



**Meer
Wonen**

Stichting MeerWonen Jaarstukken 2018



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 2018

Voorwoord	9
Kerncijfers	10

CONTEXT EN AMBITIES

1. Externe ontwikkelingen	11
1.1. Lasten corporaties blijven stijgen	11
1.2. Klimaatakkoord	11
1.3. Sociaal huurakkoord	11
1.4. Code rood voor de woningmarkt	12
1.5. Zorgen rondom leefbaarheid gestaafd door onderzoek RIGO	13
1.6. Prestatieafspraken	13
2. Onze ambities	14
2.1. Tempo in uitvoering ondernemingsplan 2017-2020	14
2.2. Thema's 2018	14
3. Samen met stakeholders	16
3.1. Stakeholdersbijeenkomst	16
3.2. Gemeentelijke samenwerking	16
3.3. Huurdersorganisatie HMW	16
3.4. Bewonerscommissies	17
3.5. Zorgnetwerk	17
3.6. Overige samenwerkingspartners	17

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

4. Huisvesting doelgroepen	19
4.1. Inkomen centraal	19
4.2. Vrijgekomen woningen	19
4.3. Lokaal maatwerk	20
4.4. Bijzondere doelgroepen	21
4.5. Woonwensen senioren	22
4.6. Vrijesectorwoningen	22
5. Betaalbaar wonen	23
5.1. Wetgeving	23
5.2. Huurbeleid	24
5.3. Woningaanbod	25
6. Kwaliteit van ons bezit	27
6.1. Portefeuillestrategie	27
6.2. Samenstelling woningvoorraad	27
6.3. Verkoopbeleid	28
6.4. Projectontwikkeling	28
6.5. Onderhoud	30
6.6. Duurzaamheid	32
6.7. Warmtewet	33

7.	Leefbaarheid	34
7.1.	Investeren in bewonersinitiatieven	35
7.2.	Stichting Present	35
7.3.	NLdoet	35
7.4.	Aanpak ongewenste situaties	35
7.5.	Kosten leefbaarheid in kaart	36
8.	Tevreden klanten	37
8.1.	Communicatie	37
8.2.	Kwaliteit van dienstverlening	37

RANDVOORWAARDEN

9.	Organisatie	39
9.1.	Inrichting organisatie	39
9.2.	Ondernemingsraad	40
9.3.	Personeelsbeleid	40
9.4.	Medewerkerstevredenheid	40
9.5.	Ziekteverzuim	41
9.6.	Netto beïnvloedbare bedrijfslasten	41
9.7.	Informatisering en automatisering (I&A)	41
10.	Financiële continuïteit	42
10.1.	Vermogenspositie	43
10.2.	Resultaat	46
10.3.	Treasury	47
10.4.	Administratieve scheiding	47
10.5.	Meerjarenontwikkeling	48
10.6.	Verhuurderheffing	49
11.	Governance en risicomanagement	50
11.1.	Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie	50
11.2.	Risicobeheersing	51
12.	Verklaring van het bestuur	53
13.	Jaarverslag 2018 van de RvC	55
13.1.	Over besturen en toezicht houden	55
13.2.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	56
13.3.	Verslag vanuit werkgeversrol	57
13.4.	Over de RvC	58
13.5.	Tot slot	63

Jaarrekening 2018 van MeerWonen

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen	66
Winst- en verliesrekening van MeerWonen	68
Kasstroomoverzicht van MeerWonen	69
Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen	71
Toelichting op de balans	85
Toelichting op de winst- en verliesrekening	103
Overige gegevens inclusief controleverklaring	117



Bestuursverslag 2018

Voorwoord

'Niet lullen maar poetsen', we hebben er naam mee gemaakt. We horen het van huurders, van samenwerkingspartners en van de visitatiecommissie die afgelopen najaar onderzoek naar onze maatschappelijke prestaties heeft gedaan. Al onderschatten we andere belangrijke kwaliteiten niet, een hoog doorpakgehalte helpt enorm om de resultaten te behalen die je voor ogen hebt. En dat is ons het afgelopen jaar behoorlijk gelukt.

Het meest aansprekende voorbeeld is ons nieuwbouwplan De Oevers met 58 appartementen, waarvan we in december de sleutels aan blijde huurders konden overhandigen. De eerste fase van OpDreef, ons volgende project in het centrum van Roelofarendsveen, was op dat moment zo vergevorderd dat snel daarna nog een oplevering gevierd kon worden. Daarnaast is hard gewerkt aan de voorbereiding van andere projecten, waardoor in 2020 het aantal sociale huurwoningen in Kaag en Braassem flink toeneemt. In Oegstgeest komt nieuwbouw helaas nog niet van de grond, ondanks de goede prestatieafspraken die daarover met de gemeente zijn gemaakt.

Zichtbaar resultaat is er ook op het gebied van duurzaamheid. Van het in 2017 aangekondigde pakket aan maatregelen, hebben we het afgelopen jaar al veel kunnen uitvoeren. In combinatie met het planmatige onderhoud zijn bij 213 woningen isolatiewerkzaamheden uitgevoerd. Op individuele basis zijn 150 woningen van zonnepanelen voorzien. Dit naar aanleiding van het aanbod dat we hiervoor aan 1.000 huurders hebben gedaan. Met meer dan 650 positieve reacties op het aanbod, kunnen we ook dit jaar de mouwen nog flink opstropen.

Ook in financieel opzicht stemmen onze resultaten tevreden. De winst van € 1,4 miljoen behaald uit reguliere bedrijfsvoering laat zien dat we een solide corporatie zijn die haar maatschappelijke taak uitstekend aankan. Dat het resultaat onderaan de streep met € 64 miljoen veel hoger uitkomt, is hoofdzakelijk het gevolg van wettelijke rekenvoorschriften voor vastgoedwaardering; papieren winst waar je in de praktijk geen brood van kan kopen.

Veel aandacht is het afgelopen jaar uitgegaan naar de digitalisering van onze dienstverlening. Een intensief traject met als doel klanten sneller en efficiënter te helpen. Het persoonlijke contact verliezen we daarmee zeker niet uit het oog. Met de uitbreiding van het wijkbeheerdersteam in 2018 is onze zichtbaarheid in de wijken vergroot en dragen we bij aan een goede sfeer. Daarnaast hebben we tijdens de maandelijkse buurtbijeenkomsten, de koffiebezoekjes bij huurders en bij andere gelegenheden veel goede gesprekken met onze huurders gevoerd.

In het verslag dat voor u ligt kijken we nog één keer achterom. Tevreden met de resultaten en de manier waarop we die hebben bereikt. Daarvoor dank ik alle medewerkers, van wie veel is gevraagd het afgelopen jaar. Ook dank ik onze huurdersorganisatie HMW voor de goede samenwerking die we, als altijd, hebben ervaren.

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder

Kerncijfers

Woningverhuur



Woningbezit	3.351
Vhe's sociaal verhuurd	3.256
Vhe's in vrije sector	95
Gemiddelde huur per woning (€)	575

Klanttevredenheid



Score nieuwe huurders	7,9
Score vertrokken huurders	7,1
Score reparatieverzoeken	7,5
Aantal klachten ingediend bij regionale klachtencommissie	3

Financiële ratio's



ICR	0,5
Loan to value (%)	31
Solvabiliteit (%)	63
Dekkingsratio (%)	16

Organisatie



Medewerkers	36
Fte's	30,1
Ziekteverzuim (%)	2,7
Opleidingskosten (x €1.000)	29

Onderhoud



Reparatieonderhoud (x €1.000)	551
Mutatieonderhoud (x €1.000)	938
Planmatig & periodiek onderhoud (x €1.000)	5.447

Duurzaamheid energielabel



A en hoger (%)	32
B (%)	14
C (%)	30
D en lager (%)	24
Energiebesparende maatregelen (x €1.000)	648

1. Externe ontwikkelingen

1.1. Lasten corporaties blijven stijgen

De belastingdruk op woningcorporaties is de laatste jaren steeds forser geworden. Om tijdens de economische crisis de rijksbegroting te ontlasten werd de verhuurderheffing ingevoerd. Woningcorporaties bezuinigden fors, maar waren ook genoodzaakt de huren te verhogen. De heffing wordt ondanks het gekeerde economische tij gehandhaafd en loopt zelfs hoger op dan gepland. Toch verhogen corporaties de huren maar minimaal, om hun huizen voor bewoners betaalbaar te houden. Daarnaast neemt de vennootschapsbelasting die corporaties betalen de komende jaren fors toe. En daar komt ATAD bij, een nieuwe belastingmaatregel die helemaal niet bedoeld is voor corporaties, maar voor multinationals, om daarmee belastingontwijking door deze bedrijven tegen te gaan. Van de mogelijkheid om een uitzondering te maken voor corporaties maakt de regering helaas geen gebruik.

Van de twaalf maanden huur die bewoners van corporatiewoningen betalen, gaan er straks vier rechtstreeks naar de schatkist. Onvoorstelbaar als je bedenkt dat juist onder bewoners van corporatiewoningen de huishoudens zitten die de meeste moeite hebben om rond te komen.

1.2. Klimaatakkoord

Woningcorporaties blijven betrokken bij het Klimaatakkoord. Wel moet onderzoek uitwijzen of corporaties op de langere termijn voldoende middelen hebben om verduurzaming van hun woningen te versnellen. Eerder gaven zij al aan dat dat zonder extra geld niet haalbaar is. Corporaties lopen al ver voorop bij de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad, maar niet alles kan en het mag niet ten koste gaan van hun kerntaken. In de tussenstand die nu op tafel ligt, is vastgelegd dat het Rijk met branchevereniging Aedes in 2019 onderzoek gaat doen naar de financiële mogelijkheden van woningcorporaties. Die worden bekeken in relatie tot al hun maatschappelijke opgaven, waaronder verduurzaming. Voor corporaties staat de betaalbaarheid voor huurders voorop.

Het voorstel voor een Klimaatakkoord bevat wel een plan om op korte termijn een vliegende start te maken: de Startmotor. Corporaties kunnen in samenwerking met gemeenten, commerciële verhuurders, bouwpartijen, netbeheerders en energiebedrijven de komende jaren 100.000 sociale huurwoningen aardgasvrij maken. Door een dergelijke opschaling kunnen technieken verbeteren en de kosten dalen. Van die ontwikkelingen kan de rest van Nederland profiteren. Deze Startmotor is haalbaar als het Rijk een substantiële bijdrage levert aan de miljarden die corporaties zelf investeren. Dat kan in de vorm van subsidies of belastingvoordeel.

1.3. Sociaal huurakkoord

Na moeizaam verlopen onderhandelingen is er aan het eind van 2018 een Sociaal huurakkoord gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Dat het akkoord niet makkelijk tot stand kwam, heeft mede te maken met de lastige positie van corporaties. Er wordt van corporaties verwacht dat ze investeren in betaalbare huren, nieuwe woningen en verduurzaming van woningen, terwijl tegelijkertijd hun financiële ruimte door de toenemende belastingdruk afneemt. Dat vraagt om scherpe keuzes. Zowel Aedes als de Woonbond geven prioriteit aan



betaalbare huren. Daarom hebben ze er samen voor gekozen om de huren de komende jaren alleen met inflatie te verhogen. De basis van het akkoord is een landelijk kader voor het huurbeleid, waarbinnen enige ruimte is om lokaal te variëren. Dat kan alleen als lokale partijen (huurders, corporaties en gemeenten) daar in overleg toe besluiten, op basis van de situatie van de woningmarkt in de regio.

