt begeleid door twee onafhankelijke en onpartijdige bemiddelaars. Huurders van MeerWonen kunnen kosteloos gebruikmaken van Buurtbemiddeling. Als 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 2019 betrof dit 8 meldingen (2018: 14). Dat dit er minder zijn dan afgelopen jaar, komt doordat we meer zaken zelf hebben kunnen oplossen.

Als er sprake is van ernstige en structurele overlast, starten wij een juridische procedure om de overlast te doen stoppen, hetzij door de overlastgever een laatste kans te geven, hetzij door ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. In 2019 is voor 2 zaken juridisch advies ingewonnen (2018: 6).

Ook in 2019 zien we een aantal complexe overlastzaken, waarbij de overlast wordt veroorzaakt door bewoners met psychische problemen. Zo'n situatie melden we bij het zorgnetwerk, maar daar is het probleem niet direct mee opgelost, zeker als de overlastgevende bewoner geen hulp accepteert. Hoewel ook 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 zullen we in zo'n situatie toch overgaan tot een juridische procedure, zij het in overleg met zorgpartijen.

4.4. Belanghouders

4.4.1. Stakeholdersbijeenkomsten in teken van nieuw ondernemingsplan

Om te komen tot een breed gedragen nieuw ondernemingsplan voor de periode 2020-2023, hebben we in 2019 drie themabijeenkomsten voor stakeholders georganiseerd. Over thema's als 'samen leven', 'doelgroep onderdak' en 'goed wonen' is uitgebreid gediscussieerd en input geleverd. Een belangrijke en gedeelde conclusie die eruit naar voren kwam, is dat een deel van onze doelgroep steeds kwetsbaarder wordt en meer nodig heeft dan alleen een huis. Dat benadrukt nog eens dat brede samenwerking tussen alle betrokken partijen bij wonen en leefbaarheid heel belangrijk is. In het nieuwe ondernemingsplan, de leidraad voor ons handelen de komende jaren, gaan we ons daar meer op richten. Andere besproken onderwerpen die een plek zullen krijgen zijn onder andere bijzondere woonvormen, het onderhoud van woningen en tuinen en de inzet van wijkbeheerders. Het nieuwe ondernemingsplan zal naar verwachting tijdig vastgesteld worden om er in 2020 mee aan de slag kunnen.

4.4.2. 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 2019 € 34.500. Deze financiële bijdrage wordt onder andere gebruikt om professionele ondersteuning in te huren.

In 2019 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:

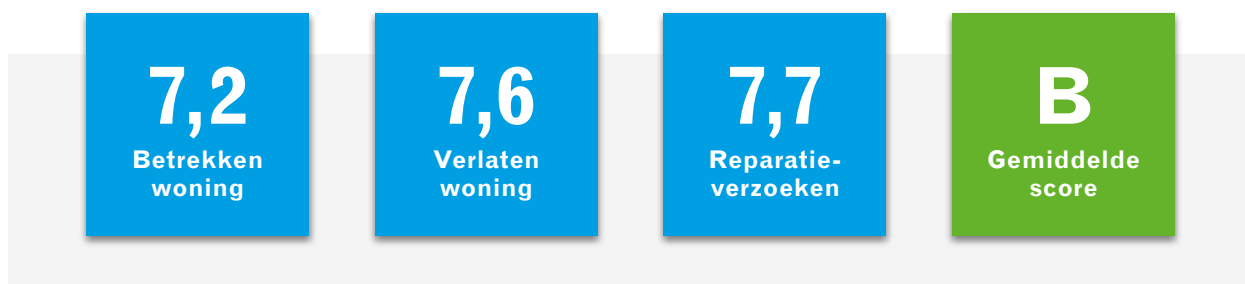
- nieuw ondernemingsplan
- rapport visitatiecommissie
- jaarverslag 2018
- begroting 2020 en verder
- jaarlijkse huurverhoging 2019
- prestatieafspraken en het jaarlijkse bod van MeerWonen aan beide gemeenten
- lokaal maatwerk nieuwbouwprojecten en OpDreef 2b en 2c
- invoering tweehurenbeleid
- overeenkomst Energie Prestatie Vergoeding
- zonnepanelen en duurzaamheid.

4.4.3. Bewonerscommissies

Naast de huurdersorganisatie zijn er per 31 december 9 actieve bewonerscommissies, 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 commissies is in 2019 minimaal twee keer overleg gevoerd. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de servicekosten, onderhoudswerkzaamheden en de leefbaarheid in en om het complex.



5. Dienstverlening



We willen dat klanten dik tevreden zijn over onze dienstverlening. Goed geïnformeerd over hun woning en woonomgeving, prettig en professioneel geholpen bij de vragen die ze ons stellen. We besteden dan ook veel aandacht aan onze informatievoorziening en bereikbaarheid. Onderzoek laat zien dat huurders onze dienstverlening in 2019 gemiddeld met een 7,6 waarderen, een score op het niveau van het landelijk gemiddelde voor corporaties.

5.1. Verder professionaliseren van dienstverlening

5.1.1. Communicatie

Via een aantal communicatiekanalen informeren en betrekken we huurders en andere belanghebbende bij onze activiteiten.

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. Uit de reacties die we ontvangen, maken we op dat het blad goed gewaardeerd wordt. Om recht te doen aan lokale ontwikkelingen is er een 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 betreffen onder andere de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan, uitkomsten van de visitatie en het dienstverleningsonderzoek, duurzaam onderhoud en activiteiten voor huurders zoals de koffiebezoeken, buurtbijeekkomsten en de mooiste tuinwedstrijd.

Digitale nieuwsbrief en social media

Daarnaast verspreiden we periodiek een digitale nieuwsbrief. Alle belangstellenden kunnen zich voor deze nieuwsbrief aanmelden op onze website. Het afgelopen jaar zijn artikelen gepubliceerd over onder andere 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.

Om belanghebbenden gericht te informeren brengen we soms ook projectspecifieke nieuwsbrieven uit. In 2019 was dit het geval voor nieuwbouwplan De Kolk in Oud Ade.

Bijeenkomsten

Daarnaast organiseren we informatiebijeenkomsten, wanneer projecten om meer uitleg en interactie vragen. Dit is gebeurd bij de oplevering van de NOM-EPV-woningen in OpDreef 2a en 2b in februari en oktober. Huurders zijn daarbij geïnformeerd over de duurzame installaties in hun woning en hoe daarmee om te gaan. Verder is begin 2019 ook een bijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden voor De Kolk om de uitwerking van het nieuwbouwplan te presenteren.

Website

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

5.1.2. Verbeteren organisatie en werkwijzen

MeerWonen is deelnemer van Bloei, een regionaal platform gericht op persoonlijke ontwikkeling van corporatiemedewerkers. Om onze dienstverlening verder te professionaliseren worden medewerkers gestimuleerd en gefaciliteerd om actief deel te nemen aan de trainingen en opleidingen die Bloei organiseert. In het voor- en najaar zijn een aantal trainingen gegeven, waaraan gemiddeld 80% van de medewerkers heeft deelgenomen.

Als corporatie hebben we veel te maken met persoonlijke gegevensverwerking. Naar aanleiding van de nieuwe AVG-wetgeving rond privacy en informatiebeveiliging is daarom intern een training georganiseerd. Nagenoeg alle medewerkers hebben de toets die eraan gekoppeld was met goed gevolg afgelegd.

Vooruitlopend op het nieuwe ERP-systeem waarvoor het selectieproces gaande is, besteden we ondertussen al veel aandacht aan de optimalisatie van onze werkprocessen. Onder de noemer 'Procesoptimisme' is afgelopen jaar een professionaliseringsslag gemaakt. Onder andere zijn het mutatieproces en het planmatig onderhoud onder de loep genomen, is het postverkeer gestroomlijnd, zijn brieven gestandaardiseerd en is een aantal processen verder gedigitaliseerd. De verwachting is dat dit ook een positief effect op onze dienstverlening zal hebben.

5.1.3. Klachten

MeerWonen heeft een interne procedure voor klachtenafhandeling. Een leerinstrument aan de hand waarvan we onze werkwijzen zo nodig aanpassen. Huurders die niet tevreden zijn met de wijze waarop een (reparatie-) verzoek is afgehandeld, kunnen dit melden bij een interne klachtencoördinator. In goed overleg met de betrokkenen proberen we de situatie alsnog naar tevredenheid op te lossen. In 2019 zijn 7 meldingen (2018: 6) ontvangen en afgehandeld. Eén klacht heeft geleid tot het aanscherpen van een werkwijze bij de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen.

Wanneer we ondanks wederzijdse inspanningen niet tot een bevredigende oplossing komen, dan is er een 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 2019 heeft de commissie met betrekking tot MeerWonen 2 klachten ontvangen (in 2018: 3). Eén klacht is gegrond verklaard en door MeerWonen gehonoreerd, de andere klacht is niet-ontvankelijk verklaard.

5.2. Kwaliteit en benchmarking

5.2.1. Klanttevredenheid en Aedes-benchmark

In het huidige ondernemingsplan 'Hart op weg' hebben we ons ten doel gesteld om tot de 30% best presterende corporaties op het gebied van dienstverlening gerekend te worden. Maatstaf daarvoor is de Aedes-benchmark, het sectorbrede onderzoek dat meet en vergelijkt hoe corporaties op een aantal terreinen, waaronder dienstverlening presteren. Aan de benchmarkresultaten worden labels gekoppeld (A, B, C) naargelang de hoogte van de cijfers. Het A-label wordt toegekend aan de kopgroep van corporaties met de hoogste scores.

In 2019 heeft MeerWonen voor het prestatieveld Huurdersoordeel van de benchmark (lees: dienstverlening) een 7,6 als totaalscore behaald (2018: 7,5), ofwel het B-label. De score is gelijk aan het landelijk gemiddelde, waarmee onze doelstelling niet is gehaald.

De scores van de onderliggende klantprocessen in het onderzoek zijn als volgt:

Prestatieveld Huurdersoordeel	2019	2018
Huurders met reparatieverzoek	7,7	7,5
Vertrokken huurders	7,6	7,1
Nieuwe huurders	7,2	7,9

Sinds de invoering van de Aedes-benchmark in 2014 zijn de resultaten van corporaties gestegen, gemiddeld met 0,4%. Hierdoor is een steeds hoger absoluut cijfer nodig om de A-status te behalen. Ook groeien de scores van corporaties in de loop der jaren naar elkaar toe. In de branche is daardoor een discussie gestart over mogelijke aanpassing van de systematiek met indeling in drie categorieën.

5.2.2. Klanttevredenheid nader onderzocht

De benchmark geeft vooral een algemeen beeld van prestaties. Om meer inzicht in de klantervaringen te krijgen en handvatten te vinden voor verbetering, laten we daarnaast uitgebreider en continu onderzoek doen naar dezelfde processen door USP Marketing Consultancy. Daaruit leren we dat de klantwaardering voor de afhandeling van reparatieverzoeken het afgelopen jaar licht is gestegen als gevolg van aanpassingen in het telefoonverkeer. De aannames van de verzoeken verloopt langs kortere lijnen en de afhandeling verloopt beter.

De daling in de score bij nieuwe huurders laat een keerzijde van een ontwikkeling in 2018 zien. Waar in 2018 de oplevering van nieuwbouwplan De Oevers de beoordeling deed stijgen, kwam de grote stroom mutaties die het teweeg bracht onze dienstverlening in 2019 niet ten goede. De uitvoering van het onderhoud aan de voornamelijk oude woningen verliep stroef en de afstemming daarover met de nieuwe huurders was onvoldoende. Deze piekperiode heeft enkele maanden geduurd. De gang van zaken is geëvalueerd en onze verwachting is de score voor dit proces weer zal stijgen.

Voor de gestegen waardering van vertrekkende huurders is niet direct een aanwijsbare reden. Het aantal respondenten in dit deelonderzoek is bovendien klein (37), waardoor bij voorbaat een zekere fluctuatie te verwachten is.

Tijdens twee lunchbijeenkomsten en workshops in het voorjaar is intern extra aandacht besteed aan onze dienstverlening en de benchmarkresultaten. De workshops hebben het belang van heldere en tijdige communicatie nog eens aan het licht gebracht. Daarnaast is in combinatie met het traject 'Procesoptimisme' een aantal procedures aangepast.



6. Duurzaamheid

We investeren in energiebesparende maatregelen om onze woningen geschikt te maken voor de toekomst. Hiermee dragen we tegelijkertijd bij aan het beperken van de woonlasten van onze huurders. Voor veel maatregelen vragen we namelijk geen vergoeding of huurverhoging. Het afgelopen jaar hebben we nieuwe stappen gezet richting een gemiddeld label B in 2021. Het plaatsen van zonnepanelen is een groot succes. Ruim de helft van de bewoners die we een aanbod hebben gedaan, heeft interesse en grotendeels zijn de panelen ook daadwerkelijk geplaatst het afgelopen jaar. Bij de nieuwe woningen die we (laten) bouwen stellen we hoge eisen aan duurzaamheid; alle woningen moeten voldoen aan de eisen van nul-op-de-meter (NOM). En ook onze eigen organisatie wordt steeds duurzamer.