1.4. Code rood voor de woningmarkt

Het blijft code rood op de woningmarkt. De nieuwbouw stagneert, terwijl de vraag alleen maar toeneemt. Een veelheid aan partijen doet dan ook een oproep aan de regering om de regie in handen te nemen en te zorgen voor locaties waar woningen toegevoegd kunnen worden. Uit prognoses blijkt dat er behoefte is aan 1 miljoen extra woningen tot 2030. In het huidige tempo zal daarvan hooguit de helft gerealiseerd worden, zo is de verwachting.

De overheid zet vooral in op binnenstedelijk bouwen en bouwen langs OV-knooppunten. Dat vraagt echter ook investeringen in die OV-knooppunten en in mobiliteit in zijn algemeenheid. Dat geldt is er niet en komt, volgens de huidige planning, pas na 2030 beschikbaar. Daarbij komt dat binnenstedelijk bouwen ingewikkelder is. Het is daardoor duurder en kost meer tijd. Twee zaken die het bouwtempo niet ten goede komen. Gezien alle zaken die er spelen op en rond de woningmarkt is het niet te verwachten dat hier snel verandering in zal komen.

Wel is de verwachting dat de prijsstijgingen van woningen het komende jaar minder sterk zullen zijn. In de gebieden met de meest gespannen woningmarkt komt door de stijgende prijzen de betaalbaarheid onder druk. Dit gecombineerd met toenemende onzekerheid over de ontwikkeling van de economische groei, maakt dat de bereidheid om te kopen afneemt.

1.5. Zorgen rondom leefbaarheid gestaafd door onderzoek RIGO

RIGO onderzocht in opdracht van Aedes het effect van de instroom van kwetsbare huurders op de leefbaarheid in wijken. Eerdere signalen van woningcorporaties dat de leefbaarheid in wijken onder druk staat, onderbouwt RIGO met harde cijfers. De onderzoekers concluderen dat er een directe relatie bestaat tussen een toename van bewoners met persoonlijke problemen en een verslechtering van de leefbaarheid. In buurten die voor meer dan twee-derde uit sociale huurwoningen bestaan, stromen veel mensen in met lage inkomens. Zij hebben vaak ook psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of een licht verstandelijke beperking. In deze buurten komen ongeveer vier keer zo vaak psychische problemen voor als in wijken zonder sociale huurwoningen. Uit het onderzoek blijkt ook dat in genoemde buurten 15% meer overlast en 9% meer agressie voorkomt dan het landelijk gemiddelde.

Dat zowel het aantal kwetsbare huishoudens als de overlast toeneemt, is niet toevallig. De instroom van de laagste inkomens is op zichzelf niet het probleem. Maar waar die huishoudens met de laagste inkomens mensen zijn met psychiatrische problematiek, met een licht verstandelijke beperking of mensen zonder werk, is er wel een directe relatie met de toename van overlast en de verslechtering van de leefbaarheid. Dat statistische verband blijft overeind, ook als rekening wordt gehouden met gebruikelijke alternatieve verklaringen, zoals de ontwikkeling van het aandeel goedkope woningen in een buurt.

Het gevolg van de geschetste ontwikkelingen is een verder toenemende tweedeling tussen corporatiebuurten aan de ene kant en de rest van Nederland aan de andere. In de corporatiebuurten neemt het aandeel kwetsbare groepen sterk toe en dus ook de problemen die daarmee samenhangen, terwijl dat elders niet speelt. De uitkomsten hebben betrekking op de periode tot 2016, waarbij de verwachting is dat deze trend na invoering van het passend toewijzen alleen nog maar is toegenomen.

1.6. Prestatieafspraken

1.6.1. Kaag en Braassem

In de afspraken voor 2018 is extra aandacht besteed aan duurzaamheid en monitoring van de bestaande voorraad. Daarnaast is, net als in 2017, veel aandacht besteed aan de ontwikkeling van locaties voor (extra) sociale huurwoningen. MeerWonen heeft in 2018 het project De Oevers opgeleverd en de bouw van 8 sociale huurwoningen in OpDreef fase 2a is van start gegaan.

De gesprekken over de invulling van de jaarschijf 2019 met gemeente, huurdersorganisaties en de collegacorporatie zijn in een goede sfeer verlopen. Op 13 december zijn de afspraken door alle partijen ondertekend.

1.6.2. Oegstgeest

In maart 2018 zijn de prestatieafspraken 2018 door gemeente, corporaties en huurdersorganisaties ondertekend. Vervolgens is, onder begeleiding van een externe adviseur, gewerkt aan meerjarenafspraken voor de periode 2019-2021. Hierin is door alle partijen aandacht gevraagd voor de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente. Daarnaast is duurzaamheid een belangrijk thema geworden. Tijdens een feestelijk moment op 12 december zijn de prestatieafspraken door alle partijen ondertekend.

2. Onze ambities

2.1. Tempo in uitvoering ondernemingsplan 2017-2020

Eind 2018 zijn we halverwege de looptijd van ons ondernemingsplan 'Hart op weg'. Een mooi moment om de balans op te maken. Om te bepalen waar we staan en omdat we in 2019 het ondernemingsplan willen herijken.

De missie van MeerWonen is opgesteld bij de fusie en niet gewijzigd voor het ondernemingsplan. Deze luidt als volgt: "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."

Belangrijk voor MeerWonen is dat we betrouwbaar, respectvol en betrokken zijn. We gebruiken daarbij niet alleen ons verstand, maar ook ons hart. De belangrijkste strategische keuzes die we voor de huidige ondernemingsplanperiode hebben gemaakt zijn:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid hebben de hoogste prioriteit
- lokale verankering versterken
- dienstverlening verbeteren
- duurzaamheid verbeteren
- ontwikkeling woningvoorraad: meer en gericht bouwen
- professionalisering van de organisatie door ontwikkeling en groei.

Tijdens de dialoogsessie met de externe stakeholders die in het kader van de visitatie is gehouden, kwam naar voren dat we er goed in zijn geslaagd om onze lokale verankering vorm te geven. Stakeholders ervaren MeerWonen als een klantvriendelijke, open en (lokaal) betrokken corporatie. Over het onderhoud en de betaalbaarheid van de woningen zijn ze ook erg tevreden. We zijn erin geslaagd om de eerste twee strategische keuzes goed uit te werken.

Als we kijken naar de uitwerking van de strategische keuzes in ambities en acties, zien we dat we halverwege de looptijd van het ondernemingsplan goed op weg zijn. Van de acties is 74% al behaald (of een continu proces), de overige acties zijn voor de helft al in uitvoering.

Al met al een mooi resultaat en aanleiding om, samen met de uitkomsten van de visitatie die begin 2019 bekend worden, nog eens naar onze koers te kijken.

2.2. Thema's 2018

De strategische keuzes uit het ondernemingsplan waren ook terug te vinden in ons jaarplan voor 2018. Met de oplevering van De Oevers hebben we 58 appartementen toegevoegd aan onze voorraad sociale huurwoningen en een bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid. Met onze gematigde huurverhoging en de inzet om 70% van onze vrijkomende woningen aan te bieden onder de tweede aftoppingsgrens, blijven we bijdragen aan de betaalbaarheid.

Een belangrijk thema voor 2018 was duurzaamheid. Naast het verduurzamen van woningen bij onderhoud, zijn we gestart met een actie waarbij we individuele huurders een aanbod hebben gedaan voor het plaatsen van zonnepanelen op hun woning. Dat huurders hier enthousiast over zijn, blijkt uit het feit dat meer dan de helft van de huurders die een aanbod heeft ontvangen, hier gebruik van maakt. In de Aedes-benchmark die eind 2018 is gepubliceerd, hebben we op het prestatieveld Duurzaamheid een A gescoord.

De A-score voor dienstverlening uit 2017 hebben we helaas niet vast kunnen houden, ondanks de ingezette verbeteracties. Met name het proces vertrokken huurders scoort lager. We blijven aan alle onderdelen werken. Wij vinden dat onze verantwoordelijkheid verder gaat dan alleen de woning. Daarom hebben wij een extra wijkbeheerder in dienst genomen. De buurtbijeenkomsten hebben we voortgezet, evenals het kopje koffie. Beide initiatieven worden goed gewaardeerd door onze huurders.



3. Samen met stakeholders

In de gemeenten waar we actief zijn, willen we een rol van betekenis spelen op sociaal en maatschappelijk gebied; lokaal betrokken en herkenbaar zijn. Van onze medewerkers verwachten we dat ze brede kennis hebben van het werkgebied. Niet alleen van ons woningbezit, maar ook van het sociale domein in beide gemeenten en de leefbaarheid rondom onze woningen. Die kennis doen we voor een groot deel op door de inzet van onze wijkbeheerders. Zij spreken met huurders tijdens hun regelmatige inspecties van onze complexen en de leefomgeving. Ook leveren de buurtbijeenkomsten en overleggen met bewonerscommissies, zorg- en welzijnsorganisaties en andere lokale organisaties waardevolle informatie op over de leefbaarheid in onze buurten en straten.

3.1. Stakeholdersbijeenkomst

Elk jaar organiseren we een bijeenkomst voor onze stakeholders. Hierin vertellen we over onze plannen en vragen tips, feedback en input waarmee we onze dienstverlening kunnen verbeteren en ons beleid verder ontwikkelen. Tijdens de levendige en druk bezochte stakeholdersbijeenkomst op 27 maart 2018 werd andermaal bevestigd dat duurzaamheid een van de belangrijkste aandachtsgebieden is. Mede op basis hiervan zijn onze investeringen op het gebied van duurzaamheid nog verder toegenomen. Een tweede belangrijk punt is de veiligheid en toegankelijkheid van onze wooncomplexen voor senioren. Daarom hebben we in 2018 al in diverse complexen zware deurdrangers vervangen door automatische deuropeners. In 2019 gaan we onderzoeken of er voldoende animo is voor een videofoonstelsel. Aan huurders zal hiervoor om instemming gevraagd worden, omdat zij ook een financiële bijdrage moeten leveren voor deze voorziening.

3.2. Gemeentelijke samenwerking

Met de gemeenten waarin we actief zijn, is regelmatig contact op zowel ambtelijk als politiek-bestuurlijk niveau. 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 huisvestingsbeleid. In beide gemeenten is het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken prettig en constructief verlopen, waardoor alle partijen de handtekening hebben gezet onder een aantal afspraken, onder andere op het gebied van duurzaamheid, schuldhulpverlening en het behouden en zo mogelijk uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen.

3.3. Huurdersorganisatie HMW

Tussen HMW, de vertegenwoordiger van onze huurders, en MeerWonen vindt periodiek overleg plaats. De basis voor dit overleg is de samenwerkingsovereenkomst tussen HMW en de corporatie, 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 2018 € 34.000. Deze financiële bijdrage wordt onder andere gebruikt om professionele ondersteuning in te huren.