6.1. Beleid 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 het 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 2019 heeft MeerWonen op dit onderdeel het A-label behaald en behoort daarmee tot de koplopers van de sector.

Aedes-benchmark 2019, prestatieveldd duurzaamheid	MeerWonen	landelijk
CO ₂ -uitstoot (warmtevraag per m ²)	19,80	21,20
Technische duurzaamheid (energie-index)	1,53	1,57

De benchmark 2019 hanteert cijfers over het jaar 2018. In 2019 zijn veel duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd en zonnepaneleninstallaties geplaatst, waardoor onze werkelijke energie-index eind 2019 is verbeterd naar 1,44.

6.2. Maatregelen

6.2.1. Energiebesparende maatregelen

Ons voornemen was om in 2019 voor € 1,6 miljoen energiebesparende maatregelen te nemen. De totale uitgaven zijn uitgekomen op € 1,4 miljoen. Deze 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. De werkzaamheden betreffen voornamelijk het isoleren van gevels, vloeren, zolders, het aanbrengen van isolerende beglazing, aanbrengen CO₂-gestuurde ventilatiesystemen en het aanbrengen van hoog rendement cv-ketels en/of complete installaties.

In 2017 en 2018 heeft MeerWonen voor verschillende projecten een aanvraag voor de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) ingediend. Deze regeling was bedoeld om het aantrekkelijker te maken voor huurwoningbezitters om meer te investeren in energiebesparende maatregelen. Voor 77 woningen hebben we een totaalbedrag aangevraagd van € 200.100. Vijf woningen staan in de wachtrij, omdat het subsidieplafond al was bereikt voordat wij de aanvraag deden. Voor één woning is de subsidie afgewezen omdat niet aan de eisen is voldaan. Inmiddels hebben we ongeveer een derde van de aangevraagde subsidie ontvangen.

6.2.2. 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 zonnepanelen. Eind 2019 liggen er op ruim 700 woningen van MeerWonen zonnepanelen, dat is iets meer dan 20% van ons bezit. De uitgaven voor het plaatsen van zonnepanelen bedragen in 2019 € 1,7 miljoen en komen bovenop de kosten voor energiebesparende maatregelen zoals vermeld onder 6.2.1.

6.2.3. 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 dan er bij gemiddeld gebruik wordt verbruikt. De woningen hebben geen gasaansluiting, zijn zeer goed geïsoleerd, hebben zonnepanelen op het dak en de installaties verbruiken zo min mogelijk energie. De bewoners betalen hierdoor nauwelijks nog voor energie van leveranciers. Wel betalen ze een energieprestatievergoeding (EPV) aan MeerWonen voor alle installaties, de zonnepanelen en de monitoring. Het vraagt van de bewoners een andere manier van wonen. We geven daar dan ook extra voorlichting over aan de bewoners. De eerste NOM-woningen zijn begin 2019 opgeleverd, over de resultaten voor de bewoners kunnen we nog niets zeggen. We merken wel 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. Voor appartementen is het namelijk moeilijker om aan de eisen van NOM te voldoen.

6.3. Goed voorbeeld doet goed volgen

Met alle inspanningen die we verrichten op het gebied van verduurzaming van onze woningen, vinden we dat we als bedrijf niet achter kunnen blijven. Het afgelopen jaar hebben we daarom 230 zonnepanelen op het dak van ons kantoor geplaatst, als compensatie voor ons eigen elektraverbruik. Onze bedrijfsauto's waren aan vervanging toe en de nieuwe auto's zijn op een na elektrisch. Dat kan heel goed, omdat we vooral veel korte ritten maken. De stroom die opgewekt wordt met de zonnepanelen gebruiken we dan ook om onze bedrijfsauto's op te laden.

Daarnaast zijn er ook nog andere, kleinere initiatieven. Zo proberen we het papiergebruik terug te dringen als onderdeel van onze digitaliseringsslag en alle afval wordt gescheiden. Spullen, zoals beeldschermen die niet meer gebruikt worden, gaan naar goede doelen, er is een regeling die medewerkers stimuleert de fiets te pakken en de kantoorverlichting is energiezuinig.

7. Woningvoorraad

Bij de keuze voor de primaire doelgroep, hoort een keuze voor focus op de sociale voorraad. We houden een beperkt aantal vrije sectorwoningen (niet-daeb), maar commercieel vastgoed willen we, als de mogelijkheid zich voordoet, zoveel mogelijk afstoten. De toevoeging afgelopen jaar van 22 nieuwe sociale huurwoningen in Roelofarendsveen en de verkoop van de sportschool en supermarkt in Oegstgeest passen in die lijn. Onze woningen gaan gemiddeld ruim vijftig jaar mee. We willen dat ze tijdens die hele periode van goede kwaliteit zijn, zowel technisch als uit oogpunt van woonkwaliteit. Op basis daarvan maken we voor ieder complex een afweging voor de toekomst.

7.1. Sociale huursector

7.1.1. Samenstelling voorraad op 31 december 2019

Voor onze doelgroep hebben we verschillende woningtypen, die aansluiten bij de behoefte. Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.412) en Kaag en Braassem (1.964) telt ons bezit per 31 december 2019 in totaal 3.376 woningen (2018: 3.351). Daarnaast bezitten we een aantal scholen en zorgcentra en overig vastgoed, waaronder garages en parkeerplaatsen. De samenstelling naar woningen en overig vastgoed is per 31 december 2019 als volgt:

Omschrijving eenheden	2019 daeb	2019 niet-daeb	2019 totalen	2018 totalen
Eengezinswoningen	1.871	82	1.953	1.932
Meergezinswoningen met lift	985	8	993	989
Meergezinswoningen zonder lift	430	0	430	430
Totaal woningen	3.286	90	3.376	3.351
Standplaatsen woonwagens	9	0	9	9
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	0	10	10	10
Maatschappelijk vastgoed	6	0	6	6
Garages	0	4	4	4
Parkeerplaatsen	0	159	159	159
Bergingen	0	2	2	2
Bedrijfsmatig vastgoed	0	6	6	8
Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	3.301	271	3.572	3.549

7.1.2. Portefeuillestrategie

In Kaag en Braassem en Oegstgeest is in 2019 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 vormt dit

input voor de herijking van de portefeuillestrategie in 2020, net als het nieuwe ondernemingsplan dat we in 2019 hebben opgesteld. In 2019 hebben we de verkoop van de 37 woningen op Kaageiland in gang gezet. We zien dat de vraag naar woningen in deze kern beperkt is en dat de verhuur moeizaam verloopt. Na een positieve zienswijze van de huurdersorganisatie en de gemeente Kaag en Braassem is via openbare inschrijving een koper gevonden. De benodigde toestemming van het ministerie was er helaas nog niet aan het eind van het jaar.

7.2. Nieuwbouw, herstructurering en verkoop

7.2.1. Projectontwikkeling

Alle nieuwbouwplannen die in ontwikkeling zijn, hebben betrekking op het gebied Braassemerland in Kaag en Braassem. In Oegstgeest zijn we in gesprek over bouwlocaties, maar concrete afspraken zijn nog niet gemaakt. In Braassemerland worden verspreid over meerdere jaren ongeveer 1.150 woningen ontwikkeld met 30% sociale woningbouw, waarvan de helft huur. MeerWonen neemt in dit plan circa 170 woningen af. De uitvoering vindt fasegewijs plaats. Na de oplevering eind 2018 van project De Oevers met 58 sociale huurappartementen, zijn onze bouwactiviteiten in 2019 verplaatst naar de Braassemerdreef, aan de andere kant van het Noordeinde in Roelofarendsveen.

7.2.2. Oplevering OpDreef 2A en 2B

In plangebied OpDreef aan de Braassemerdreef realiseren we in totaal 44 sociale huurwoningen. Bij dit project besteden we veel aandacht aan duurzaamheid. Op een na worden alle woningen volgens het nul-op-de-meterprincipe gebouwd met toepassing van onderhoudsarme materialen. Na een jaar van bouwactiviteiten konden de eerste 8 woningen in februari worden opgeleverd en eind oktober volgden er nog 14. Voor de laatste fase van OpDreef 2, een hofjesachtig complex met 22 sociale huurappartementen, is de bouw gestart en verwachten we dat het rond de zomer van 2020 klaar zal zijn. Voor alle opgeleverde woningen is lokaal maatwerk ingezet en hebben huishoudens komend uit een sociale huurwoning in Kaag en Braassem voorrang gekregen.

7.2.3. Nog geen groen licht voor De Kolk

Na jaren van voorbereiding hadden we graag gemeld dat ons nieuwbouwplan voor De Kolk in Oud Ade in 2019 van start is gegaan. De sloop van de naoorlogse Oostenrijkse woningen is immers in 2018 afgerond, het plan voor de nieuwbouw van 5 eengezinswoningen en 15 appartementen is in goed overleg met betrokkenen uitgewerkt en het benodigde bestemmingsplan is vastgesteld. Een omwonende heeft echter bezwaar tegen het bestemmingsplan aangetekend bij de Raad van State, en uitsluitel was er eind 2019 niet. In afwachting daarvan is wel besloten begin 2020 te starten met het bouwrijp maken van de locatie.

7.2.4. Extra sociale huurwoningen op locatie Gerardusschool

Op de locatie van de voormalige Gerardusschool in Oude Wetering is in samenwerking met de gemeente ruimte gevonden voor woningbouw bovenop de bestaande opgave. Voor de invulling is input opgehaald via een TOP-traject. Na wijziging van het bestemming en afronding van de aanbestedingsprocedure is in november de realisatieovereenkomst met Bebouw Midreth getekend voor de bouw van een 3-laags appartementencomplex met 29 levensloopbestendige woningen. Allen sociale huurwoningen, bestemd voor meerdere typen huishoudens en nul-op de-meter te bouwen. Vóór de zomer van 2020, zo is de verwachting, kan de bouw van start. Ook hier wordt lokaal maatwerk toegepast.

7.2.5. Verkoopbeleid

Bij het vaststellen van het huidige verkoopbeleid in 2016 was het uitgangspunt zoveel mogelijk woningen voor onze doelgroep beschikbaar te houden. We verkopen daarom maar een heel klein deel van onze woningen wanneer ze bij mutatie vrijkomen. Verder willen we onze portefeuille met woningen die we onder voorwaarden hebben verkocht (met name via Koopgarant) afbouwen, omdat dit geen rol meer is voor corporaties. Dit afbouwen doen we voor het grootste deel door woningen na terugkoop toe te voegen aan de sociale huur. Een klein deel verkopen we vrij of opnieuw onder voorwaarden. Het afgelopen jaar zijn op deze manier vier woningen toegevoegd aan de voorraad in Oegstgeest.

In Kaag en Braassem hebben we het afgelopen jaar geen woningen verkocht. Wel zijn er eind 2019 twee woningen vrijgekomen die begin 2020 worden verkocht. Bij de verkoopprocedure geldt een voorrangregeling voor kandidaten die een huurwoning van MeerWonen achterlaten.

In Oegstgeest is afgelopen jaar 1 woning verkocht. Op 31 december 2019 telde ons bezit in Oegstgeest nog 160 (2018: 165) woningen met 'Verkoop onder Voorwaarden', dit is inclusief 5 (2018: 5) onder Koopstart verkochte woningen. Met uitzondering van de Koopstartwoningen geldt dat de koper een korting krijgt op de marktwaarde, die ze bij verkoop weer terugontvangen. MeerWonen is verplicht de woning op verzoek van de koper terug te kopen. De waardestijging of -daling wordt dan gedeeld.

In 2019 zijn er van de teruggekochte woningen 4 toegevoegd aan de huurvoorraad en 1 verkocht op de vrije markt. Per saldo is de VoV-portefeuille met 5 woningen afgenomen.

Met de gemeente Oegstgeest zijn we het gesprek gestart om op termijn ook te stoppen met Koopgarant in het laatste complex waar we deze nog hebben, de Clusiushof. De gemeente begrijpt onze overwegingen, maar ziet dit als een kans voor de middengroepen, die het ook moeilijk hebben op de woningmarkt. De gesprekken zetten we voort in 2020. Hierdoor hopen we op termijn onze VoV-portefeuille geheel te kunnen afbouwen.

7.3. Verantwoord onderhoudsbeleid

7.3.1. Verbeteren kwaliteit van onze woningen

Om te zorgen dat onze woningen van goede kwaliteit zijn, hebben we in ons onderhoudsbeleid vastgelegd welke eisen we stellen aan 'goed'. Ook zijn we gestart met het in kaart te brengen hoe onze woningen op dit moment scoren ten opzichte van die eisen. Dit proces loopt nog door in 2020.