In 2018 heeft drie keer regulier overleg plaatsgevonden. Daarnaast zijn drie extra vergaderingen belegd om onderwerpen te bespreken die niet tot het volgende regulier overleg konden wachten. Tussen de vergaderingen door is er regelmatig ook informeel contact geweest tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van HMW over de voortgang van lopende zaken.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- jaarverslag 2017
- huurverhoging 2018
- prestatieafspraken en het jaarlijkse bod van MeerWonen aan beide gemeenten
- lokaal maatwerk nieuwbouwprojecten De Oevers en OpDreef 2a
- overeenkomst Energie Prestatie Vergoeding
- zonnepanelen
- begroting 2019.

3.4. Bewonerscommissies

Naast de huurdersorganisatie zijn er per 31 december 9 actieve bewonerscommissies, 6 in Oegstgeest en 3 in Kaag en Braassem. Tijdens het verslagjaar heeft de commissie De Kuil uit Rijpwetering besloten zichzelf op te heffen en is aan de Saskia van Uylenburchlaan in Oude Wetering een nieuwe commissie opgericht. De bewonerscommissies bieden huurders de kans hun belangen op complexniveau te behartigen. Voor MeerWonen zijn de bewonerscommissies uitstekende bronnen om te vernemen wat er leeft onder de bewoners van een complex. Bovenal gaat het ons echter om het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij het beleid van MeerWonen en het beheer van 'hun' complex. Met de meeste commissies is in 2018 twee keer overleg gevoerd. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de servicekosten, onderhoudswerkzaamheden en de leefbaarheid in en om het complex.

3.5. Zorgnetwerk

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

3.6. Overige samenwerkingspartners

In Kaag en Braassem en Oegstgeest zijn tal van andere 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, het Platform Duurzaamheid in beide gemeenten, Stichting Groen Licht, Tom in de buurt, Stichting Vluchtelingenwerk en het Sociaal Team.



4. Huisvesting doelgroepen

4.1. Inkomen centraal

MeerWonen is actief in de woningmarktregio Holland Rijnland, waar we woningen verhuren in de gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest.



Overzichtskartaal woningmarktregio Holland Rijnland

Bij de toewijzing van woningen staat het inkomen centraal. De Woningwet bepaalt dat huishoudens met een inkomen minder dan € 36.798 (2018) onze primaire doelgroep vormen. Aanvullend zijn regelingen van kracht, waardoor een deel van onze woningen aan specifieke groepen woningzoekenden kan worden toegewezen.

De vrijkomende woningen worden aangeboden op www.woningnethollandrijnland.nl. Voor de sociale huurwoningen gelden de criteria uit de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland. De inschrijftijd van woningzoekenden is het enige volgordecriterium voor reguliere woningzoekenden.

4.2. Vrijgekomen woningen

In 2018 zijn 176 woningen uit het bestaande bezit opnieuw verhuurd. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van ons totale aantal woningen, komt hiermee op 5,4% (2017: 5,5%). Daarnaast zijn 58 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarmee het totaal aantal verhuringen in 2018 op 234 komt. Gemiddeld waren er 77 (2017: 81) reacties op de geadverteerde woningen van MeerWonen. Het aanbiedingsgetal was 6,8 (2017: 6,1). Dit getal geeft aan hoe vaak een woning moet worden aangeboden, voordat deze wordt geaccepteerd.

4.2.1. Nieuwbouw

In december 2018 zijn 58 sociale huurappartementen in Roelofarendsveen opgeleverd. Vrijwel alle huurders zijn afkomstig uit Kaag en Braassem. Van de 58 appartementen zijn 34 woningen met voorrang verhuurd aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten; 11 huurders komen uit een koop- of vrijesectorhuurwoning. De overige 13 appartementen zijn verhuurd op voordracht van Stichting Wooninitiatief MOIER, een stichting voor jong volwassenen met autisme en/of een verstandelijke beperking. Vanuit één van de appartementen wordt de 24-uurs zorg en begeleiding georganiseerd.

Door het inzetten van lokaal maatwerk kon voorrang gegeven worden aan huurders van MeerWonen, op volgorde van woonduur. De vrijkomende woningen worden aangepast naar de maatstaven van het huidige onderhouds- en duurzaamheidsbeleid en via WoningNet weer aangeboden op de regionale woningmarkt. De doorstroomketen die hierdoor op gang komt, zal voor een bovengemiddeld aantal mutaties in 2019 zorgen.

4.2.2. Verhuur aan inwoners

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

4.2.3. Niet-reguliere toewijzingen

Van de vrijgekomen woningen zijn in totaal 50 woningen niet via het reguliere woonruimteverdeelsysteem verhuurd. Deze verhuringen worden wel in het systeem verantwoord.

Doelgroep	Aantal verhuringen 2018	Aantal verhuringen 2017
Woningruil	5	3
Vrije sector via www.woningnethollandrijnland.nl	8	4
Statushouders	11	16
Cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	10	10
Directe bemiddeling urgent woningzoekenden	2	1
Voordracht woongroep Centraal wonen	1	-
Stichting MOIER, bewoners en steunpunt	13	-
Bijzondere verhuring i.v.m. fase V Buitenlust	-	4
Wisselwoning i.v.m. herstructurering	-	2
Verhuizing om sociaal/maatschappelijk probleem op te lossen	-	2
Kandidaten wachtlijst aanleunwoningen (tot 1 juli 2017*)	-	6
Totaal	50	48

*) Vanaf 2018 via reguliere verhuur verantwoord.

4.3. Lokaal maatwerk

Op basis van afspraken met de gemeenten mag voor nieuwbouwwoningen, en voor maximaal 25% van de vrijkomende woningen, lokaal maatwerk worden toegepast. Deze regeling maakt het mogelijk bepaalde categorieën woningzoekenden voorrang te geven. Doel is de doorstroming op de lokale sociale huurwoningmarkt te bevorderen en het zo passend mogelijk toewijzen van sociale huurwoningen. In 2018 zijn 45 nieuwbouwapartementen in De Oevers en 17 vrijgekomen woningen uit de bestaande bouw aangeboden met lokaal maatwerk (2017: 19). Per gemeente is de regeling als volgt toegepast:

Oegstgeest

- bij eengezinswoningen voorrang voor gezinnen met 3 of meer personen die een sociale huurwoning in Oegstgeest achterlaten: 3 woningen aangeboden, resultaat: 2 woningen toegewezen aan beoogde doelgroep;
- bij appartementen voorrang voor senioren 55+ die een sociale grondgebonden eengezinshuurwoning in Oegstgeest achterlaten: 1 woning aangeboden, niet toegewezen aan beoogde doelgroep.

In Oegstgeest heeft het lokaal maatwerk nauwelijks het gewenste doorstroomeffect. In 2018 zijn de voorrangscriteria samen met de huurdersorganisatie en de gemeente geëvalueerd. Dit heeft dit nog niet geleid tot aanpassing van de voorrangscriteria.

Kaag en Braassem bestaande bouw

- voorrang voor inwoners uit 1) betreffende kern die een sociale huurwoning achterlaten; 2) Kaag en Braassem die een sociale huurwoning achterlaten; 3) betreffende kern respectievelijk Kaag en Braassem die geen sociale huurwoning achterlaten: 9 woningen aangeboden, resultaat: 6 woningen toegewezen aan beoogde doelgroep.
- bij woningen geschikt voor doelgroep met zorgindicatie: voorrang voor 1) inwoners uit Kaag en Braassem met zorgindicatie die sociale huurwoningen achterlaten; 2) inwoners uit Kaag en Braassem met zorgindicatie die geen sociale huurwoning achterlaten; 3) inwoners uit Holland Rijnland met zorgindicatie: 4 woningen aangeboden, resultaat: 4 woningen toegewezen aan beoogde doelgroep.

Kaag en Braassem nieuwbouw

Van de 58 appartementen in de nieuwbouw zijn 13 appartementen verhuurd op voordracht van Stichting Wooninitiatief MOIER. De overige 45 woningen zijn met lokaal maatwerk aangeboden via WoningNet (35 woningen voor 55+ers en 10 voor woningzoekenden tot 55 jaar). Resultaat: 34 woningen met voorrang toegewezen aan huurders die een sociale huurwoning van MeerWonen in Kaag en Braassem achterlaten.

4.4. Bijzondere doelgroepen

4.4.1. Urgent woningzoekenden

De huisvestingsverordening Holland Rijnland voorziet in een urgentieregeling waarbij woningzoekenden die in een noodsituatie verkeren voorrang kunnen krijgen. De aanvraag moet ingediend worden bij één van de corporaties en wordt beoordeeld door de Regionale Urgentiecommissie Woonruimteverdeling.

Onze woonconsulenten voeren regelmatig gesprekken met woningzoekenden die informeren of zij voor urgentie in aanmerking komen. Uiteindelijk beslist de woningzoekende of hij de aanvraag wil indienen, ook als door ons wordt aangegeven dat de aanvraag vrijwel zeker afgewezen zal worden. In 2018 zijn bij MeerWonen 23 officiële aanvragen ingediend (2017: 16). Hiervan zijn 13 aanvragen toegewezen (2017: 6).

4.4.2. Taakstelling statushouders

Voor de huisvesting van statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning) geldt de taakstelling die elk half jaar per gemeente door de overheid wordt vastgesteld. Statushouders worden door het COA aan een gemeente gekoppeld en moeten daarna binnen 12 weken gehuisvest worden. De gemeenten leggen deze taakstelling neer bij de corporaties die werkzaam zijn in de gemeente. 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.

In Kaag en Braassem komt de huisvesting van statushouders voor 60% voor rekening van MeerWonen en 40% voor Woondiensten Aarwoude. Deze verdeling is gebaseerd op de omvang van het woningbezit, maar is mede afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen. De taakstelling voor heel 2018 in Kaag en Braassem was 37 personen; in totaal zijn 31 personen geplaatst. Hoewel er ruim voldoende woningen beschikbaar waren, is de taakstelling niet gehaald omdat er door het COA onvoldoende statushouders gekoppeld zijn aan de gemeente. De achterstand is begin 2019 ingehaald.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders voor een groot deel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling voor 2018 was 33 personen. MeerWonen heeft in 2018 in Oegstgeest 24 personen gehuisvest. Hiermee is de taakstelling voor Oegstgeest niet gerealiseerd. Deze achterstand wordt begin 2019 ingelopen met de plaatsing van 11 personen in 3 woningen die eind 2018 toegewezen zijn en begin 2019 verhuurd worden. Omdat gebleken is dat MeerWonen de taakstelling de afgelopen jaren vrijwel alleen heeft gerealiseerd, hebben wij in 2018 hernieuwde aandacht gevraagd voor de verdeling van statushouders over de werkzame corporaties, naar rato van het aantal woningen. Dit heeft geresulteerd in een nieuw convenant huisvesting statushouders, dat eind 2018 door de gemeente Oegstgeest en de in Oegstgeest werkzame woningcorporaties is ondertekend.

4.4.3. 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 2018 is het contingent voor de hele regio gelijk aan 2017, te weten 187 woningen, verdeeld over 26 instellingen. Dit totale aantal wordt naar rato van het bezit verdeeld over de corporaties. Het aandeel van MeerWonen in 2018 was net als in 2017 10 woningen; in totaal hebben wij ook 10 woningen toegewezen aan cliënten van deelnemende instellingen. 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.

4.5. Woonwensen senioren

Met de toenemende vergrijzing van de bevolking en doordat mensen langer thuis moeten blijven wonen, vormen senioren ook een specifieke doelgroep. MeerWonen heeft een aantal seniorencomplexen met voornamelijk appartementen die geschikt zijn voor senioren. Deze woningen worden met voorrang aangeboden aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder.