Ondertussen gaan we gewoon door met het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen. We besteden veel geld en aandacht aan het onderhoud van onze woningen. In totaal is in 2019 € 11,2 miljoen aan onderhoud uitgegeven (2018: € 8,4 miljoen). Iets meer dan de helft daarvan (€ 5,8 miljoen) aan planmatig onderhoud en € 1,4 miljoen aan energiebesparende maatregelen. Nog eens € 2,4 miljoen van deze uitgaven betreft dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties).

In 2019 zijn onderstaande bedragen uitgegeven aan onderhoud:

Omschrijving	Begroting (€)	Realisatie (€)
Reparatie-onderhoud	487.000	539.834
Mutatie-onderhoud	1.132.000	1.861.594
Planmatig onderhoud	5.876.000	5.782.270
Energiebesparende maatregelen	1.600.000	1.369.883
Asbestsanering	274.000	414.078
Overig onderhoud	1.168.000	1.217.290
Totaal onderhoud	10.537.000	11.184.949

7.3.2. Mutatie-onderhoud

De uitgaven voor het mutatie-onderhoud, dat bestaat uit zowel regulier als planmatig mutatie-onderhoud, zijn in 2019 hoger dan de afgelopen jaren. Niet alleen waren er meer mutaties, maar ook werd een groot deel van deze woningen al heel lang door de bewoners bewoond. Hierdoor waren ingrijpendere maatregelen nodig om de woningen weer gereed te maken voor de nieuwe huurder.

7.3.3. Planmatig onderhoud

De gespannen situatie in de bouwwereld heeft ook gevolgen gehad voor het technisch beheer. Door de marktsituatie – het tekort aan materialen en personeelskrachten bij uitvoerende partijen – lukte het niet in alle gevallen om de voorgenomen werkzaamheden af te ronden. Ook zien we de prijzen stijgen. Desondanks is het gelukt om dit jaar binnen de begroting te blijven.

7.3.4. Onderhoudsfonds: glasfonds 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.

7.3.5. 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. Bij 70 mutatiewoningen zijn inventarisaties en/of saneringen uitgevoerd. Vooruitlopend op planmatig onderhoud is bij 21 complexen een asbestinventarisatie uitgevoerd. Door mutatie van veel oudere woningen zijn er meer kosten gemaakt voor asbestinventarisatie en -sanering dan verwacht.

7.3.6. Open-verbrandingstoestellen

Open-verbrandingstoestellen brengen gevaren met zich mee voor bewoners, medewerkers van MeerWonen of medewerkers van derden. Dat willen we zoveel mogelijk voorkomen en 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. Bij al deze woningen zal een complete verwarmingsinstallatie inclusief warmwaterdeel worden aangebracht. Eind 2019 is het aantal teruggebracht naar 49 adressen en voor nog eens 10 adressen is opdracht gegeven voor uitvoering die in 2020 zal plaatsvinden. We proberen overal op vrijwillige basis medewerking te krijgen van bewoners.

7.4. Warmtewet

Met ingang van 1 juli 2019 is de Warmtewet gewijzigd en vallen corporaties niet meer onder de Warmtewet. We hebben de bewoners van de complexen waar dit van toepassing is hierover geïnformeerd en de leveringsovereenkomst opgezegd. Net als bij de overgang naar de Warmtewet, verandert er door deze wijziging niks voor de bewoners.

Het eerste halfjaar was MeerWonen voor deze wet nog leverancier van warmte voor een aantal complexen. Consequentie daarvan is dat bewoners klachten over de warmtelevering konden melden bij MeerWonen. Ook zijn we verplicht een storingsregistratie op de website te publiceren van storingen die langer duren dan vier uur. Dergelijke storingen hebben zich, net als voorgaande jaren niet voorgedaan.

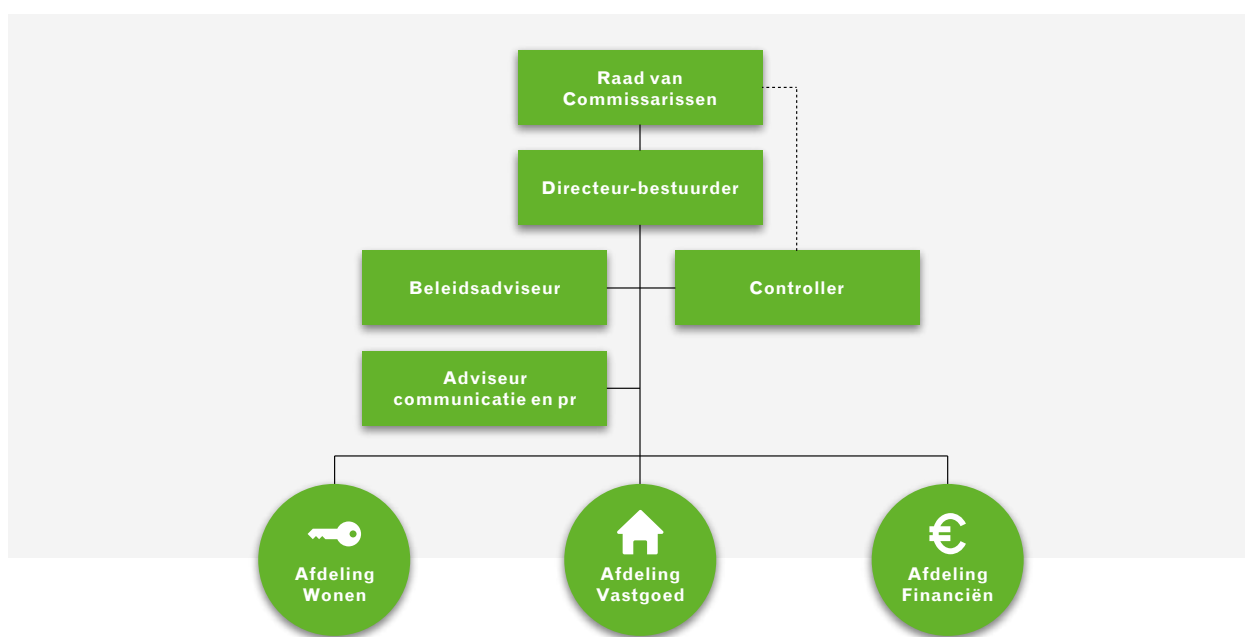
8. Organisatie

8.1. Inrichting organisatie

MeerWonen kent 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 van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten en verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen en in het directiereglement.

Als gevolg van de nieuwe Woningwet moet een corporatie met meer dan 2.500 verhuureenheden een onafhankelijke controllerfunctie hebben, niet verbonden met de afdeling Financiën. Sinds eind 2016 is deze functie ingevuld door een controller op inhuurbasis.

Organigram ultimo 2019



Per 31 december 2019 heeft MeerWonen 37 (2018: 36) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 31,7 (2018: 30,1).

Afdeling	Fte ultimo 2019	Fte ultimo 2018	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie & staf	2,9	2,9	1	3	1	3
Financiën	4,0	4,9	1	5	2	4
Vastgoed	12,9	10,9	12	1	13	-
Wonen	11,9	11,4	5	9	5	9
Totaal	31,7	30,1	19	18	21	16

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 4 buitendienstmedewerkers (4,0 fte) in dienst. Daarnaast is er bij de afdeling Wonen een huismeester (1 fte) in dienst. De kosten van de huismeester worden voor 70% doorbelast via de servicekosten.

8.2. 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 2019 waren onder andere de selectie van een nieuw ERP-systeem, de integriteitscode en de uitgevoerde risico-inventarisatie en evaluatie. Daarnaast zijn tijdens de overleggen ook de jaarlijks terugkerende onderwerpen, zoals arbozaken en –wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag aan de orde gekomen.

8.3. Personeelsbeleid

Periodiek vindt overleg plaats tussen directie en medewerkers. Doel van deze personeelsbijeenkomsten is enerzijds om de medewerkers te informeren over lopende projecten en actuele ontwikkelingen en anderzijds om de betrokkenheid te vergroten. Deze bijeenkomsten vinden 9 keer per jaar plaats en zijn veelal gekoppeld aan een thema.

Om de kennis en vaardigheden van de medewerkers te vergroten wordt meer nadruk gelegd op persoonlijke ontwikkeling. In 2018 is hiervoor het initiatief 'Toppunten' (Talentontwikkelingspunten) geïntroduceerd. Medewerkers verzamelen toppunten door het volgen van opleidingen, seminars en bijeenkomsten. Er is nog geen minimum gesteld aan het aantal te behalen punten, wel stimuleren we dat naast vakgerichte opleidingen ook competentiegerichte trainingen gevolgd worden. Het initiatief sluit tevens aan bij het streven ons werk continu te verbeteren en slimmer te organiseren.

Zoals in het kader van onze dienstverlening in hoofdstuk 5 al is aangegeven, nemen we daarnaast deel in het regionale project BLOEI. 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 2019 zijn een aantal trainingen gegeven, waaraan circa 80% van de medewerkers heeft deelgenomen.

8.4. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2019 bedroeg 3,0%. Ten opzichte van vorig jaar is dit gestegen met 0,3%. Het verzuim is hiermee nog wel beduidend lager dan het landelijk gemiddelde van 4,4%. De stijging ten opzichte van 2018 is voornamelijk veroorzaakt door een vrij hoog ziekteverzuim in het eerste kwartaal van 2019 als gevolg van langdurig ziekteverzuim, ontstaan in het tweede halfjaar van 2018. Het aantal verzuimmeldingen over 2019 bedroeg 49 (2018: 44), waarmee de meldingsfrequentie uitkomt op 1,53. 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.

8.5. Netto beïnvloedbare bedrijfslasten

Voor de Aedes-benchmark 2019 komen we uit op een geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslast van € 716 (2018: € 710) per verhuureenheid. Het landelijk gemiddelde voor 2019 bedraagt € 785 (2018: € 764). 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 bedrijfslasten per verhuureenheid. In tegenstelling tot het prestatieveld huurderoordeel, streven we voor de bedrijfslasten geen A-label na. Wel zijn er trots op dat we een goede score voor het huurdersoordeel behalen met relatief lage bedrijfslasten.

8.6. Informatisering en automatisering (I&A)

Nadat wij in het najaar van 2018 zijn gestart met een Documentair Management Systeem (DMS) is er in 2019 veel energie gestoken in de optimalisatie van de bestaande werkprocessen door efficiënt gebruik te maken van het DMS. Dit project is uitgevoerd onder begeleiding van een externe projectleider met, afhankelijk van het proces, een groep eigen collega's.

In het tweede halfjaar is in samenwerking met een drietal collega-corporaties een selectietraject opgestart om te komen tot een nieuw ERP-systeem. Naar verwachting zal eind april 2020 de definitieve keuze gemaakt worden, waarna de implementatie in het voorjaar van 2021 zal plaatsvinden.



9. Financiële continuïteit

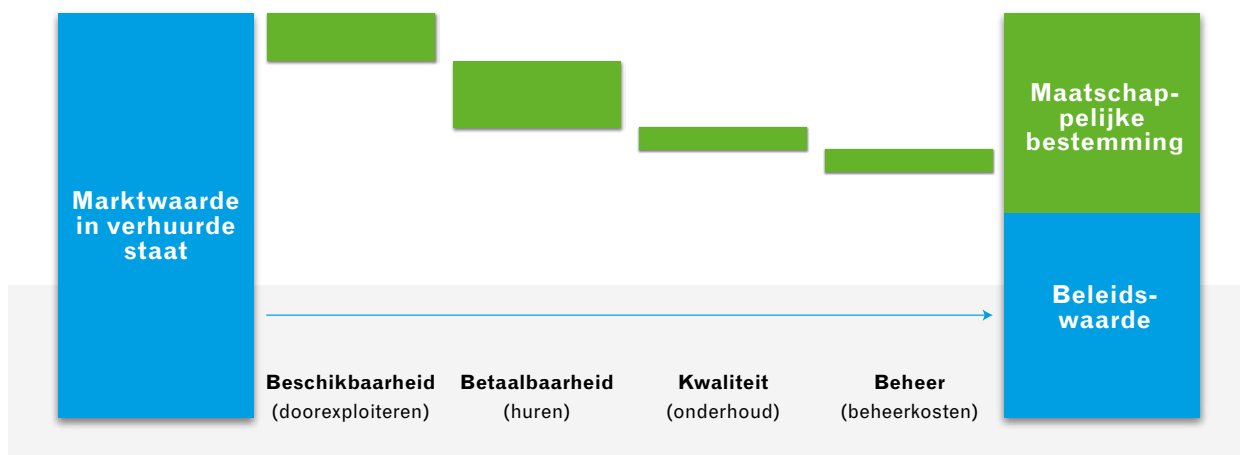
MeerWonen is een financieel gezonde organisatie. Ons beleid is erop gericht de financiële continuïteit te waarborgen, zodat we ook op de langere termijn onze maatschappelijke doelstellingen kunnen waarmaken. De formele waarborgen hiervoor zijn vastgelegd in een groot aantal statuten, reglementen en beleidsstukken,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

9.1. 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 2019 € 537 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2018 is het vermogen toegenomen met € 78 miljoen. Hoofdstuk 9.3 gaat nader in op het resultaat over 2019. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 537 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 twee 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 marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het hele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd.