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. Gedurende het hele jaar zijn vrijwilligers van De Spil en Stiwu bij onze huurders van 65 tot en met 77 jaar op huisbezoek geweest om samen een vragenlijst door te nemen over hun woonwensen. Bij senioren ouder dan 78 jaar zijn de vrijwilligers al eerder op huisbezoek zijn geweest, zij het met een iets andere insteek. De uitkomst van dit onderzoek wordt begin 2019 verwacht en geeft hopelijk bruikbare inzichten voor het opstellen van een toekomstvisie voor onze seniorencomplexen en een programma van eisen voor toekomstige nieuwbouwplannen.

4.6. Vrijesectorwoningen

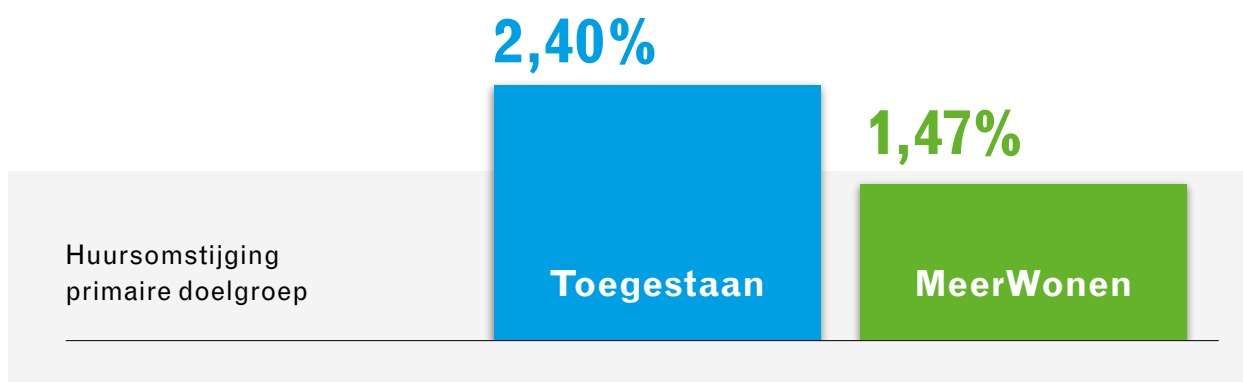
4.6.1. Verhuur vrijesectorwoningen

Bij de vaststelling van ons huurbeleid in 2016 heeft MeerWonen besloten dat alleen woningen met een geliberaliseerd huurcontract bij mutatie in de vrije sector blijven; er komen geen vrijesectorwoningen meer bij. Per 31 december 2018 heeft MeerWonen 95 vrijesectorwoningen (2017: 95), ongeveer 3% van ons totale woningbezit. In 2018 zijn 9 vrijesectorwoningen opnieuw verhuurd. Het aantal reacties per woning was gemiddeld 44 (2017: 15).

4.6.2. Toewijzing vrijesectorwoningen

In verband met het toenemende aantal reacties op vrijesectorwoningen en de wens om scheefwoners voorrang te geven, hebben wij in 2018 de toewijzingscriteria aangepast. Woningzoekenden met een inkomen boven € 36.798 die in een sociale huurwoning van MeerWonen wonen, komen nu als eerste in aanmerking voor een vrijesectorwoning. Bij meerdere kandidaten geldt volgorde op basis van woonduur. Als er geen kandidaten zijn die een sociale huurwoning van MeerWonen achterlaten, komen inwoners uit de betreffende gemeente in aanmerking. Voor hen geldt een minimum inkomen van € 36.799 en een maximum inkomen van € 60.000. De nieuwe toewijzingscriteria zijn eind september 2018 vastgesteld. In het vierde kwartaal van 2018 zijn geen vrije sectorwoningen verhuurd. Het is dus nog niet te zeggen wat het effect is van de nieuwe toewijzingscriteria.

5. Betaalbaar wonen



Het is onze ambitie om de slaagkans van huishoudens met recht op huurtoeslag te borgen en de betaalbaarheid voor onze zittende huurders te bewaken. Voor 70% van onze sociale woningvoorraad is daarom een huurprijs vastgesteld die onder de aftoppingsgrenzen ligt en we hanteren een gematigde huurverhoging. Tegelijkertijd werken we aan verbetering van de kwaliteit en duurzaamheid van ons woningbezit.

5.1. Wetgeving

Corporaties zijn er vooral voor de laagste inkomensgroepen. Minstens 80% van hun sociale woningen moet toegewezen worden aan huurders met een huishoudinkomen onder € 36.798 (2018). Maximaal 10% mag gaan naar huishoudinkomens tussen € 36.798 en € 41.056, en maximaal 10% naar huishoudinkomens boven € 41.056. MeerWonen heeft de wetgeving als volgt toegepast:

Toewijzing sociale voorraad (in %)	norm	2018	2017
aan huishoudinkomens < € 36.798	≥80	95	92
aan huishoudinkomens € 36.798 ≤ € 41.056	≤10	3	4
aan huishoudinkomens > € 41.056	≤10	2	4

De mogelijkheid om woningzoekenden met een hoger inkomen te huisvesten, gebruiken wij voornamelijk bij de seniorenwoningen en bij woningen met een huur tussen € 635 en € 710.

5.1.1. Ruim voldaan aan norm passend toewijzen

Door middel van het in 2016 ingevoerde beleid inzake passend toewijzen wil de overheid zoveel mogelijk voorkomen dat huurders met een laag inkomen worden gehuisvest in woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen van € 597 respectievelijk € 640. Corporaties moeten minimaal 95% van de woningzoekenden met een inkomen onder het toetsingsinkomen voor huurtoeslag huisvesten in een woning met een huurprijs onder deze aftoppingsgrenzen. MeerWonen heeft in 2018 99% (2017: 99%) passend toegewezen.

5.2. Huurbeleid

De hoofddoelstelling van ons huurbeleid is minimaal 70% van de vrijkomende woningen bereikbaar (prijspeil 2018 ≤ € 640) te houden voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen. In 2018 viel 71% in deze categorie. In 2018 is gestart met een evaluatie van ons huurbeleid, die in 2019 wordt afgerond en mogelijk zal leiden tot aanpassing van het huidige beleid.

Huurverhoging 1 juli 2018 blijft onder inflatie

Het wettelijk kader van de huurverhoging voor sociale huurcontracten:

- maximaal toegestane huursomstijging: 2,4% (inflatie + 1%);
- huuraanpassing bij mutatie telt mee in de huursomstijging;
- de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) telt ook mee, tenzij in de prestatieafspraken is opgenomen dat de IAH benut wordt voor investeringen;
- maximale huurverhoging per woning: 3,9%;
- voor huurders met een inkomen boven € 41.056 is een IAH toegestaan van maximaal 5,4%.

Binnen het wettelijk kader en in lijn met ons ondernemingsplan waarin we aangeven de huurverhoging zo beperkt mogelijk te houden, heeft MeerWonen voor de sociale huurcontracten per 1 juli 2018 de volgende huurverhogingen toegepast:

- inkomensgroep < € 41.056: huurverhoging 1,0%, aftoppen op huurtoeslaggrens (€ 710,68);
- inkomensgroep > € 41.056: huurverhoging 4,4%, aftoppen op maximale huur.

De totale huursomstijging over 2018 komt uit op 1,47%. Deze stijging bestaat voor 0,93% uit de reguliere huurverhoging en voor 0,54% uit verhogingen na mutatie. De huursomstijging blijft hiermee ruim binnen het wettelijk maximum van 2,4%.

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%.



5.2.1. Bezwaren tegen huurverhoging

Wettelijk is er de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer het inkomen over 2017 lager was dan in 2016. MeerWonen heeft daarnaast de mogelijkheid tot bezwaar gegeven als het (verwachte) inkomen in 2018 lager zou uitkomen dan het toetsinkomen. Ook konden huurders bezwaar maken als het hoge inkomen veroorzaakt werd door inwonende kinderen tot 27 jaar.

In 2018 hebben wij 24 bezwaarschriften ontvangen (2017: 22). De meeste bezwaren hadden 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 17 bezwaren door ons geaccepteerd en 7 afgewezen. Er zijn geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de huurcommissie.

5.2.2. Lagere huurachterstanden

MeerWonen hanteert een incassobeleid dat erop gericht is 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 treden. Ook komt het voor dat een afgesproken betalingsregeling niet wordt nagekomen. De vordering wordt dan uit handen gegeven aan een incassobureau.

De gemiddelde huurachterstand over 2018 bedroeg 0,35% (2017: 0,53%). 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 2018 waren 31 zaken in behandeling bij het incassobureau (2017: 37). Deze zaken vormen 64% van de totale huurachterstand. In 2018 heeft geen ontruiming plaatsgevonden op grond van huurachterstand.

5.2.3. Leegstand bij mutatie

Bij een huurderswissel houden we rekening met een gemiddelde leegstand van 20 dagen. In 2018 hebben we met een gemiddelde van 32 dagen de norm ruim overschreden (2017: 25 dagen). We splitsen de leegstanddagen in technische leegstand en verhuurleegstand. De technische leegstand was gemiddeld 25 dagen. In woningen met een relatief hoge technische leegstand worden over het algemeen grote onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, zoals saneren van asbest, vervangen van plafonds en renoveren van badkamers en/of keukens. Vanwege de verschillende disciplines die tijdens mutatie in een woning werkzaam zijn en de krapte op de arbeidsmarkt blijkt de norm van 20 dagen nauwelijks haalbaar. Voor 2019 zal de norm daarom worden bijgesteld. Bovendien zal de technische leegstand uitgesplitst worden naar soort mutatie, afhankelijk van het soort onderhoudswerkzaamheden.

De verhuurleegstand was in 2018 gemiddeld 7 dagen (2017: 7). In principe moet een woning binnen maximaal 2 werkdagen nadat deze technisch gereed is verhuurd kunnen worden. Bij 73 woningen was dat ook het geval. Bij woningen met een relatief hoge verhuurleegstand zijn meestal meerdere bezichtigingen nodig voordat de woning wordt geaccepteerd.

De totale huurderfing over 2018 bedroeg € 133.000, ofwel 0,53% van de jaarhuur (2017: € 170.000 / 0,69% van de jaarhuur). Doordat we in 2018 weinig oninbare huren hebben moeten afboeken, is de totale huurderfing meegevallen. De doelstelling om de huurderfing te beperken tot 0,80% is hiermee ruim behaald.

5.3. Woningaanbod

MeerWonen heeft een gevarieerde portefeuille met woningtypen voor alle doelgroepen. Per 31 december 2018 omvat de totale portefeuille 3.351 woningen (2017: 3.290). In Oegstgeest zijn de appartementen wat sterker vertegenwoordigd en in Kaag en Braassem de eengezinswoningen. Om zoveel mogelijk woningen voor onze primaire doelgroep beschikbaar te houden, gaan we alleen tot verkoop over als een woning niet past binnen

onze portefeuillestrategie. In hoofdstuk 6.3 wordt het verkoopbeleid, en de mutaties als gevolg daarvan, nader toegelicht.