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 2019 is berekend op € 228 miljoen (2018: € 278 miljoen). In onderstaande tabel zijn de verschillende afslagen weergegeven.

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Marktwaarde in verhuurde staat	619.596	538.664
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-5.724	-41.258
Betaalbaarheid (huren)	-322.950	-191.913
Kwaliteit (onderhoud)	-66.688	-41.882
Beheer (beheerskosten)	4.141	14.336
Verschil marktwaarde / beleidswaarde	-391.221	-260.717
Beleidswaarde	228.375	277.947

Wanneer wij voor de bepaling van het vermogen uitgaan van deze beleidswaarde in plaats van de marktwaarde, daalt het eigen vermogen van € 537 miljoen naar € 146 miljoen. Rekening houdend met het sociale karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen. Het laat zien dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van MeerWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is, exclusief investeringen en desinvesteringen, met € 75 miljoen gegroeid. Dit betekent een waardegroei van 14%. Ook over 2018 bedroeg deze waardegroei 14%.

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 contracthuur positief is, blijft deze door de gematigde huurverhoging en passend toewijzen achter bij de verwachting op basis van 2018. 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 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, 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 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 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.

Ondanks een toename van de marktwaarde in 2019 met € 81 miljoen laat de beleidswaarde een daling zien van € 50 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de fors hogere afslag voor betaalbaarheid. Deze afslag is voor 2019 € 131 miljoen hoger dan de afslag voor 2018. Deze forse toename van de afslag wordt veroorzaakt doordat wij vanaf 1 juli 2019 ons huurbeleid hebben gewijzigd, waardoor de streefhuren zijn gedaald. Daarnaast zijn wij voor 2019 voor de eerstkomende 5 jaar uitgegaan van een huurverhoging die een half procent onder de verwachte inflatie ligt. Met deze huurverhoging sluiten wij aan op onze beleidsvoornemens uit de meerjarenbegroting 2020. Bij het berekenen van de beleidswaarde 2018 was hiervoor geen aanpassing gemaakt. Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van een inflatievolgende huurverhoging plus 1%. Ten opzichte van de marktwaardeberekening betekent dit dus een 1,5% lagere huurverhoging.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 411 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 340 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 huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb-)huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. 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 € 391 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)

Marktwaarde in verhuurde staat	619.596
Af:	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-5.724
Betaalbaarheid (huren)	-322.950
Kwaliteit (onderhoud)	-66.688
Beheer (beheerskosten)	4.141
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	-391.221
Beleidswaarde	228.375

Dit impliceert dat circa 73% 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.

9.2. Resultaat

Hieronder is het resultaat over 2019 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Resultaat 2019	Begroting 2019	Vershil
Huuropbrengsten	24.713	24.629	84
Opbrengsten servicecontracten	938	933	5
Lasten servicecontracten	-938	-933	-5
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.711	-1.075	-636
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.467	-11.561	-906
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.655	-4.840	185
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.880	7.153	-1.273
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.219	651	568
Toegerekende organisatiekosten	-28	-11	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.201	-524	-677
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-10	116	-126
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-467	-4.401	3.934
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.815	10.325	64.490
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	502	0	502
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.850	5.924	68.926
Opbrengst overige activiteiten	-56	0	-56
Kosten overige activiteiten	-101	-99	-2
Netto resultaat overige activiteiten	-157	-99	-58
Overige organisatiekosten	-184	-1.014	830
Leefbaarheid	-380	-403	23
Bedrijfsresultaat	79.999	11.677	68.322
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34	0	34
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.783	2.965	182
Saldo financiële baten en lasten	2.749	2.965	216
Resultaat voor belastingen	77.250	8.712	68.538
Belastingen	565	-967	1.532
Resultaat na belastingen	77.815	7.745	70.070

De winst- en verliesrekening over 2019 toont een positief resultaat van € 77,8 miljoen en is daarmee € 70,1 miljoen hoger dan het begrote resultaat ad € 7,7 miljoen. Hieronder zijn de belangrijkste verschillen nader toegelicht.

9.2.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2019 is rekening gehouden met een bedrag van € 4,4 miljoen aan afwaarderingen op nieuwbouwprojecten. Door opgelopen vertragingen bij de planvorming en besluitvorming is er in 2019 geen projectbesluit genomen voor het Westend en is er hiervoor dus ook geen afwaardering verantwoord. Door toepassing van het Waarderingshandboek 2019 zijn de overige afwaarderingen lager uitgekomen dan waar in de begroting van was uitgegaan.

9.2.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2019 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 74,8 miljoen toegenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 10,3 miljoen. Dit forse verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de zeer snelle stijging van WOZ-waarde.

9.2.3. Vennootschapsbelasting

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. Als gevolg van deze handreiking is er over 2019 een bate van € 0,6 miljoen, waar in de begroting uitgegaan was van een last van € 1,0 miljoen.

9.2.4. Lasten verhuur en beheer activiteiten, lasten onderhoudsactiviteiten en overige organisatiekosten

De toerekening van organisatiekosten is in 2019 enigszins gewijzigd ten opzichte van de systematiek die is gehanteerd bij het opstellen van de jaarrekening 2018 en de begroting 2019. Hierdoor zijn de bij het onderdeel Overige organisatiekosten verantwoorde kosten lager dan begroot en bij de onderdelen Lasten verhuur en beheer activiteiten en Lasten onderhoudsactiviteiten hoger dan begroot.

9.3. 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.

9.3.1. Leningenportefeuille

In 2019 is een nieuwe roll-over lening aangetrokken van € 5 miljoen. De minimale opname is € 1 miljoen. De rente is variabel en heeft als basis 1-maands Euribor met een opslag van 0,185% plus 0,11% over het niet-opgenomen deel van de lening. De lening is volledig opgenomen.

Twee BNG-leningen hebben in 2019 een renteconversie ondergaan. Per 1 oktober is een transactie geweest van een lening met een saldo van € 2.376.963 met een rentepercentage van 4,25% naar een rente van 0,53%. Per 15 december is er nog een lening geconverteerd naar een 10-jarige annuïtaire lening met een rente van -0,173%.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2019 € 86 miljoen. Deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2019 bedraagt 2,95%. In 2020 dient € 1,6 miljoen te worden afgelost op de bestaande leningenportefeuille.

9.4. 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 10 jaar levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. In de toelichting op de jaarrekening zijn conform de wettelijke verplichting de in daeb- en niet-daeb gesplitste balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen.

9.5. Meerjarenontwikkeling

9.5.1. 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 dat in november 2018 definitief is vastgesteld. Door de introductie van het begrip beleidswaarde wordt de Loan to Value (LTV) van af 2018 niet meer berekend op basis van de bedrijfswaarde, maar op basis van de beleidswaarde. Vooralsnog is de kritische grens voor de LTV gelijk gehouden. Deze keuze is gebaseerd op eerste globale berekeningen die door corporaties zijn gemaakt. Wellicht dat dit later nog wordt bijgesteld. Ook bij de berekening van de solvabiliteit heeft de introductie van de beleidswaarde gevolgen gehad. Hier wordt nu uitgegaan van het eigen vermogen en balanstotaal op basis van beleidswaarde, in plaats van de volkshuisvestelijke bestemming. Ook hier blijft de kritische grens voorlopig intact.

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 2019	Cijfers 2018	Meerjarenbegroting
ICR	>1,4	1,5	0,5	1,9 - 3,4
Solvabiliteit	≥ 20%	60%	68%	31 - 57%
LTV	< 75%	41%	31%	38 - 73%
Dekkingsratio	≤ 70%	14%	16%	16 - 31%

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 (niet-daeb-tak: 1,8, geheel: 1,4). 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 20% 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 75%.

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.

9.6. 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 2019 € 3.531.000 afgedragen (2018: € 3.335.000); een bedrag dat neerkomt op 14% 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. Over het jaar 2019 hebben wij op deze heffing een korting gekregen van € 1.020.000. Deze korting is verstrekt als stimulans om de huren bij nieuwbouwwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te houden. Enerzijds ontvangen wij hierdoor dus minder huurontvangsten, anderzijds hoeven wij minder verhuurderheffing te betalen.

10. 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.

10.1. Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie

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

Vanaf 2019 zijn de Aw en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) intensiever gaan samenwerken bij het toezicht op de corporaties. Hiertoe hebben zij een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld, dat in november 2018 is vastgesteld. In het gezamenlijke beoordelingskader wordt beschreven hoe de Aw en WSW zich een beeld van de corporaties vormen en hoe de onderlinge werkverdeling is. Zij gaan hierbij varen op 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 varen zij op 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 2019 tot en met 2023 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.

10.2. Risicobeheersing

Risicobeheersing is de afgelopen jaren een steeds belangrijker onderwerp geworden. De verplichting vanuit de Woningwet om een onafhankelijke controllerfunctie in de organisatie op te nemen is daar een voorbeeld van. Zoals in hoofdstuk 8.1 is aangegeven, heeft MeerWonen deze functie op inhuurbasis ingevuld.

Jaarlijks wordt door de controller in samenspraak met de directeur-bestuurder, management, de RvC en de accountant een intern controleplan opgesteld. De interne controles zijn op basis van het 3-lines of defence model uitgevoerd door de controlefuncties op de lijnafdelingen, de controller en accountant. 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.

Onze procedures worden periodiek tegen het licht gehouden en waar nodig herzien.

MeerWonen besteedt veel aandacht aan het minimaliseren van risico's die voortvloeien uit bedrijfsactiviteiten. Onze organisatie is beperkt van omvang, er heerst een open cultuur en managementteamleden zijn 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.

Risicomangement is geïntegreerd in onze planning & controlcyclus. In het jaarplan is een aparte paragraaf opgenomen 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.

Mede als gevolg van de economische en politieke omstandigheden heeft de sector de laatste jaren te maken met oplopende huurachterstanden. Hiermee nemen de risico's op het gebied van huurachterstanden en huurderiving toe. Door zeer alert te reageren op achterstanden proberen wij dit risico te beperken. Vooralnog 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.

Met betrekking tot ons fraudebeleid voeren we al enkele jaren een frauderisico-analyse uit. Procedures en maatregelen ten aanzien van de belangrijkste frauderisico's binnen onze organisatie worden hierop afgestemd. We hanteren ook een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze zijn te vinden op onze website.

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 van deze risico's 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 leningenportefeuille 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 2019 voor 152 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. Vooral nog heeft deze situatie zich niet voorgedaan en zijn de woningen altijd geleidelijk aan ons aangeboden.



11. 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, 23 juni 2020

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder

12. Jaarverslag 2019 van de RvC

2019 was een jaar van terugblikken en vooruitkijken. In februari presenteerde de visitatiecommissie haar definitieve rapport over het maatschappelijk presteren van MeerWonen voor de periode 2014-2017. Als raad zijn we tevreden met het positieve en herkenbare rapport dat bevestigt dat MeerWonen hard met hart op weg is. De aanbevelingen van de visitatiecommissie zijn meegenomen bij het vooruitkijken; het bepalen van de koers voor MeerWonen voor de periode 2020-2023.

We maken ons zorgen om de toekomst. De stijging van de bouwkosten en de toename van de afdracht die MeerWonen moet doen aan allerlei (belasting)heffingen zonder de mogelijkheid om de inkomsten te kunnen laten meestijgen, zetten de gezonde financiële positie van MeerWonen onder druk. En dat terwijl de opgave onverminderd groot is. De vraag naar sociale huurwoningen is afgelopen jaar weer toegenomen, maar nieuwbouwprojecten zijn financieel moeilijk haalbaar te krijgen. MeerWonen wil blijven investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van haar bestaande woningen en in de betaalbaarheid, maar wil, gezien de doelgroep, de huren slechts beperkt verhogen. De raad volgt de diverse ontwikkelingen dan ook nauwgezet. Hopelijk zorgt de verandering die er het afgelopen jaar is geweest in de publieke opinie over woningcorporaties en de toenemende roep, ook in Den Haag, om de verhuurdersheffing af te schaffen, op termijn voor een afname van de belastingdruk.

Als raad hebben we dit jaar meegedacht over de koers van MeerWonen voor de komende jaren. Wij zijn van mening dat er uit deze gesprekken en de input van medewerkers en stakeholders een goede, bij MeerWonen passende koers is geformuleerd. In de vergadering van juni hebben we afscheid genomen van mevrouw Van Leeuwen als commissaris, vanwege het aanvaarden van een commissariaat bij een andere corporatie met een deels overlappend werkgebied. We danken haar voor haar jarenlange inzet en inbreng in de raad. In het vervolg van dit verslag leggen we verantwoording af over de wijze waarop we als raad van commissarissen van MeerWonen invulling hebben gegeven aan onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

12.1. 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 en is als werkgever verantwoordelijk voor de (her)benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder. De raad houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en is verantwoordelijk voor zijn beoordeling en het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden.

12.1.1. Kaders van het interne toezicht

De raad heeft een toezichtkader opgesteld dat als richtlijn voor het uitoefenen van zijn taken wordt gebruikt. De Governancecode, de statuten, het reglement raad van commissarissen, het reglement bestuur, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer, het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling maken deel uit van dit toezichtskader. Daarnaast omvat het ook het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting, de portefeuillestrategie, het huurbeleid, de begroting, het werkplan, het investeringsstatuut, het treasuryjaarplan en andere besturings- en beheersingskaders.

12.1.2. Legitimatie

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in wet- en regelgeving en in de statuten zijn omschreven. In het reglement raad van commissarissen staat de werkwijze beschreven. Hierin is ook opgenomen dat de raad met twee commissies werkt, de remuneratiecommissie en de auditcommissie. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

12.1.3. Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties stimuleert een opener cultuur, meer zelfreflectie bij corporaties en helpt om vaker dilemma's met elkaar te bespreken. De vijf principes die samen de Governancecode vormen worden door de RvC van MeerWonen onderschreven. In 2019 voldeden we op alle punten aan de Governancecode woningcorporaties. De auditcommissie toetst dit samen met de werkorganisatie aan de hand van een checklist. Eind 2019 hebben de leden van Aedes en van de VTW ingestemd met de nieuwe Governancecode 2020. Deze is vanaf 1 januari 2020 van kracht.

12.2. Verslag vanuit toezichthoudende rol

12.2.1. Toezicht op strategie

De raad houdt toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. In het jaarplan 2019 zijn de concrete voornemens voor 2019 verwoord. De raad volgt de voortgang via de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording via de kwartaalrapportages.

In 2019 heeft de organisatie gewerkt aan het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. De raad heeft waardering voor het gevolgde proces. De basis werd gevormd door de huidige koers van MeerWonen. Ook doordat de uitkomst van de in 2018 uitgevoerde visitatie aangaf dat MeerWonen goed op weg is. De raad is op verschillende manieren meegenomen in de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan, zo heeft de raad met de bestuurder en het MT in een aparte themabijeenkomst in juni gesproken over de uitgangspunten voor de nieuwe koers van MeerWonen. Dit was vooruitlopend op de bijeenkomsten met medewerkers en de stakeholders in juni en juli over de te volgen koers. Op basis van alle opgehaalde input is het concept ondernemingsplan besproken in de raadsvergadering van september. De keuze voor een kort en krachtig plan werd door de raad gewaardeerd, maar de vertaling van de uitgangspunten naar meer concrete doelstellingen behoefde nog aandacht. Uiteindelijk heeft de raad in de vergadering van december ingestemd met de nieuwe koers voor MeerWonen.

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

Een belangrijke rol in het toezicht op de financiële en operationele prestaties en de beheersing van de risico's is weggelegd voor de auditcommissie. 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.

De auditcommissie heeft op 28 mei het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2018 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 17 juni heeft de raad de jaarstukken 2018 goedgekeurd.

In de auditcommissie van 24 november is de (meerjaren-)begroting besproken evenals de aanpassing van het investeringsstatuut. Op 10 december is de begroting 2020 door de raad goedgekeurd. Via de kwartaalrapportages ontvangt de raad informatie over de ontwikkeling van de (financiële) prestaties, de risico-analyses en de voortgang van het interne controleplan. Onder andere op basis van 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.

12.2.3. Opdrachtgeverschap externe accountant

De controle en de interimcontrole worden uitgevoerd door BDO. De raad is tevreden over de door de accountant verrichte werkzaamheden. In 2020 zal de (verplichte) vierjaarlijkse evaluatie van de accountant plaatsvinden.

12.2.4. Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De raad houdt toezicht op de totale strategie, dus ondernemingsplan, portefeuillestrategie, maar ook de uitwerking daarvan in onder meer nieuwbouwprojecten, herstructureringsprojecten en groot onderhoudsprojecten. Bij ieder project wordt een 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. Dit jaar is het maatschappelijk presteren van MeerWonen ook beoordeeld in de vierjaarlijkse onafhankelijke visitatie. De raad is tevreden met de goede en herkenbare uitkomsten. Vooral ook de waardering van onze belanghebbenden voor onze prestaties is een compliment voor de organisatie. Het geeft ook voldoening om terug te krijgen dat na de fusie de organisatie zo snel weer in balans is. De verbeterpunten hebben een plaats gekregen in het nieuwe ondernemingsplan.

Klachtenbehandeling

In 2018 zijn drie klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen. Een van de klachten is niet ontvankelijk verklaard, een van de klachten is niet gegrond verklaard en de derde klacht is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard. Het jaarverslag van de klachtencommissie 2018 is door de raad ter kennisgeving aangenomen en verder niet besproken.

12.2.5. 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. Vanwege de aanwezigheid van de huurderscommissarissen bij de bestuursvergaderingen van HMW heeft HMW aangegeven in 2019 geen behoefte te hebben aan een apart overleg. De raad beseft dat er veel gevraagd wordt van HMW en heeft veel waardering voor de inzet van de bestuursleden. De remuneratiecommissie heeft jaarlijks overleg met de ondernemingsraad van MeerWonen. 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.

12.3. Verslag vanuit werkgeversrol

Als werkgever van de directeur-bestuurder heeft de raad tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen. De heer Hoogvliet is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 6 juni 2015 voor een periode van vier jaar. In de laatste vergadering van 2018 heeft de RvC besloten de heer Hoogvliet voor te dragen voor herbenoeming. Na toetsing door de Autoriteit woningcorporaties is de heer Hoogvliet per 6 juni 2019 herbenoemd voor een periode van vier jaar. De remuneratiecommissie heeft in februari, april en november gesproken met de bestuurder over doelen, speerpunten, herbenoeming, beloning en beoordeling. Het functieprofiel van de directeur-bestuurder is naar aanleiding van de herbenoemingsprocedure herijkt en vastgesteld door de raad. De raad is tevreden met het functioneren van de bestuurder.

12.3.1. 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 2019, 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.

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

Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Per 06-06-2015 voor een periode van 4 jaar, herbenoemd per 6 juni 2019 voor een periode van 4 jaar
PE-punten (2017 t/m 2019)	104
Nevenfuncties	Bestuurslid Holland Rijnland Wonen (onbezoldigd) Voorzitter Stichting Upendo Project Kenia (onbezoldigd) tot 1 mei 2019

12.3.2. 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. Het integriteitsbeleid van MeerWonen is in 2019 aangepast en tijdens een lunchinformatiebijeenkomst zijn de medewerkers van MeerWonen aan de hand van stellingen met elkaar in gesprek gegaan over integriteit. Tijdens zijn controles besteedt de controller expliciet aandacht aan het integer handelen van MeerWonen. Hieruit zijn in 2019 geen bijzonderheden naar voren gekomen. Er zijn ook geen klachten gemeld.

12.4. Over de RvC

12.4.1. Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen is divers samengesteld. Hij bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bestuurlijk. Gezien het speerpunt lokale verankering, is ook dat 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 leden zijn benoemd aan de hand van een profielschets.

Per 1 juli heeft de raad afscheid genomen van mevrouw Van Leeuwen die aftrad vanwege het aanvaarden van een andere nevenfunctie. Na een zorgvuldige afweging heeft de raad besloten, gezien de aanwezige kennis en diversiteit binnen de raad en de omvang van MeerWonen, de vacature die is ontstaan niet in te vullen.

Samenstelling raad van commissarissen Stichting MeerWonen 2019

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 FRICS	Lid	01-01-2019 tot 01-07-2022*
Mw. drs. M.C.C. van Leeuwen MRE	Lid	01-07-2012 tot 01-07-2020

*= herbenoembaar

De heer E.V. van Seggelen, geboortejaar 1966

Functie	Voorzitter
Commissie	Lid remuneratiecommissie
Profiel	Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening
PE-punten 2019	5 (2018: 5)
Functie dagelijks leven	Directeur projectbureau gemeente Leiden
Nevenfuncties	-

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

Functie	Vice-voorzitter
Commissie	Voorzitter auditcommissie
Profiel	Financieel-economisch en bedrijfskundig
PE-punten 2019	4 (2018: 18,5)
Functie dagelijks leven	CFO Credit Exchange B.V.
Nevenfuncties	Lid RvT Enver Vicevoorzitter RvC Rhenam Wonen Voorzitter RvC National Academic Verzekeringsmaatschappij N.V. Vicevoorzitter RvT CONRISQ Groep

De heer J.D.M. Touw FRICS, geboortejaar 1958

Functie	Lid
Commissie	Voorzitter remuneratiecommissie tot 1-7, vanaf 1-7 lid auditcommissie
Profiel	Volkshuisvestelijk
PE-punten	6 (2018: 11)
Functie dagelijks leven	Managing Director Residential Redevco, Directeur RealTurn
Nevenfuncties	Vice-voorzitter RvC Viveste (tot 1 juli 2019) Lid Raad van Advies Sociëteit Vastgoed

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

Functie	Lid
Commissie	Voorzitter Remuneratiecommissie vanaf 1-7
Profiel	Bestuurlijk
PE-punten	40 (2018: nvt)
Functie dagelijks leven	Directeur Stroomopwaarts MVS
Nevenfuncties	Lid RvC JuVA Lid RvT Rataplan Bestuurslid Cedris Bestuurslid VNO-NCW

Mevrouw drs. M.C.C. van Leeuwen MRE, geboortejaar 1965

Functie	Lid, tot 1 juli 2019
Commissie	Lid auditcommissie tot 1 juli 2019
Profiel	Vastgoed, projectontwikkeling en herstructurering
PE-punten	8 (2018: 6)
Functie dagelijks leven	Directeur adviesbureau vastgoed en monumenten
Nevenfuncties	Expertteam Woningbouw Ministerie BZK Lid Bestuur Stichting Wereldkeuken Haarlem DGA City Kit B.V. DGA Klein Boekenroode B.V.

12.4.2. Introductieprogramma

De commissarissen die per 1 januari 2019 zijn aangetreden, de heer Touw en mevrouw Curfs, hebben het introductieprogramma doorlopen.

12.4.3. Auditcommissie

Tot 1 juli 2019 bestond de auditcommissie uit de heer Muller en mevrouw Van Leeuwen. Sinds 1 juli bestaat de auditcommissie uit de heer Muller en de heer Touw. De controller is een vaste aanwezige bij de vergaderingen van de auditcommissie. In 2019 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 2018, de begroting 2020 en de aanpassing van het investeringsstatuut aan de orde geweest. Omdat de managementletter 2019 nog niet beschikbaar was tijdens de vergadering van de auditcommissie is deze besproken tijdens de vergadering van de raad op 10 december. Het controleplan 2020 van de controller zal tijdens de vergadering van 24 maart 2020 door de raad besproken worden. De controller heeft in 2019 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie.

12.4.4. Selectie en remuneratiecommissie

Tot 1 juli bestond de selectie- en remuneratiecommissie uit de heer Touw en de heer Van Seggelen. Sinds 1 juli bestaat de selectie- en remuneratiecommissie 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. Naast de gesprekken met de directeur-bestuurder heeft de commissie op 11 september met de ondernemingsraad van MeerWonen gesproken.

12.4.5. 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 2019 voldaan aan de eis van de VTW om minimaal 5 Permanente Educatie-punten te halen. Een van de leden heeft 4 punten behaald in 2019, maar heeft voldoende punten behaald in 2018 ter compensatie. Door de commissarissen zijn onder meer bijeenkomsten bijgewoond die georganiseerd door de VTW, SOM, Erly en Nyenrode. Onderwerpen waren onder meer: integriteitdilemma's in toezicht, woningnood en de Aedes-benchmark.

De directeur-bestuurder moet over een periode van drie kalenderjaren (2017-2019) minimaal 108 PE-punten behalen. De heer Hoogvliet heeft in het afgelopen jaar 59 PE-punten behaald. In totaal heeft hij in de driejaarsperiode 104 PE-punten behaald. Daarmee voldoet hij net niet aan de verplichting over drie jaar en mist nog 4 PE-punten. Conform de afspraken hierover zullen deze punten in het eerste kwartaal van 2020 alsnog behaald worden, waarmee hij aan de verplichting voldoet. De bestuurder heeft onder andere masterclasses gevolgd over 'Leiderschap in opdrachtgeverschap en het besturen van veiligheid. Ook heeft hij een leergang gevolgd over psychologie in de bestuurskamer en daarbuiten.

12.4.6. 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 III.22).

12.4.7. 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.

12.4.8. 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.

12.4.9. 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. Met de directeur-bestuurder zijn afspraken gemaakt over op welke wijze en over welke onderwerpen de raad geïnformeerd wordt. 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 de directeur-bestuurder, 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 is van oordeel dat de planning en controlcyclus van MeerWonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen.