5.3.1. Indeling naar huurprijs

Onze woningen zijn onderverdeeld in vier huurklassen, die gerelateerd zijn aan de huurtoeslaggrenzen. Voor de woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens geldt de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland. De totale woningvoorraad, onderverdeeld in de categorieën betaalbaar, bereikbaar, middelduur en duur, is per einde boekjaar:

Huuropbouw woningvoorraad			
Categorie	Huurprijs	2018	2017
Betaalbaar	< € 417,34	282	308
Bereikbaar (aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens)	€ 417,34 - € 597,30	1.633	1.611
Bereikbaar (aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens)	€ 597,31 - € 640,14	505	530
Middelduur	€ 640,15 - € 710,68	707	662
Duur	> € 710,68	224	179
Totaal		3.351	3.290

De toename van het aantal woningen met een huurprijs boven € 710,68 (van 179 naar 224) wordt veroorzaakt door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het aantal woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst (95) is namelijk per 31 december 2018 gelijk aan het voorgaande jaar. Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt de huur van woningen met een sociaal huurcontract afgetopt op de huurtoeslaggrens, tenzij sprake is van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dan wordt de huur pas afgetopt als de maximale huur bereikt is. Bij mutatie wordt de huur verlaagd, zodat de woning weer bereikbaar is voor de sociale doelgroep.

Uitgesplitst per dorpskern ziet de verdeling van woningen er per 31 december 2018 als volgt uit:

Woningen per huurprijsklasse per dorpskern						
	Betaalbaar < € 417,34	Bereikbaar € 417,34 - € 597,30	Bereikbaar € 597,31 - € 640,14	Middelduur € 640,15 - € 710,68	Duur > € 710,68	Totaal
Oegstgeest	48	712	245	333	70	1.408
Kaag	0	24	4	7	2	37
Oud Ade	5	28	7	1	0	41
Oude Wetering	102	261	80	98	36	577
Rijpwetering	36	102	46	39	7	230
Roelofarends-veen	87	476	120	225	108	1.016
Nieuwe Wetering	4	30	3	4	1	42
Totaal	282	1.633	505	707	224	3.351
Percentage	8,4	48,7	15,1	21,1	6,7	100,0

Afhankelijk van inkomen, leeftijd en persoonlijke omstandigheden kunnen huurders van woningen in de categorieën betaalbaar, bereikbaar en middelduur (huurprijs tot maximaal € 710,68) in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wij informeren onze klanten over de mogelijkheden en helpen waar nodig bij de aanvraag.

6. Kwaliteit van ons bezit

6.1. Portefeuillestrategie

In 2018 is de portefeuillestrategie geactualiseerd en op onderdelen uitgewerkt. Zo is van drie complexen de exploitatieduur gewijzigd, zijn onderhoudsprogramma's aangepast en duurzaamheidsingrepen in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) verwerkt.

Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie is rekening gehouden met externe factoren zoals regelgeving van de overheid, lokale ontwikkelingen en demografische veranderingen. De portefeuillestrategie richt zich op het realiseren van een wensportefeuille.

6.2. Samenstelling woningvoorraad

MeerWonen heeft woningtypen voor alle doelgroepen. Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.408) en Kaag en Braassem (1.943) telt ons bezit per 31 december 2018 in totaal 3.351 woningen (2017: 3.290).

De samenstelling naar woningen en overig vastgoed is per 31 december 2018 als volgt:

Omschrijving eenheden	2018 daeb	2018 niet-daeb	2018 totalen	2017 totalen
Eengezinswoningen	1.846	86	1.932	1.929
Meergezinswoningen met lift	980	9	989	931
Meergezinswoningen zonder lift	430	0	430	430
Totaal woningen	3.256	95	3.351	3.290
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	8	8	8
Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	3.271	278	3.549	3.488

6.3. Verkoopbeleid

Het huidige verkoopbeleid is in 2016 vastgesteld. Leidend hierin is geweest het uitgangspunt dat MeerWonen een sociale verhuurder is, die zich vooral richt op huishoudens met lage inkomens (2018: tot € 36.798). We willen zoveel mogelijk woningen voor die doelgroep beschikbaar houden. Verkopen doen we alleen als een woning niet past binnen onze portefeuillestrategie. Een belangrijk effect van ons huidige verkoopbeleid is dat een aanzienlijk deel van onze VoV-woningen in Oegstgeest na terugkoop niet meer wordt doorverkocht, maar toegevoegd aan de sociale huur. Hierdoor komen er geleidelijk ruim 90 sociale huurwoningen bij in Oegstgeest.

6.3.1. Verkoop van woningen Kaag en Braassem

In Kaag en Braassem zijn in het verleden 105 huurwoningen uit de bestaande huurvoorraad aangewezen voor verkoop. Ultimo 2017 waren er hiervan nog 46 in ons bezit. Bij de verkoopprocedure geldt een voorrangsregeling voor kandidaten die een huurwoning van MeerWonen achterlaten. In 2018 zijn er geen huurwoningen verkocht. Wel zijn er 8 woningen aan het verkoopcontingent toegevoegd. Dit zijn twee-onder-een-kapwoningen die niet meer tot onze kernvoorraad behoren. Daardoor omvat ons verkoopvolume in Kaag en Braassem per 31 december 2018 54 woningen.

6.3.2. Verkoop van woningen in Oegstgeest

In Oegstgeest zijn in het verleden 15 huurwoningen uit de bestaande huurvoorraad aangewezen voor verkoop. Ultimo 2017 waren alle 15 nog in ons bezit. In 2018 is één woning vrijgekomen uit de verhuur, welke in 2019 zal worden verkocht. Ultimo 2018 bedraagt ons verkoopvolume dus nog steeds 15 woningen.

In Oegstgeest heeft MeerWonen per 31 december 2018 een portefeuille van 165 (2017: 173) woningen met 'Verkoop onder Voorwaarden', dit is inclusief 5 (2017: 5) onder Koopstart verkochte woningen. Hierbij geldt dat de koper een korting krijgt op de marktwaarde, die bij verkoop weer terugbetaald wordt. MeerWonen is verplicht de woning op verzoek van de koper terug te kopen. De waardestijging of -daling wordt dan gedeeld. Deze terugkoopregeling geldt niet voor de Koopstartwoningen. In 2018 zijn er van de teruggekochte woningen 4 toegevoegd aan de huurvoorraad en 4 verkocht op de vrije markt. Per saldo is de VoV-portefeuille met 8 woningen afgenomen.

Uitgaande van het huidige verkoopbeleid houdt MeerWonen op termijn nog 52 Koopgarantwoningen aan, allen in de Clusiusshof. De overige woningen worden na terugkoop verhuurd of verkocht. In 2019 gaan we ook voor deze 52 woningen na of het mogelijk is de woningen na terugkoop vrij te verkopen, waardoor we op termijn onze VoV-portefeuille geheel kunnen afbouwen.

6.4. Projectontwikkeling

De nieuwbouwplannen die in ontwikkeling zijn, hebben alle betrekking op de gemeente Kaag en Braassem. In Braassemerland worden ongeveer 1.150 woningen ontwikkeld, waarvan 30% sociale woningbouw betreft. De helft daarvan wordt huur. MeerWonen neemt in dit plan circa 170 woningen af. De uitvoering vindt fasegewijs plaats. De projecten in Braassemerland waar MeerWonen in 2018 aan heeft gewerkt zijn De Oevers en OpDreef.

6.4.1. Appartementencomplex De Oevers opgeleverd

Anderhalf jaar na de start van de bouw is in december 2018 complex De Oevers met 58 appartementen opgeleverd. Het complex grenst aan het Noordplein in Roelofarendsveen en bestaat uit 58 levensloopbestendige sociale huurappartementen. Het plan is ontwikkeld door Hoorne Vastgoed, tevens eigenaar van de commerciële ruimten die op de begane grond zijn gevestigd. Er was veel belangstelling voor dit project en alle woningen zijn, zoals toegelicht in hoofdstuk 4.2, direct verhuurd. Begin december zijn de sleutels overhandigd aan de huurders.

6.4.2. Plan OpDreef nadert afronding

Plangebied OpDreef grenst aan de Braassemerdreef, de nieuwe ontsluitingsweg die het bestaande winkelcentrum aan het Noordplein en nieuwbouwplan De Oevers verbindt met de A4. Gemeente Kaag en



Braassem en VolkerWessels/Verwelius zijn de ontwikkelende partijen. Voor de grondexploitatie is een grondexploitatiemaatschappij opgericht.

MeerWonen neemt in fase 2 van dit plan 44 sociale huurwoningen voor zijn rekening, 14 meer dan aanvankelijk was gepland. We besteden in dit project veel aandacht aan duurzaamheidsmaatregelen. In het 1e kwartaal 2018 is de bouw van de eerste 8 woningen (fase 2A) gestart. 7 van deze woningen zijn nul-op de meterwoningen. De oplevering vindt in februari 2019 plaats. De contracten voor de bouw van de volgende fase zijn ook rond en gaat begin 2019 van start. Dit deelplan (2B) omvat 14 woningen. Voor de laatste fase (2C) van 22 woningen is MeerWonen nog in gesprek met de ontwikkelaar. Wanneer overeenstemming is bereikt, staan start en oplevering gepland voor medio 2019 en medio 2020.

6.4.3. Nieuwbouwplan De Kolk

Op de locatie De Kolk in Oud Ade had MeerWonen zeven zogenaamde Oostenrijkse woningen in bezit. Deze naoorlogse houten woningen waren in slechte staat en renovatie bleek financieel niet verantwoord. Daarom is besloten de woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. MeerWonen wil op deze locatie circa 20 woningen bouwen, bestaande uit eengezinswoningen en een kleinschalig appartementengebouw. De nieuwbouw moet voldoen aan hoge, moderne kwaliteitseisen, waarbij de uitstraling van de traditionele Oostenrijkse woningen behouden blijft.

In 2017 is met FARO Architecten een 1e planopzet gemaakt. Vervolgens zijn bewoners, omwonenden en belangstellenden uit Oud Ade zoveel mogelijk betrokken bij het plan. In 2018 zijn de planschetsen samen met de betrokkenen verder uitgewerkt en in het 4e kwartaal 2018 is het definitief ontwerp afgerond. Op basis daarvan is in 2018 ook een bestemmingsplanwijzigingsprocedure opgestart.

In het 1e halfjaar van 2018 heeft asbestsanering plaatsgevonden en zijn de woningen gesloopt. Het bouwrijp maken staat gepland voor de eerste helft van 2019. In het 4e kwartaal 2018 is op basis van een bouwteamovereenkomst gestart met de planuitwerking. Naar verwachting zal aanbesteding en gunning 2e helft van 2019 plaatsvinden. Als er geen vertragingen optreden in de planologische procedures, kan de bouw naar verwachting in het 3e of 4e kwartaal 2019 starten. De oplevering wordt dan vermoedelijk eind 2020.

6.4.4. Extra sociale huurwoningen op locatie Gerardusschool

Buiten de bestaande nieuwbouwpoging van MeerWonen is in samenwerking met de gemeente Kaag en Braassem gezocht naar mogelijkheden voor de realisatie van extra sociale huurwoningen. In 2017 heeft de gemeente de locatie Gerardusschool ingezet als geschikte locatie voor herontwikkeling naar woningbouw. Om de omwonenden te betrekken bij de planontwikkeling is aansluitend een TOP-traject uitgevoerd. De meerderheid van de inwoners heeft daarbij een voorkeur aangegeven voor de realisatie van 25 à 30 woningen in een recht blok. Medio 2018 is de gemeente Kaag en Braassem een planologische procedure gestart voor wijziging van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal deze procedure begin 2019 kunnen zijn afgerond.