12.4.10. Vergader- en besluitenschema

In 2019 heeft de raad vier reguliere vergaderingen, een themabijeenkomst en een zelfevaluatie gehouden. Bij de laatste twee reguliere vergaderingen ontbrak een van de leden door omstandigheden. De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle reguliere RvC-vergaderingen, de themabijeenkomst en een deel van de zelfevaluatie. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad van commissarissen een intern beraad. In 2019 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- herbenoeming bestuurder;
- portefeuillestrategie;
- huurverhoging 2019;
- tweehurenbeleid;
- verkoop woningen Kaageiland
- verkoop Clusiushof;
- jaarverslag & jaarrekening 2018;
- begroting 2020;
- treasury jaarplan/fiscale planning;
- integriteitscode;
- ontwikkeling nieuwbouw OpDreef;
- ontwikkeling nieuwbouw Gerarduslocatie;
- bod en prestatieafspraken Kaag en Braassem en Oegstgeest 2020;
- stakeholdersbijeenkomst;
- visitatie;
- duurzaamheid;
- Algemene Verordening Gegevensbescherming;
- automatisering;
- nieuw ondernemingsplan;
- samenwerking corporaties;
- ontwikkelingen organisatie;
- Aedes-benchmark.

Buiten de vergaderingen is nog een tweetal projectbesluiten genomen, die in de eerstvolgende vergadering is bekrachtigd.

12.4.11. Lidmaatschappen

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

12.4.12. 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 2019 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 112.

12.4.13. 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 plaats in oktober. De algehele conclusie is dat de RvC tevreden is over de gang van zaken binnen de raad. Ook is zij tevreden over de informatieverstrekking vanuit de organisatie en de wijze waarop dit gebeurt. De RvC kijkt tevreden terug op de zelfevaluatie.

12.5. Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2019 en heeft de jaarrekening over 2019 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. De raad van commissarissen blijft ook in 2020 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van MeerWonen.

De raad van commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 23 juni 2020.

Roelofarendsveen, 23 juni 2020

E.V. van Seggelen
Voorzitter raad van commissarissen

Jaarrekening 2019 van MeerWonen

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen

Activa

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	593.968	514.048
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	25.628	24.616
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.985	30.911
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.174	699
	654.755	570.274
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.246	2.323
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	864	974
	866	976
Som der vaste activa	657.867	573.573
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	954	343
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	84	74
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
11. Overige vorderingen	1	0
12. Overlopende activa	134	1.084
	219	1.158
13. Liquide middelen	1.142	2.787
Som der vlottende activa	2.315	4.288
Totaal activa	660.182	577.861

Passiva

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserve	417.629	346.795
15. Overige reserves	41.303	48.383
16. Resultaat boekjaar	77.815	63.754
Totaal eigen vermogen	536.747	458.932
Voorzieningen		
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.015	909
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	2.923
Totaal voorzieningen	1.015	3.832
Langlopende schulden		
19. Leningen kredietinstellingen	84.395	79.012
20. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.365	29.772
21. Overige langlopende schulden	151	158
Totaal langlopende schulden	115.911	108.942
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan kredietinstellingen	1.617	2.065
23. Schulden aan leveranciers	1.255	975
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	929	642
25. Schulden ter zake van pensioenen	60	28
26. Overlopende passiva	2.648	2.445
Totaal kortlopende schulden	6.509	6.155
Totaal passiva	660.182	577.861

Winst- en verliesrekening van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
27. Huuropbrengsten	24.713	23.768
28. Opbrengsten servicecontracten	938	915
29. Lasten servicecontracten	-938	-915
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.711	-1.446
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.467	-9.517
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.655	-4.663
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.880	8.142
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.219	934
Toegerekende organisatiekosten	-28	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.201	-806
33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-10	112
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-467	-2.977
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.815	64.653
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	502	702
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.850	62.378
37. Opbrengst overige activiteiten	-56	-24
38. Kosten overige activiteiten	-101	-82
Netto resultaat overige activiteiten	-157	-106
39. Overige organisatiekosten	-184	-199
40. Leefbaarheid	-380	-445
Bedrijfsresultaat	79.999	69.882
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34	47
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.783	-2.868
Saldo financiële baten en lasten	-2.749	-2.821
Resultaat voor belastingen	77.250	67.061
43. Belastingen	565	-3.307
Resultaat na belastingen	77.815	63.754

Kasstroomoverzicht van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	24.765	23.819
Vergoedingen	973	871
Overige bedrijfsontvangsten	33	28
Renteontvangsten	34	52
Saldo ingaande kasstromen	25.805	24.770
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	2.238	2.224
Onderhoudsuitgaven	10.666	8.177
Overige bedrijfsuitgaven	3.462	3.051
Rente-uitgaven	2.813	2.932
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	30	296
Verhuurderheffing	2.511	3.335
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	149	164
Vennootschapsbelasting	2.116	5.819
Saldo uitgaande kasstromen	23.985	25.998
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.820	-1.228
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.285	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	977	1.777
(Des)investeringsontvangsten overige	44	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.306	1.777
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.907	8.302
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.808	248
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.044	732
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.644	1.520
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	179	155
Externe kosten bij verkoop	114	42
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	10.696	10.999
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-8.390	-9.222

vervolg kasstroomoverzicht		
(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	7.000	12.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	2
Tussentelling ingaande kasstroom	7.000	12.002
Uitgaand		
Aflossingen door WSW geborgde leningen	2.065	5.766
Aflossingen ongeborgde leningen	10	15
Tussentelling uitgaande kasstroom	2.075	5.781
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.925	6.221
Mutatie liquide middelen	-1.645	-4.229
Liquide middelen per 1 januari	2.787	7.016
Liquide middelen per 31 december	1.142	2.787



Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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.

In de jaarrekening 2019 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de indeling van de functionele winst- en verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019'. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast.

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.

Schattingswijziging

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 in 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 de schattingswijziging is het resultaat over 2019 € 2,8 miljoen hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag. Deze € 2,8 miljoen is het saldo per 31 december 2018 van de vier latenties die in 2019 op nihil zijn gewaardeerd.

Continuïteitsveronderstelling

In het voorjaar 2020 heeft het coronavirus voor een wereldwijde crisissituatie gezorgd. Deze crisis raakt ook MeerWonen in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders en de leveranciers en dienstverleners. Verder worden alleen spoedeisende reparaties uitgevoerd die gevolgen hebben voor veiligheid en gezondheid. Bij planmatig onderhoud lopen de werkzaamheden die aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd door. Werkzaamheden in bewoonde staat aan de binnenzijde van een woning worden uitgesteld. Daarnaast loopt de voorbereiding van onderhoudsprojecten vertraging op, bijvoorbeeld doordat warme opnames in woningen niet meer uitgevoerd kunnen worden. Omdat de ingaande kasstromen van MeerWonen naar verwachting niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële impact van de coronacrisis vooralsnog beperkt is. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit. Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden en de full-versie voor de niet-woongelegenheden. Het hanteren van de basisversie betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full-versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). 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 waarderingsmethodes. 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.

Uitgaven na eerste verwerking:

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het daeb- en niet-daeb-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

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 (2,95%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (21,7%). 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 waarderen marktwaarde. Deze verwachte verliezen worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De 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 (2,95%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (21,7%). 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.



Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

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 (VSO2). De VSO1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. MeerWonen heeft de VSO1 en VSO2 getekend. MeerWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO1 en VSO2 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 goedgekeurd definitief 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 2019	Aantal VHE 2018
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	90	95
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	10	10
Garages	4	4
Parkeerplaatsen	159	159
Bergingen	2	2
Bedrijfsmatig vastgoed	6	8
Totaal	271	278

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 wordt uitgegaan van een vast bedrag van € 1 miljoen zoals in het scheidingsvoorstel is opgenomen.
- 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 2019	514.048	24.616	538.664
Mutaties			
Investerings – initiële verkrijgingen	1.045	0	1.045
Investerings – oplevering nieuwbouw	4.293	0	4.293
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	1.853	112	1.965
Verkopen	0	-825	-825
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-349	0	-349
Overboekingen tussen daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.120	-1.120	0
Aanpassing marktwaarde	71.970	2.845	74.815
Overige mutaties	-12	0	-12
Totaal mutaties 2019	79.920	1.012	80.932
Boekwaarde per 31 december 2019	593.968	25.628	619.596

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 411 miljoen (2018: € 340 miljoen).

Marktwaarde

Zowel het daeb- als het niet-daeb-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde voor de woongelegenheden in exploitatie is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek

gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde voor de woongelegenheden niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

Vrijheidsgraden	BOG	MOG	ZOG	Parkeren
Exit Yield	5,75 – 6,25%	5,25 – 7,00%	4,10%	5,00 – 5,80%
Disconteringsvoet	5,75 – 6,25%	5,25 – 6,75%	4,10%	5,00 – 5,80%

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 5,51% en 6,57%.

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 (2018: 3.271) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 271 (2018: 278) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2019 van deze verhuureenheden bedraagt € 710.566.000 (2018 € 642.171.000). De WOZ-waarde 2019 heeft voor € 685.865.000 betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 24.701.000 op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2019	2018
Daeb-vastgoed in exploitatie	209.351	257.740
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	19.024	20.207
Totaal	228.375	277.947

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

	2019	2018
Marktwaarde in verhuurde staat	619.596	538.664
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-5.724	-41.258
Betaalbaarheid (huren)	-322.950	-191.913
Kwaliteit (onderhoud)	-66.688	-41.882
Beheer (beheerskosten)	4.141	14.336
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	-391.221	-260.717
Beleidswaarde	228.375	277.947

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.
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 2019. Door het toepassen van deze nieuwe definities is de beleidswaarde 2019 niet materieel anders dan die van 2018.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder de noemer Lasten verhuur en beheeractiviteiten in de winst- en verliesrekening.

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

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	6,13%	6,29%
Streefhuur per maand	€ 586 per woning	€ 605 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.871 per woning	€ 2.655 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	€ 19,1 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 19,0 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 10,5 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:

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	30.911	27.541
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-1.923	-2.003
Verkopen van onroerende zaken VoV	977	820
Waardeontwikkeling	3.020	4.553
Boekwaarde per 31 december	32.985	30.911
Oorspronkelijke transactiepreizen	24.283	25.230
Cumulatieve waardeontwikkeling	8.702	5.681
Boekwaarde	32.985	30.911

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2019	2018
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
De Kolk, Oud Ade	196	120
De Oevers, Roelofarendsveen	0	7.472
Gerardusschool, Oude Wetering	131	1
OpDreef, Roelofarendsveen	7.234	1.515
	7.767	9.314
Af: afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.126	-1.023
Af: opleveringen daeb-vastgoed in exploitatie	-4.467	-7.472
Af: waardeverandering De Kolk	0	-120
Totaal	2.174	699

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

	2019
Stand begin boekjaar	699
Investeringen	6.045
Overgeboekt naar daeb-vastgoed in exploitatie	-4.467
Mutatie afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-103
Stand einde boekjaar	2.174

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2019	2018
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.950	1.939
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	93	96
Vervoermiddelen	20	42
Inventaris	7	9
Automatisering	176	237
Totaal	2.246	2.323

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

31 december 2018

Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.819
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-496
Boekwaarde	2.323

Mutaties

Investeringen	82
Desinvesteringen	-16
Afschrijvingen	-143
Totaal mutaties 2019	-77

31 december 2019

Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.830
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-584
Boekwaarde	2.246

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

	2019	2018
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	864	974
Totaal	866	976

6. Andere deelnemingen

	2019	2018
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 in 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 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 7% 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 14,5 jaar die geldt tot het moment dat het verschil nihil bedraagt.

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

	2019	2018
Stand per 1 januari	974	1.258
Mutatie boekjaar	-110	-284
Stand per 31 december	864	974

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2018 is als volgt:

	2019	2018
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	0	2
Fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	107
VoV-portefeuille	731	745
Leningenportefeuille	133	120
Stand per 31 december	864	974

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2019:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	21,7%
VoV-portefeuille	1.621	5.555	3.934	854
Leningenportefeuille	84.394	83.538	856	186

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 66.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Vlottende activa

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2019	2018
Teruggekochte VoV-woningen	598	192
Uit verhuur vrijgekomen woningen	356	151
Totaal	954	343

De ultimo 2019 aanwezige teruggekochte VoV-woningen betreffen 3 woningen welke in 2019 zijn teruggekocht en ultimo 2019 nog niet zijn doorverkocht. De ultimo 2019 uit verhuur vrijgekomen woningen betreffen 2 woningen welke in december 2019 zijn vrijgekomen uit de verhuur en in 2020 worden verkocht.

Vorderingen

9. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Huurdebiteuren (zittende huurders)	86	67
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	27	28
Huurdebiteuren overige vorderingen	31	15
Huurdebiteuren WSNP / minnelijk traject	13	12
Subtotaal	157	122
Af: voorziening wegens oninbaarheid	73	48
Totaal	84	74

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2019 0,61% van de jaarhuur (2018: 0,49%).