Op basis van een summier programma van eisen en bouwprogramma voor 29 appartementen, heeft MeerWonen in maart 2018 bij diverse ontwikkelaars de vraag uitgezet om dit project door middel van conceptueel bouwen te realiseren. Uit de reacties is Bébouw Midreth als meest passend geselecteerd. Samen met hen heeft MeerWonen de haalbaarheid van het project onderzocht. Eind 2018 is dit onderzoek positief afgesloten en begin 2019 zal de contractvorming en planuitwerking plaatsvinden. Naar verwachting vindt de start bouw 4e kwartaal 2019 plaats en de oplevering eind 2020.

6.5. Onderhoud

Voor het gehele bezit is de basis voor de meerjarenonderhoudsplanning en meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) uitgewerkt en doorgevoerd in het automatiseringssysteem SG-Tobias. Vanuit de MJOB wordt elk jaar een jaarbegroting voor onderhoud uitgewerkt. Uitgangspunten zijn de afspraken vanuit de portefeuillestrategie. Na realisatie van de in de jaarbegroting opgenomen onderhoudsingrepen worden de ingrepen, planningen en begrotingen voor komende jaren geactualiseerd en geoptimaliseerd.

In 2018 zijn onderstaande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Omschrijving	Begroting (€)	Realisatie (€)	Verschil (€)	Percentage van de begroting
Reparatieonderhoud	512.000	551.874	-39.874	108
Mutatieonderhoud	462.000	384.672	77.328	83
Planmatig mutatieonderhoud	382.000	552.684	-170.684	145
Periodiek onderhoud	767.000	672.174	94.826	88
Planmatig onderhoud	4.628.000	4.774.147	-146.147	103
VvE-onderhoudsreserveringen	193.000	217.277	-24.277	113
Kosten glasfonds en serviceabonnement	153.000	146.171	6.829	96
Energiebesparende maatregelen	1.111.000	848.211	262.789	76
Asbestsanering	265.000	246.522	18.478	93
Totaal onderhoud	8.473.000	8.393.732	79.268	99

6.5.1. Reparatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van reparatieverzoeken en het verhelpen van storingen. Deze werkzaamheden worden voor een groot deel uitgevoerd door onze eigen technische dienst. In 2018 is voor € 551.874 aan reparatieonderhoud uitgevoerd, zijnde 3.102 reparatieverzoeken voor gemiddeld € 178 per melding. Er zijn 502 reparatieverzoeken meer verwerkt dan begroot, de kosten zijn per verwerkt reparatieverzoek echter € 19 lager dan begroot. Het aantal verzoeken is vooral gestegen doordat huurders vaker melding doen van één mankement. Voorheen bestond een reparatieverzoek regelmatig uit meerdere gebreken.

6.5.2. Mutatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen voor het weer in verhuurbare staat brengen van de woningen. In 2018 is € 384.672 aan mutatieonderhoud uitgegeven voor 176 woningmutaties. De gemiddelde kosten bedroegen € 2.186 per mutatie. Er zijn 54 mutaties minder verwerkt dan

oorspronkelijk begroot en de gemiddelde kosten per verwerkte mutatie zijn € 177 hoger dan begroot.

6.5.3. Planmatig mutatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van planmatige- c.q. grootonderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen tijdens de mutatieperiode. Deze werkzaamheden konden in het verleden op dat moment om diverse redenen niet worden uitgevoerd. Voor deze werkzaamheden is een afzonderlijke post in de begroting opgenomen. Voorheen werden de kosten samengevoegd met het planmatig onderhoud. In 2018 is bij 64 mutatiewoningen voor € 552.684 aan planmatig mutatieonderhoud uitgevoerd.

De kosten van deze werkzaamheden zijn hoger dan begroot, doordat er in 2018 meer oudere mutatiewoningen waren dan was begroot. De uitgevoerde werkzaamheden zijn onder andere: renovatie en vervanging van vloeren, keukens, badkamers, binnenriolering, elektrische installaties, stucwerk en zachtboardplafonds.

6.5.4. Periodiek onderhoud

De kosten voor periodiek onderhoud zijn opgebouwd uit vaste kosten van onderhoudscontracten en uit geprognosticeerde kosten t.b.v. onderhoud en materiaalvervangingen van cv-installaties, herstel straatwerk, herstel en doorspuiten van rioleringen, herstel en doorspuiten van drainages en onderhoud aan het hang en sluitwerk van aluminium en kunststofkozijnen.

De overschrijding binnen het periodiek onderhoud is met name toe te schrijven aan minder noodzakelijke herstelwerkzaamheden van:

- onderhoud van cv-installaties;
- onderhoud aan werktuigbouwkundige installaties;
- onderhoud van straatwerk, riolering, drainage systemen;
- onderhoud aan het hang en sluitwerk van aluminium en kunststof kozijnen.

6.5.5. Planmatig onderhoud

Dit betreft de uitvoering van planmatige en preventieve onderhoudswerkzaamheden. De uitvoering gebeurt voornamelijk door derden. De uitgevoerde werkzaamheden betreffen:

- buitenschilderwerk;
- herstel / renovatie / vervangingen gevelkozijnen, ramen, deuren;
- aanpassen/reoveren liftinstallatie;
- herstel van metselwerk / voegwerk;
- vervangen cv-ketels / collectieve verwarmingsinstallaties;
- aanbrengen dakvensters;
- renovatie badkamers;
- vervangen keukenblokken;
- vervangen dakbedekkingen.

In 2018 is het totaal begrote bedrag planmatig onderhoud € 4.628.000. Nagenoeg alle aangegane verplichtingen in 2018 zijn technisch en financieel afgerond. Enkele nog niet geheel afgeronde onderhoudsprojecten lopen door naar 2019. De resterende werkzaamheden en het openstaande bedrag van € 74.828 van deze verplichtingen, worden in het 1e kwartaal van 2019 afgerond. Het planmatig onderhoud 2018 is afgesloten met een totale realisatie van € 4.774.147. De totale kosten zijn hoger uitgevallen dan begroot, omdat er enkele overloopposten uit 2017 technisch en financieel in 2018 zijn afgerond.

6.5.6. VvE onderhoudsreserveringen

In de jaarbegroting van 2018 is een post opgenomen voor de kosten van ons woningbezit die wij betalen aan VvE's, ten behoeve van de reserveringen voor onderhoudswerkzaamheden. Deze kosten worden verantwoord onder de onderhoudspost VvE-onderhoudsreserveringen. De overschrijding wordt veroorzaakt door enkele grote éénmalige extra onderhoudsingrepen en aanpassingen van de maandelijkse bijdrage van enkele complexen.

6.5.7. Onderhoudsfondsen: glasfondsen en serviceabonnement

Dit betreft de begrote opbrengsten (begroting) via huur en de kosten (realisatie) van onderhoudswerkzaamheden van het glasfondsen en het onderhoudsabonnement. Het glasfondsen dient ter dekking van de uitvoeringskosten van werkzaamheden, voornamelijk door derden, ter vervanging van beglazing als gevolg van glasbreuk. Het serviceabonnement dekt de uitvoeringskosten van werkzaamheden, reparatieverzoeken en het

verhelpen van kleine storingen voor huurders die een abonnement hebben afgesloten. Deze werkzaamheden worden zowel in eigen beheer als door derden uitgevoerd. De opbrengsten van de fondsen zijn dit jaar voldoende om daarmee de uitvoeringskosten volledig af te dekken.

6.6. Duurzaamheid

In lijn met gemaakte afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector streeft MeerWonen ernaar om uiterlijk 2020 tenminste 20% te hebben verminderd op het gasverbruik (CO²-uitstoot) in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad. Er is duurzaamheidsbeleid ontwikkeld waarbij duurzaamheidsingrepen worden gecombineerd met onderhoudsingrepen. Op deze wijze wil MeerWonen gefaseerd over 3 jaar een gemiddeld energielabel B realiseren (gemiddelde EPC-waarde < 1,4) voor het bestaande bezit.

6.6.1. Energiebesparende maatregelen

In de jaarbegroting van 2018 is een post van € 1.111.000 opgenomen voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. De werkzaamheden zijn uitgevoerd tijdens mutaties en waar mogelijk gecombineerd met de uitvoering van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2018 zijn diverse projecten gerealiseerd waarbij duurzaamheid wordt gekoppeld aan geplande onderhoudsingrepen. De uitgevoerde energiebesparende maatregelen 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 totaal zijn bij 213 woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd voor een bedrag van € 961.011. De kosten zijn hiermee € 149.989 lager uitgekomen dan begroot. Dit is veroorzaakt door aanbestedingsvoordelen en doorgeschoven of vervallen werkzaamheden. Bij een aantal woningen zijn in het verleden al duurzaamheidswerkzaamheden uitgevoerd bij mutatie en bij een aantal woningen was het voor de bewoners bezwaarlijk (hoge leeftijd, ziekte) om in bewoonde toestand de zolders te isoleren. Deze werkzaamheden zullen we te zijner tijd bij mutatie van de woning uitvoeren. Op het bedrag van € 961.011 is € 112.800 nog te ontvangen STEP-subsidie in mindering gebracht, waardoor de kosten van energiebesparende maatregelen in 2018 per saldo uitkomen op € 848.211.

Naast bovenstaande duurzaamheidsmaatregelen is er in 2018 tevens 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. In de periode september tot en met december 2018 heeft MeerWonen bij 110 woningen zonnepaneleninstallaties aangebracht.

6.6.2. Asbestsanering

In de jaarbegroting van 2018 is een post opgenomen voor het uitvoeren van asbestinventarisaties en saneringen bij mutatie- en/of planmatige werkzaamheden. Bij 44 mutatiewoningen heeft asbestinventarisatie plaatsgevonden en zijn saneringen uitgevoerd. De binnen de post asbestsanering opgevoerde kosten houden verband met de voorbereidende inspecties en inventarisaties en het daadwerkelijke saneren van asbesthoudende riolering, golfplaten van bergingen, losse plaatjes en zeil uit mutatiewoningen.

Ook bij het planmatig onderhoud van 111 woningen heeft asbestsanering plaatsgevonden. De kosten betreffen onder andere de inventarisatie en sanering van asbesthoudende toepassingen en het vervangen van collectieve cv-installaties en kozijnonderdelen. Hiermee liggen we op schema om binnen de wettelijke richtlijnen en termijnen de saneringen af te ronden.

6.6.3. Open-verbrandingstoestellen

MeerWonen heeft zich ten doel gesteld te voorkomen dat bewoners, eigen medewerkers of medewerkers van derden gevaar lopen bij het hebben of werken aan een open-verbrandingstoestel. Daarom worden alle open-verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen. Eind 2017 is beleid vastgesteld om gezondheidsrisico's en aansprakelijkheidsrisico's op het gebied van open-verbrandingstoestellen beheersbaar te maken. Uit 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 2018 is het aantal teruggebracht naar 64 adressen. MeerWonen probeert overal op vrijwillige basis medewerking te krijgen.