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	0	0

11. Overige vorderingen

	2019	2018
Diversen	1	0
Totaal	1	0

12. Overlopende activa

	2019	2018
Vermindering verhuurderheffing	0	860
Subsidie energiebesparende maatregelen	114	185
Vooruitbetaalde VvE-bijdrage De Oevers	0	18
Subsidie nieuwbouw OpDreef	14	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	0	6
Diversen	6	15
Totaal	134	1.084

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

13. Liquide middelen

	2019	2018
Kas	3	1
ING rekeningen-courant	69	284
ABN AMRO rekeningen-courant	1.068	2.502
Rabobank rekening-courant	2	0
Totaal	1.142	2.787

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Herwaarderingsreserves	417.629	346.795
Overige reserves	41.303	48.383
Resultaat boekjaar 2019 respectievelijk 2018	77.815	63.754
Totaal	536.747	458.932

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 2018	278.913	6.842	285.755
Overboeking overige reserves	61.370	-330	61.040
Stand per 31 december 2018	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

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 2019 is in totaal € 411 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 340 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 beheerssituatie 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 € 391 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat	619.596
Af:	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-5.724
Betaalbaarheid (huren)	-322.950
Kwaliteit (onderhoud)	-66.688
Beheer (beheerskosten)	4.141
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	-391.221
Beleidswaarde	228.375

Dit impliceert dat circa 73% 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.

15. Overige reserves

	2019	2018
Stand per 1 januari (voor resultaat boekjaar 2018 resp. 2017)	48.383	105.875
Toevoeging jaarresultaat 2018 respectievelijk 2017	63.754	3.548
Overboeking naar herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	-76	330
Overboeking naar herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-70.758	-61.370
Stand einde boekjaar	41.303	48.383

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

	2019	2018
Stand begin boekjaar	52	49
Bijdragen huurders	26	26
Kosten glasbreuk	-28	-23
Stand einde boekjaar	50	52

Onderhoudsabonnement

	2019	2018
Stand begin boekjaar	24	12
Bijdragen huurders	149	135
Kosten onderhoudsabonnement	-144	-123
Stand einde boekjaar	29	24

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 2019 ad € 77.815.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

17. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
Stand per 1 januari	909	0
Mutatie gevormde voorziening OpDreef, Roelofarendsveen	35	1.021
Mutatie gevormde voorziening Gerardus, Oude Wetering	-348	910
Gevormde voorziening De Kolk, Oud Ade	780	0
Bestede kosten	-361	-1.022
Stand per 31 december	1.015	909

De specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen per 31 december 2019 is als volgt:

	Gevormde voorziening	Bestede kosten	Saldo 2019	Saldo 2018
Gerardus, Oude Wetering	562	131	431	909
De Kolk, Oud Ade	780	196	584	0
Stand per 31 december	1.342	327	1.015	909

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 in 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:

	2019	2018
Stand per 1 januari	2.923	2.608
Mutatie boekjaar	-2.923	315
Stand per 31 december	0	2.923

De specificatie van de voorziening latente belastingverplichtingen per 31 december 2019 is als volgt:

	2019	2018
Afwaardering naar lagere WOZ-waarde	0	1.161
Vastgoed in exploitatie	0	1.762
Stand per 31 december	0	2.923

Op grond van de hierboven genoemde handreiking zijn ultimo 2019 geen belastinglatenties meer opgenomen voor het vastgoed in exploitatie. Ultimo 2019 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie € 93 miljoen hoger dan de fiscale waarde. Indien hiervoor wel een latente belastingverplichting voor zou worden opgenomen bedraagt de nominale waarde hiervan € 20 miljoen.

Langlopende schulden

19. Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Stand per 1 januari	81.077	74.843
Bij: nieuwe leningen	7.000	12.000
Af: aflossingen	-2.065	-5.766
Stand per 31 december	86.012	81.077
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.617	-2.065
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	84.395	79.012

	2019	2018
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	2,95%	3,45%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	16.529	13.913

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 2019 zijn twee roll-over leningen in portefeuille, beiden met een hoofdsom van € 5 miljoen. Beide leningen zijn volledig opgenomen.

Marktwaarde leningen

	2019	2018
Nominaal	86.012	81.077
Marktwaarde	114.474	104.063

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 2019 is sprake van 152 woningen (2018: 159) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant. Daarnaast zijn er ultimo 2019 nog drie VoV-woningen (2018: één) opgenomen onder de voorraden.

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	29.772	27.104
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-1.903	-2.003
Verkopen van onroerende zaken VoV	977	820
Waardeontwikkeling	2.519	3.851
Boekwaarde per 31 december	31.365	29.772

Gedurende 2019 zijn 12 woningen teruggekocht en zijn er 5 woningen doorverkocht onder een VoV-regeling.



21. Overige langlopende schulden

	2019	2018
Waarborgsommen huurders	31	41
Waarborgsom Gemiva	120	117
Totaal	151	158

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 2019 ongeveer gelijk aan de stand ultimo 2018.

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 2019 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 marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt MeerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Ultimo 2019 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 2019 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

	2019	2018
22. Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting 2020 respectievelijk 2019 van de schulden aan kredietinstellingen	1.617	2.065
23. Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	1.255	975
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	596	462
Omzetbelasting	263	116
Loonbelasting en premies	70	64
Totaal	929	642
25. Schulden ter zake van pensioenen		
Pensioenpremies SPW	60	28
26. Overlopende passiva		
Niet-ervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.120	1.174
Vooruitontvangen huren	943	881
Nog te verrekenen servicekosten	221	204
Niet opgenomen vakantiedagen	101	103
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	59	57
Overige	204	26
Totaal	2.648	2.445

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 2019 heeft MeerWonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 3.215.000 (31 december 2018: € 3.150.000) 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 2019 € 514.000.

Ultimo 2019 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 OpDreef en Gerardusschool tot een bedrag van € 8.628.000. 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 2019 bedraagt deze verplichting € 28.000 (31 december 2018: € 27.000).

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 2019 bedraagt het budget € 98.000 (2018: € 92.000).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2020 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 503.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

MeerWonen is in 2020 geconfronteerd met de gevolgen van het coronavirus. Net als voor heel veel andere ondernemingen heeft dit voor ons ook geleid tot aanpassingen in de bedrijfsvoering. Wij hebben gehoor gegeven aan de oproep van de overheid om zoveel mogelijk thuis te werken en contact met huurders en derden te mijden. Daarnaast hebben wij ons geconformeerd aan de verklaring van de minister en Aedes, waarin is aangegeven dat huurders die door het coronavirus worden geconfronteerd met een plotselinge inkomensdaling, zich kunnen melden voor een individuele oplossing, zodat niemand zomaar op straat komt te staan.

Voor onze financiële positie zullen de gevolgen van het coronavirus niet materieel zijn. Wij verwachten wel een oplopende huurachterstand, maar daar staat tegenover dat er minder onderhoudswerkzaamheden in de woningen kunnen worden uitgevoerd. Er is dan ook geen enkele twijfel over onze continuïteitsveronderstelling en om die reden zijn de waarderinggrondslagen dan ook niet aangepast.

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

	2019	2018
Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	22.769	21.720
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	988	968
	23.757	22.688
Af: huurderving wegens leegstand	-159	-90
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-31	-5
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	23.567	22.593
Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	959	963
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	227	250
	1.186	1.213
Af: huurderving wegens leegstand	-39	-34
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-1	-4
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.146	1.175
Totaal huuropbrengsten	24.713	23.768

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen en woongebouwen bedroeg per 1 juli 2019 1,39% (1 juli 2018: 1,32%). Voor het daeb-bezit betrof dit 1,34% (1 juli 2018: 1,28%) en voor het niet-daeb-bezit 2,65% (1 juli 2018: 2,22%). In het kader van de huursomstijging, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,71%. Wettelijk was over 2019 maximaal 2,60% toegestaan. De huurderving bedraagt 0,89% van de te ontvangen huur en opbrengst servicecontracten (2018: 0,53%).

28. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Bijdragen leveringen en diensten	938	915

29. Lasten servicecontracten

	2019	2018
Leveringen en diensten	938	915

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

	2019	2018
Doorberekende kosten aan huurders	-48	-74
Toegerekende organisatiekosten	1.699	1.456
Toegerekende afschrijvingen	60	64
Totaal	1.711	1.446

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

	2019	2018
Reparatieonderhoud	540	551
Mutatieonderhoud	613	385
Planmatig mutatieonderhoud	1.249	553
Periodiek onderhoud	772	672
Planmatig onderhoud	5.792	4.775
Energiebesparende maatregelen	1.370	848
Asbestsanering	414	247
Kosten glas- en onderhoudsfonds	172	146
VvE-onderhoudsbijdragen	263	217
Subtotaal onderhoudskosten	11.185	8.394
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-290	-313
Onderhoudskosten uitgevoerd door derden	10.895	8.081
Toegerekende organisatiekosten	1.529	1.386
Toegerekende afschrijvingen	43	50
Totaal	12.467	9.517

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	995	937
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	73	70
Verhuurderheffing	3.531	3.335
Bijdrage Aedes	24	25
Bijdrage WSW saneringsheffing	0	264
Bijdrage huurcommissie	8	7
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	23	24
Bijdrage PWHR	1	1
Totaal	4.655	4.663

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:

	2019	2018
Verkoopopbrengst woningen	515	957
Verkoopopbrengst niet-woningen	778	0
Af: verkoopkosten	-74	-23
toegerekende organisatiekosten	-28	-16
boekwaarde	-1.201	-806
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-10	112

De verkoopopbrengst woningen betreft 2 verkochte woningen (2018: 4 woningen). Eén van deze woningen is in 2019 teruggekocht uit VoV, de ander stond eind 2018 onder de voorraden. De terugkoopprijs van de teruggekochte woning ad € 225.000 is in bovenstaande opstelling opgenomen onder de boekwaarde van de verkopen. De verkoopopbrengst van de niet-woningen betreft twee bedrijfspanden aan de Clusiushof te Oegstgeest.

34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Afwaardering investering project De Kolk	0	-120
Afwaardering boekwaarde gesloopte woningen De Kolk	0	-926
Onrendabele investering OpDreef	-35	-1.021
Onrendabele investering De Kolk	-780	0
Onrendabele investering Gerardusschool	348	-910
Totaal	-467	-2.977

35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie		
Daeb-vastgoed in exploitatie	71.970	63.575
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	2.845	1.078
Totaal	74.815	64.653

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen onroerende zaken VoV	3.020	4.553
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen onroerende zaken VoV	-2.518	-3.851
Totaal	502	702

37. Opbrengsten overige activiteiten

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

	2019	2018
Opbrengst verkopen	977	820
Terugkoopprijs verkopen	-1.033	-844
Totaal	-56	-24

38. Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	-60	-62
Overige transactiekosten	-41	-20
Totaal	-101	-82

39. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Overige personeelskosten	28	29
Kosten raad van commissarissen	72	91
Externe controle	74	69
Overige kosten	10	10
Totaal	184	199

40. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2019	2018
Tuinonderhoud	92	90
Opfrissen van complexen en woonomgeving	15	20
Bevorderen sociale samenhang	12	11
Plaatsen deurdrangers seniorcomplex	0	13
Veiligheid	12	16
Overige	18	10
Toegerekende organisatiekosten	231	285
Totaal	380	445

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2019	2018
Lonen en salarissen	1.827	1.648
Sociale lasten	328	310
Pensioenlasten	265	250
Totaal	2.420	2.208

In 2019 is € 12.248 aan ziekengelduitkering ontvangen (2018: € 7.608). Deze uitkering is verantwoord onder de post lonen en salarissen.

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

	2019	2018
Afdeling Directie & staf	2,9	3,2
Afdeling Financiën	4,6	4,9
Afdeling Vastgoed	12,0	11,1
Afdeling Wonen	11,8	11,2
Totaal	31,3	30,4

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van MeerWonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan het SPW. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerderbenadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 111% (31-12-2018: 116%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 125% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). Voor het ontstane dekkingstekort heeft het SPW een herstelplan ingediend bij DNB, waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht binnen de geldende termijn uit het reservetekort te komen. 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

	2019	2018
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	72	61
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	70	69
Servicekosten	16	18
	158	148
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-16	-18
Af: boekwinst verkoop vervoermiddelen	-28	0
Totaal	114	130

Accountantshonoraria

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

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	65	59
Andere controle-opdrachten	9	10
Fiscale advisering en aangiften	9	2
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	83	71

41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente servicekosten	5	5
Betalingskorting vennootschapsbelasting	29	41
Overige	0	1
Totaal	34	47

42. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente leningen kapitaalmarkt	2.744	2.850
Rente vennootschapsbelasting	19	0
WSW borgstellingsvergoeding	17	16
Overige	3	2
Totaal	2.783	2.868

43. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Acute belastingen	-2.249	-2.708
Mutatie latente belastingen als gevolg van de Aedes Handreiking over verwerking van latente belastingen	2.815	0
Mutatie latente belastingvordering vanwege activa bestemd voor verkoop (1e 5 jaar)	0	-16
Vorming latente belastingvordering vanwege fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	107
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	-14	-351
Mutatie latente belastingvordering vanwege de leningenportefeuille	13	-24
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege toepassen VSO2-bepalingen lagere WOZ-waarde	0	1.447
Vorming voorziening latente belastingverplichtingen vanwege waarderingsverschil vastgoed in exploitatie	0	-1.762
Totaal bate respectievelijk last	565	-3.307

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2019 opgenomen schuld aan vennootschapsbelasting ad € 596.000 heeft voor € 479.000 betrekking op 2018 en voor € 117.000 betrekking op 2019. De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2015 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangiften 2016, 2017 en 2018 zijn inmiddels ingediend, maar hiervoor zijn nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst.