6.7. Warmtewet

Op grond van de Warmtewet is MeerWonen in een aantal complexen naast verhuurder ook leverancier van warmte. Met de verbruikers die aangesloten zijn op het warmtenet is een leveringsovereenkomst met bijbehorende voorwaarden voor de levering van warmte afgesloten. MeerWonen is verantwoordelijk voor een goede voorziening en continue levering van warmte. Klachten hierover kunnen verbruikers melden bij MeerWonen. Ook dient een storingsregistratie op de website gepubliceerd te worden van storingen die vallen onder de Warmtewet (> 4 uur). In 2018 hebben dergelijke storingen zich niet voorgedaan.



7. Leefbaarheid

Onder leefbaarheid verstaat MeerWonen 'de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld'. Op basis van deze gangbare definitie hebben we in 2017 ons leefbaarheidsbeleid vastgesteld en afgestemd met HMW.

We maken onderscheid in fysieke leefbaarheid en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid vertaalt zich in een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. We stellen hierbij zelf normen vast waaraan onze portieken, brandpoorten en overige algemene ruimten moeten voldoen. Het is in eerste instantie de taak van de wijkbeheerders om hierop toe te zien. Daarnaast verwachten we van alle medewerkers die werkzaamheden



buiten kantoor verrichten dat zij onze ogen en oren in de wijk zijn. Naar aanleiding van klachten van bewoners, hebben we het afgelopen jaar extra werkzaamheden uitgevoerd in de Burgemeesterswijk. De brandgangen waren zo vervuild dat we deze eenmalig schoon en onkruidvrij hebben gemaakt.

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 met onze huurders. Zo zijn alle medewerkers van MeerWonen in 2018 weer bij een aantal huurders 'op de koffie' geweest en hebben we in 9 buurten een buurtbijeenkomst georganiseerd. Daarnaast geeft de informatie die onze wijkbeheerders ophalen tijdens hun rondes door de wijk ook een goed beeld van wat er leeft in onze wijken.

7.1. Investeren in bewonersinitiatieven

Bewoners die ideeën hebben om de woon- en leefomgeving te verbeteren en/of de saamhorigheid in de buurt te vergroten kunnen bij MeerWonen een verzoek indienen voor een financiële bijdrage. In 2018 hebben wij in dit kader financiële bijdragen geleverd aan diverse activiteiten, waaronder (kerst)bijeenkomsten in seniorencomplexen, de organisatie van een rommelmarkt, een straatfeestje en twee buurtbarbecues.

7.2. 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 2018 zijn weer diverse bewoners geholpen door vrijwilligers van Present.

7.3. NLdoet

Circa 375.000 vrijwilligers zijn op 9 en 10 maart 2018 in actie gekomen om ruim 9.800 klussen te klaren voor NLdoet, het grootste vrijwilligersinitiatief van het jaar. Ook MeerWonen heeft in 2018 weer meegedaan aan deze door het Oranje Fonds georganiseerde actie. Negen collega's zijn met een groep cliënten van de dagopvang van zorgorganisatie 's Heerenloo in Oegstgeest een dagje naar Artis geweest. Voldaan en met heel veel respect voor de medewerkers van 's Heerenloo kijken zij terug op een fantastische dag.

7.4. Aanpak ongewenste situaties

7.4.1. 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.

In 2018 heeft onze stagiaire een onderzoek uitgevoerd over dit onderwerp, hetgeen onder andere heeft geresulteerd in het voornemen om woonfraude in 2019 proactiever te gaan behandelen.

In 2018 zijn 25 meldingen ontvangen. In 4 situaties bleek de melding niet terecht; de overige meldingen zijn eind 2018 nog in onderzoek.

7.4.2. Hennepteelt in huurwoningen

We passen het wettelijke verbod op de teelt van hennep consequent toe. Dit leidt ertoe dat wanneer een van onze huurders wordt betrapt op bedrijfsmatige hennepeteelt, we een procedure starten tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de ontstane schade in de woning. In 2018 is in twee situaties hennepeteelt geconstateerd. In beide gevallen heeft de huurder zelf de huur opgezegd.

7.4.3. Aanpak overlast

In 2018 hebben wij in totaal 24 overlastmeldingen ontvangen (13 in Kaag en Braassem en 11 in Oegstgeest) (2017: 27). Dit betreft alleen de klachten over burenoverlast. Meldingen over de woonomgeving worden direct opgepakt door onze wijkbeheerders, die we zo min mogelijk willen belasten met administratieve werkzaamheden.

Voor het behandelen van overlastklachten heeft MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling Libertas Leiden. Deze organisatie is erin gespecialiseerd om burenen weer met elkaar in gesprek te brengen. Zo'n gesprek wordt begeleid door twee onafhankelijke en onpartijdige bemiddelaars. Huurders van MeerWonen kunnen kosteloos gebruik maken van Buurtbemiddeling. 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 2018 betrof dit 14 meldingen (2017: 6).

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 2018 is voor 6 zaken juridisch advies ingewonnen (2017: 2). In 2018 zien we een toename van complexe overlastzaken, waarbij de overlast veroorzaakt wordt door bewoners met psychische problemen. Zo'n situatie melden we bij het zorgnetwerk, maar daar is het probleem niet direct mee opgelost, zeker 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 wel in overleg met zorgpartijen.

7.5. Kosten leefbaarheid in kaart

Externe uitgaven aan leefbaarheid (in euro's)	2018	2017
Tuinonderhoud	90.019	99.396
Bevordering sociale samenhang	10.786	11.258
Veiligheid	16.312	5.786
Opfrissen van complexen en woonomgeving	20.072	6.736
Juridisch advies	2.489	7.505
Buurtbemiddeling*	4.080	6.800
Bijdrage Schuldhulpmaatje	2.880	2.880
Bijdrage Stichting Present	900	900
Automatische deuropeners	12.623	-
Totaal	160.161	141.261

*) in 2017 inclusief kosten 2016

8. Tevreden klanten

In voorgaande hoofdstukken zijn, op één na, alle speerpunten van ons ondernemingsplan aan bod gekomen. Het laatste, minstens zo belangrijke speerpunt is het verbeteren van onze dienstverlening. We willen dat klanten dik tevreden zijn met de werkzaamheden die we voor ze verrichten en de contacten die we met hen onderhouden. Naast de contactmomenten die we in het kader van leefbaarheidsinitiatieven hebben, besteden we daarom veel aandacht aan een goede informatievoorziening en bereikbaarheid.

8.1. Communicatie

Via een aantal communicatiekanalen worden huurders en andere belanghebbenden geïnformeerd en betrokken bij onze activiteiten.

8.1.1. Bewonersblad Meer!

Vier keer per jaar brengen we het bewonersblad Meer! uit. Om in te spelen op lokale ontwikkelingen zijn er afzonderlijke edities voor Oegstgeest en Kaag en Braassem. De belangrijkste onderwerpen in 2018 betroffen de voortgang van onze nieuwbouw in Roelofarendsveen, huurbeleid, duurzaamheidsmaatregelen, planmatig onderhoud, prestatieafspraken, buurt- en andere bijeenkomsten, de klanttevredenheidsmetingen en de digitalisering van onze dienstverlening. In elke uitgave is ook nieuws van HMW opgenomen.

8.1.2. Digitale nieuwsbrief en social media

Daarnaast verspreiden we periodiek een digitale nieuwsbrief. Hierin informeren we abonnees over actuele ontwikkelingen in onze organisatie en omgeving en daarnaast over onderwerpen die ook in de bewonersbladen opgenomen zijn. Belangstellenden kunnen zich voor deze nieuwsbrief aanmelden op onze website. Belangrijke actuele berichten delen we ook via social media: Facebook en Twitter.

Wanneer nieuwbouw- of renovatieprojecten er aanleiding toe geven, brengen we ook projectspecifieke nieuwsbrieven uit. In 2018 was dat het geval voor project De Kolk in Oud Ade. Omwonenden en belangstellenden zijn op de hoogte gehouden van de sloop en planontwikkeling gedurende het jaar.

8.1.3. Website

Onze website is het medium waar alle actuele informatie, bereikbaarheidsgegevens, formulieren voor huurders en links naar samenwerkingspartners terug te vinden zijn.

8.2. Kwaliteit van dienstverlening

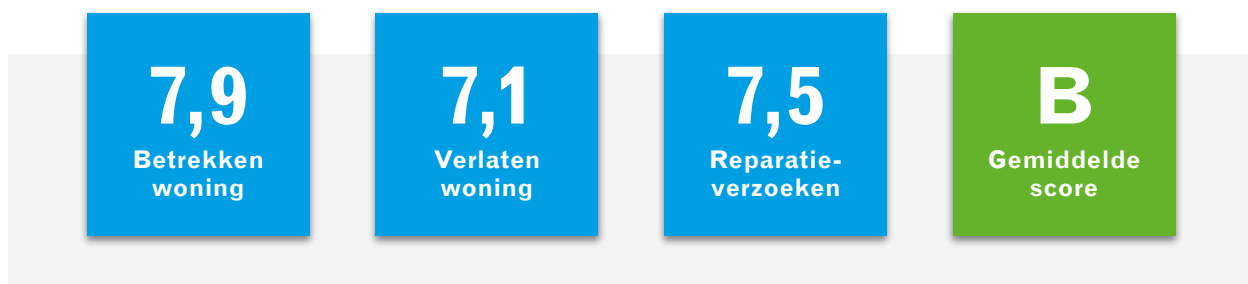
8.2.1. Klanttevredenheidsonderzoek

Aan het streven naar een hoge klanttevredenheid hebben we een concrete doelstelling verbonden: In 2018 behoort MeerWonen tot de 30% best presterende corporaties op het gebied van dienstverlening. Dit komt tot uitdrukking in de Aedes-benchmark waar we sinds 2016 aan deelnemen. Het sectorbrede onderzoek meet en vergelijkt hoe corporaties presteren op een aantal terreinen, waaronder dienstverlening. 90% van de corporaties deed in 2018 mee aan het benchmarkonderzoek. 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.

Waar we in 2017 voor het prestatieveld Huurdersoordeel, (lees: dienstverlening) het A-label hebben behaald, is dat in 2018 niet gelukt. Voor de drie deelprocessen 'betrekken woning', 'verlaten woning' en 'afhandeling reparatieverzoeken' zijn scores behaald van respectievelijk 7,9 – 7,1 – 7,5. In 2017 waren de scores 8,0 – 7,9 – 7,9. Voor de lichte daling ten opzichte van 2017 is geen goede verklaring te geven. De cijfers geven een algemeen oordeel weer over de tevredenheid van huurders met de dienstverlening rondom deze klantprocessen. Ook is het aantal respondenten in de deelonderzoeken van belang. Voor 'betrekken woning' en 'verlaten woning' zijn de onderzoeks aantallen met respectievelijk 37 en 19 klein. Dit brengt een grote kans op jaarlijkse fluctuaties met zich mee.

Om meer inzicht in de klantervaringen te krijgen, en handvatten te vinden voor verbetering, gebruiken we de uitkomsten van het uitgebreide doorlopende onderzoek rond dezelfde processen. USP Marketing Consultancy voert dit onderzoek voor ons uit. In 2018 is het proces 'vertrokken huurder' hieraan als laatste toegevoegd. De rapportage laat net als in 2017 hoge deelscores zien voor vriendelijkheid en deskundigheid van onze medewerkers. Ook de bereikbaarheid en informatievoorziening op veel aspecten is goed. Verbeterpunten zijn met name te vinden op het gebied van vervolgsafspraken maken en het sneller en beter oplossen van reparaties.