Belastbaar bedrag 2019

Het belastbaar bedrag 2019 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	77.250
<hr/>	
Bij:	
Fiscaal niet-afrekbaar deel verhuurderheffing	1.020
Fiscaal niet-afrekbare rente vanwege ATAD aftrekbeperking	582
Niet-afrekbare afwaardering nieuwbouwprojecten	467
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	18
Niet-afrekbare onderhoudskosten	1.480
Fiscale mutatie WOZ-waarde op basis van VSO2 voor bezit in Kaag en Braassem	2.848
Niet-afrekbare gemengde kosten	7
	6.422
<hr/>	
Af:	
Niet-belaste waardeverandering vastgoed in exploitatie	74.815
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	200
Commercieel verlies netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-79
Fiscaal verlies verkoopresultaat vastgoedportefeuille	744
Niet-belaste niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	502
Amortisatietermijn langlopende schulden	20
Geactiveerde onderhoudskosten	2
	- 76.204
<hr/>	
Belastbaar bedrag 2019	7.468

Over dit belastbaar bedrag van € 7.468.000 is € 1.855.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 19%.

In de winst- en verliesrekening 2019 is een last aan acute vennootschapsbelasting verantwoord van € 2.249.000. Dit bedrag bestaat uit de € 1.855.000 over 2019 verschuldigde vennootschapsbelasting, een bate van € 94.000 over 2017 en een last van € 488.000 over 2018. De aanpassingen over 2017 en 2018 zijn naar aanleiding van de ingediende aangiften over die jaren en zijn voornamelijk het gevolg van een andere WOZ-waardeontwikkeling dan waar bij het opstellen van de desbetreffende jaarrekening van was uitgegaan. Deze WOZ-waardeontwikkeling is van invloed op de mutatie van in het verleden verwerkte fiscale waardevermindering op basis van de VSO2-bepalingen.

Per saldo is er over 2019 een bate verwerkt aan vennootschapsbelasting van € 565.000. Het verschil tussen deze bate en de acute last aan vennootschapsbelasting betreft de mutatie in de latente belastingen. Deze mutatie is voornamelijk veroorzaakt door het toepassen van de in december 2019 door Aedes uitgebrachte Handreiking over verwerking van belastinglatenties. Zie voor een verdere toelichting het onderdeel 'schattingwijzingen' op pagina 70.

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 2019 moet worden uitgegaan van de WOZ-waarden 2021 (peildatum 1-1-2020). 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 2021 kan de aangifte vennootschapsbelasting over 2019 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 2019 bedraagt de resterende afwaardering nog € 1,7 miljoen.



Balans - Activa

(bedragen x € 1.000)	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
Daeb-vastgoed in exploitatie	593.968	0	-	593.968	514.048	0	-	514.048
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	25.628	-	25.628	0	24.616	-	24.616
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.317	23.668	-	32.985	8.078	22.833	-	30.911
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.174	0	-	2.174	699	0	-	699
	605.459	49.296	0	654.755	522.825	47.449	0	570.274
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.246	0	0	2.246	2.323	0	0	2.323
Financiële vaste activa								
Deelneming in niet-daeb-tak	29.848	0	29.848	0	26.517	0	26.517	0
Andere deelnemingen	2	0	-	2	2	0	-	2
Latente belastingvorderingen	864	0	-	864	974	0	-	974
	30.714	0	29.848	866	27.493	0	26.517	976
Som der vaste activa	638.419	49.296	29.848	657.867	552.641	47.449	26.517	573.573
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	356	598	0	954	151	192	0	343
Vorderingen								
Huurdebiteuren	80	4	-	84	73	1	-	74
Rekening-courantverhouding daeb-tak	0	1.715	1.715	0	0	0	-	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	-	0	0	0	-	0
Overige vorderingen	1	0	-	1	0	0	-	0
Overlopende activa	125	9	-	134	1.074	10	-	1.084
	206	1.728	1.715	219	1.147	11	0	1.158
Liquide middelen	142	1.000	-	1.142	1.787	1.000	0	2.787
Som der vlottende activa	704	3.326	1.715	2.315	3.085	1.203	0	4.288
Totaal activa	639.123	52.622	31.563	660.182	555.726	48.652	26.517	577.861

Balans - Passiva

(bedragen x € 1.000)	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	417.629	18.494	18.494	417.629	346.795	16.643	16.643	346.795
Overige reserves	41.303	8.022	8.022	41.303	48.383	7.935	7.935	48.383
Resultaat boekjaar	77.815	3.332	3.332	77.815	63.754	1.939	1.939	63.754
Totaal eigen vermogen	536.747	29.848	29.848	536.747	458.932	26.517	26.517	458.932
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.015	0	-	1.015	909	0	-	909
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	-	0	2.923	0	-	2.923
Totaal voorzieningen	1.015	0	0	1.015	3.832	0	0	3.832
Langlopende schulden								
Leningen kredietinstellingen	84.395	0	-	84.395	79.012	0	-	79.012
Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.650	22.715	-	31.365	7.700	22.072	-	29.772
Overige langlopende schulden	118	33	-	151	115	43	-	158
Totaal langlopende schulden	93.163	22.748	0	115.911	86.827	22.115	0	108.942
Kortlopende schulden								
Schulden aan kredietinstellingen	1.617	0	-	1.617	2.065	0	-	2.065
Schulden aan leveranciers	1.255	0	-	1.255	975	0	-	975
Rekening-courantverhouding niet-daeb-tak	1.715	0	1.715	0	0	0	-	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	928	1	-	929	640	2	-	642
Schulden ter zake van pensioenen	60	0	-	60	28	0	-	28
Overlopende passiva	2.623	25	-	2.648	2.427	18	-	2.445
Totaal kortlopende schulden	8.198	26	1.715	6.509	6.135	20	0	6.155
Totaal passiva	639.123	52.622	31.563	660.182	555.726	48.652	26.517	577.861

Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	2019				2018			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	23.567	1.146	-	24.713	22.593	1.175	-	23.768
Opbrengsten servicecontracten	928	10	-	938	907	8	-	915
Lasten servicecontracten	-928	-10	-	-938	-907	-8	-	-915
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.640	-71	-	-1.711	-1.378	-68	-	-1.446
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.004	-463	-	-12.467	-8.955	-562	-	-9.517
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.601	-54	-	-4.655	-4.600	-63	-	-4.663
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.322	558	0	5.880	7.660	482	0	8.142
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	195	1.024	-	1.219	0	934	-	934
Toegerekende organisatiekosten	-27	-1	-	-28	-15	-1	-	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-151	-1.050	-	-1.201	0	-806	-	-806
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	-27	0	-10	-15	127	0	112
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-467	0	-	-467	-2.977	0	-	-2.977
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.970	2.845	-	74.815	63.575	1.078	-	64.653
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	290	212	-	502	264	438	-	702
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.793	3.057	0	74.850	60.862	1.516	0	62.378
Opbrengst overige activiteiten	0	-56	-	-56	0	-24	-	-24
Kosten overige activiteiten	-58	-43	-	-101	-62	-20	-	-82
Netto resultaat overige activiteiten	-58	-99	0	-157	-62	-44	0	-106
Overige organisatiekosten	-175	-9	-	-184	-189	-10	-	-199
Leefbaarheid	-365	-15	-	-380	-425	-20	-	-445
Bedrijfsresultaat	76.534	3.465	0	79.999	67.831	2.051	0	69.882
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34	0	-	34	47	0	-	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.783	0	-	-2.783	-2.868	0	-	-2.868
Saldo financiële baten en lasten	-2.749	0	0	-2.749	-2.821	0	0	-2.821
Resultaat voor belastingen	73.785	3.465	0	77.250	65.010	2.051	0	67.061
Belastingen	698	-133	-	565	-3.195	-112	-	-3.307
Resultaat uit deelneming niet-daeb-tak	3.332	0	3.332	0	1.939	0	1.939	0
Resultaat na belastingen	77.815	3.332	3.332	77.815	63.754	1.939	1.939	63.754

Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)	2019				2018			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huren	23.622	1.143	-	24.765	22.638	1.181	-	23.819
Vergoedingen	961	12	-	973	870	1	-	871
Overige bedrijfsontvangsten	28	5	-	33	27	1	-	28
Renteontvangsten	34	0	-	34	52	0	-	52
Saldo ingaande kasstromen	24.645	1.160	0	25.805	23.587	1.183	0	24.770
Uitgaven								
Personeelsuitgaven	2.149	89	-	2.238	2.115	109	-	2.224
Onderhoudsuitgaven	10.269	397	-	10.666	7.608	569	-	8.177
Overige bedrijfsuitgaven	3.329	133	-	3.462	2.919	132	-	3.051
Rente-uitgaven	2.813	0	-	2.813	2.932	0	-	2.932
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	29	1	-	30	287	9	-	296
Verhuurdersheffing	2.511	0	-	2.511	3.335	0	-	3.335
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	143	6	-	149	156	8	-	164
Vennootschapsbelasting	1.983	133	-	2.116	5.707	112	-	5.819
Saldo uitgaande kasstromen	23.226	759	-	23.985	25.059	939	-	25.998
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.419	401	0	1.820	-1.472	244	0	-1.228
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	243	2.163	1.121	1.285	0	0	-	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	1.711	734	977	0	2.135	-358	1.777
(Des)investeringsontvangsten overige	44	0	-	44	0	0	-	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	287	3.874	1.855	2.306	0	2.135	-358	1.777

Vervolg kasstroomoverzicht op volgende pagina

Vervolg kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)	2019				2018			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.907	0	-	5.907	8.302	0	-	8.302
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.696	112	-	1.808	235	13	-	248
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	2.165	0	1.121	1.044	732	0	-	732
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	2.378	734	1.644	0	1.878	-358	1.520
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	-	0	0	0	-	0
Investerings overig	179	0	-	179	155	0	-	155
Externe kosten bij verkoop	54	60	-	114	2	40	-	42
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	10.001	2.550	1.855	10.696	9.426	1.931	-358	10.999
FVA in- en uitgaande kasstroom								
Dividend vanuit niet-daeb-tak	0	0	-	0	448	0	-448	0
Uitgekeerd dividend aan daeb-tak	0	0	-	0	0	448	-448	0
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	448	-448	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-9.714	1.324	0	-8.390	-8.978	-244	0	-9.222
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe geborgde leningen	7.000	0	-	7.000	12.000	0	-	12.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	-	0	2	0	-	2
Van niet-daeb-tak geleend geld	1.715	0	1.715	0	0	0	-	0
Tussentelling ingaande kasstroom	8.715	0	1.715	7.000	12.002	0	0	12.002
Uitgaand								
Aflossingen door WSW geborgde leningen	2.065	0	-	2.065	5.766	0	-	5.766
Aflossingen ongeborgde leningen	0	10	-	10	15	0	-	15
Aan daeb-tak uitgeleend geld	0	1.715	1.715	0	0	0	-	0
Tussentelling uitgaande kasstroom	2.065	1.725	0	2.075	5.781	0	0	5.781
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.650	-1.725	0	4.925	6.221	0	0	6.221
Mutatie liquide middelen	-1.645	0	0	-1.645	-4.229	0	0	-4.229
Liquide middelen per 1 januari	1.787	1.000	-	2.787	6.016	1.000	-	7.016
Liquide middelen per 31 december	142	1.000	-	1.142	1.787	1.000	-	2.787
Afname van liquide middelen	-1.645	0	0	-1.645	-4.229	0	0	-4.229

WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op MeerWonen. Het voor MeerWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 142.000. Dit betreft klasse E.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

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 onkostenvergoeding	105.857
Beloningen betaalbaar op termijn	18.908
Subtotaal	124.765
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-
Totaal bezoldiging	124.765
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	105.805
Beloningen betaalbaar op termijn	18.188
Subtotaal	123.993
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
Totaal bezoldiging 2018	123.993

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M. Muller	D.J.N.M. Curfs	J.D.M.Touw	M.C.C. van Leeuwen
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functie- vervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	16.350	10.900	10.900	10.900	5.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200	14.200	7.042
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018					
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	15.552	10.368	-	-	10.368
Individueel toepasselijk maximum	20.550	13.700	-	-	13.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 23 juni 2020

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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;
- ▶ 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 36a¹ 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a² 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.

Alphen aan den Rijn, 23 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.H. Luijt RA



**Meer
Wonen**

Thuis in uw wijk