In 2018 zijn twee workshops georganiseerd met de bij de klantprocessen betrokken medewerkers, waarbij werkwijzen en mogelijke verbeteringen centraal stonden. Daarnaast is tijdens twee lunchbijeenkomsten aandacht besteed aan het klanttevredenheidsonderzoek en de benchmark 2018. Verbeteringen die zijn doorgevoerd gaan met name over interne afstemming, een eenduidige werkwijze rond opleveringen, aanpassingen in het doorverbinden van telefoontjes en versoepeling van enkele procedures.



8.2.2. Klachten

Bij goede dienstverlening hoort ook een professionele omgang met klachten. Hiervan kunnen we leren en onze werkwijzen zo nodig aanpassen. Eind 2017 is een procedure voor de interne klachtenafhandeling vastgesteld. 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 2018 zijn 6 meldingen ontvangen, in behandeling genomen en afgerond. Eén klacht betrof aanhoudende overlast in een appartementencomplex en heeft in overleg geleid tot het plaatsen van camera's. Naar aanleiding van een andere klacht hebben we de informatie over spoedeisende reparatieverzoeken op onze website verbeterd.

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 2018 heeft de commissie met betrekking tot MeerWonen 3 klachten ontvangen (in 2017: 2). Eén klacht is deels gegrond verklaard, de tweede ongegrond en de derde is niet ontvankelijk verklaard.

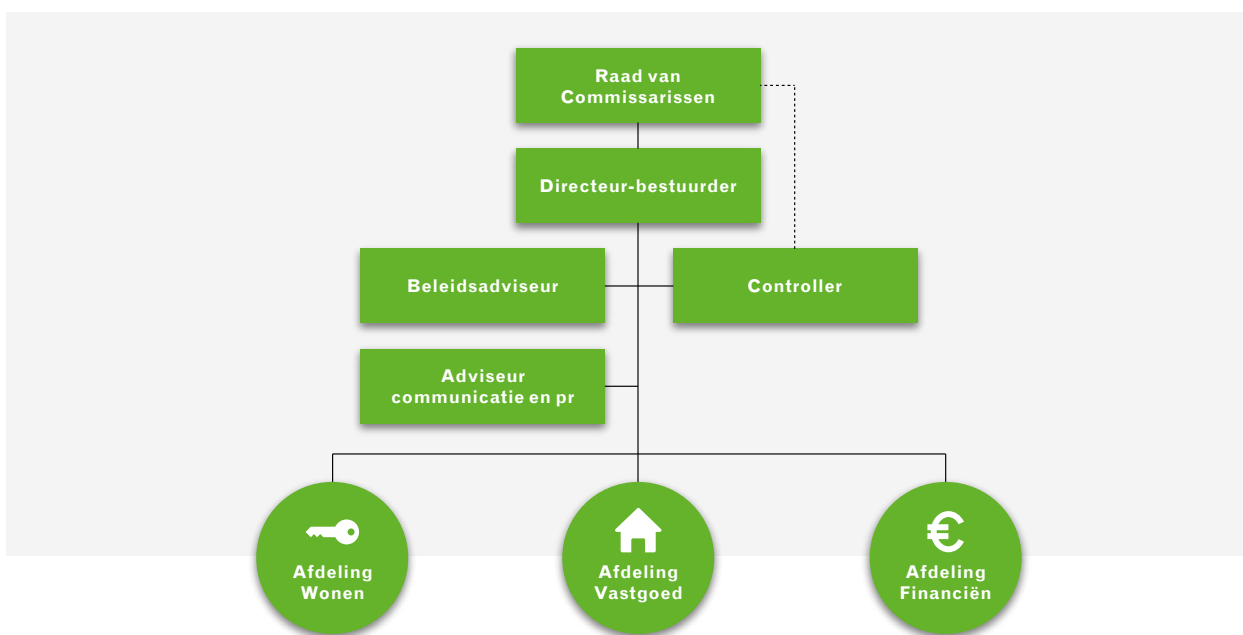
9. Organisatie

9.1. 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 2018:



Per 31 december 2018 heeft MeerWonen 36 (2017: 39) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 30,1 (2017: 32,4).

Afdeling	Fte ultimo 2018	Fte ultimo 2017	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie	2,9	4,6	1	3	1	3
Financiën	4,9	5,0	2	5	3	4
Vastgoed	10,9	11,9	10	1	11	-
Wonen	11,4	10,9	5	9	5	9
Totaal	30,1	32,4	18	18	20	16

De afname van het aantal fulltime eenheden met 2,3 ten opzichte van 2017 is het gevolg van de volgende wijzigingen. Op zowel de afdeling Directie als de afdeling Wonen zijn twee medewerkers uit dienst getreden. De werkzaamheden zijn door herverdeling opgevangen. Op de afdeling Vastgoed is één medewerker vertrokken, waarvoor begin 2019 opvolging zal plaatsvinden. Daarnaast zijn er in de loop van 2018 twee medewerkers op de afdeling Wonen gestart in de functie van wijkbeheerder, respectievelijk assistent-wijkbeheerder.

Om een optimale dienstverlening richting onze huurders te bieden heeft MeerWonen ervoor gekozen de kleinere onderhoudswerkzaamheden in eigen beheer te blijven uitvoeren. 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.

In de corporatiesector geldt het aantal verhuureenheden per fte als een belangrijk kengetal. Landelijk bedraagt dit kengetal over 2017 109. Voor MeerWonen was dit 104. Veel corporaties hebben echter geen eigen onderhoudsdienst en huismeesters, zoals MeerWonen die heeft. In feite voert MeerWonen met eigen medewerkers voor onderhoud en complexbeheer meer taken uit. Een goede vergelijking biedt deze ratio daardoor niet. Daarvoor zouden we deze functies (5,0 fte) in mindering moeten brengen en komt het kengetal voor MeerWonen uit op 133 (2017: 125).

9.2. Ondernemingsraad

MeerWonen heeft een ondernemingsraad die bestaat 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 ook minimaal eens per jaar een bijeenkomst voor alle medewerkers. Belangrijke gespreksonderwerpen in 2018 waren onder andere het medewerkerstevredenheidsonderzoek, de verdere automatisering binnen MeerWonen en de introductie van 'Toppunten'. Daarnaast zijn tijdens de overleggen ook de jaarlijks terugkerende onderwerpen, zoals arbozaken en –wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag aan de orde gekomen.

9.3. Personeelsbeleid

Periodiek vindt overleg plaats tussen directie en medewerkers. Doel van deze personeelsbijeenkomsten is enerzijds om de medewerkers te informeren over lopende projecten en andere 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 in 2018 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. MeerWonen heeft daarnaast met een aantal andere corporaties in de regio het project BLOEI opgestart. 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. Verder heeft in 2018 een aantal bijeenkomsten plaatsgevonden die in het teken stonden van de verdere digitalisering van onze werkzaamheden.

9.4. Medewerkerstevredenheid

Afgelopen jaar heeft MeerWonen een medewerkerstevredenheidsonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek had tot doel te achterhalen welke aspecten van het werken bij MeerWonen positief worden gewaardeerd en welke eventueel kunnen worden verbeterd. 89% van de medewerkers heeft de online vragenlijst ingevuld. De conclusies waren dat de medewerkers zeer tevreden zijn met het werken bij MeerWonen en zich betrokken

voelen bij organisatie en afdeling. Op bijna alle hoofdaspecten scoort MeerWonen hoger dan de benchmark. Er zijn uiteraard ook verbeterpunten aangegeven, daarmee zijn we aan de slag gegaan.

9.5. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2018 bedroeg 2,7%. Ten opzichte van vorig jaar is dit een stijging met 0,7%. Het verzuim is hiermee nog wel beduidend lager dan het landelijk gemiddelde van ongeveer 4%. De stijging ten opzichte van 2017 is voornamelijk veroorzaakt door toename van het langdurig ziekteverzuim in het tweede halfjaar van 2018. Het aantal verzuimmeldingen over 2018 bedroeg 44 (2017: 43), waarmee de meldingsfrequentie uitkomt op 1,4. Het financiële risico van het ziekteverzuim is afgedekt door een ziekteverzuimverzekering met een eigen risico van 6 weken per ziektegeval. Verzekerd is de loondoorbetalingsverplichting met een opslag voor sociale lasten.

9.6. Netto beïnvloedbare bedrijfslasten

Op basis van de Aedes-benchmark komen we voor het jaar 2017 uit op een geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslast van € 710 (2016: € 717) per verhuureenheid. Het landelijk gemiddelde voor 2017 was € 764 (2016: € 790). Hiermee is een A-label gescoord. Dit betekent dat wij hiermee, net als vorig jaar, landelijk tot de 30% corporaties behoren met de laagste bedrijfslasten per verhuureenheid. Het behalen van deze A-score was voor ons geen doel op zich, want we vinden het realiseren van een goede score voor het huurdersoordeel belangrijker, maar we zijn er wel trots op dat wij een goede score voor het huurdersoordeel behalen met relatief lage bedrijfslasten.

9.7. Informatisering en automatisering (I&A)

Nadat in 2017 is besloten om de overgang naar een nieuw ERP-systeem uit te stellen, is onze focus nog meer: gebruik gaan maken van losse pakketten die de bedrijfsvoering ondersteunen. Het contract met Aareon voor het huidige systeem loopt tot 2022. Hiervoor is in 2017 een plan B opgesteld, waarin de belangrijkste zaken uit het I&A-beleid voor de komende tijd zijn ondergebracht. Voor de implementatie van plan B is een externe projectleider I&A aangesteld en is een interne werkgroep samengesteld. Plan B is opgesplitst in een drietal projectplannen, te weten:

- Privacy en Informatiebeveiliging
- Documentair Management Systeem (DMS)
- Procesoptimalisatie (Tobias).

Het project Privacy en Informatiebeveiliging vloeit voort uit de invoering van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) per mei 2018. Dit staat los van de interne ontwikkeling op het gebied van automatisering. We bewaken wel de samenhang ermee.

In 2018 zijn hierin grote stappen gezet door de organisatie. Zo zijn we in september gaan werken met het DMS en zijn alle verhuurdossiers vanaf dat moment digitaal. Andere zaken zijn het opnemen van de staat van onderhoud conform de NEN-norm 2767 met hiervoor ontwikkelde software, het vervangen van de acceptgirokaarten door het product 'mail to pay' en de aanleg van een glasvezelkabel voor onze internetverbinding.

Wat betreft de hardware is besloten om in de cloud te gaan werken. Onze servers waren in 2018 afgeschreven en gelet op alle ontwikkelingen, was dit een goed moment om deze overstap te maken. Verder zijn op kantoor de meeste werkplekken voorzien van dubbele beeldschermen, wat de efficiency ten goede komt en er tevens voor zorgt dat er minder papier nodig is.

10. Financiële continuïteit

MeerWonen is een financieel gezonde organisatie. Ons beleid is erop gericht dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd, 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. Als gevolg van de zogenaamde Veegwet wonen zijn onze statuten per 31 december 2018 op onderdelen aangepast zodat wij weer voldoen aan de eisen van de Woningwet.



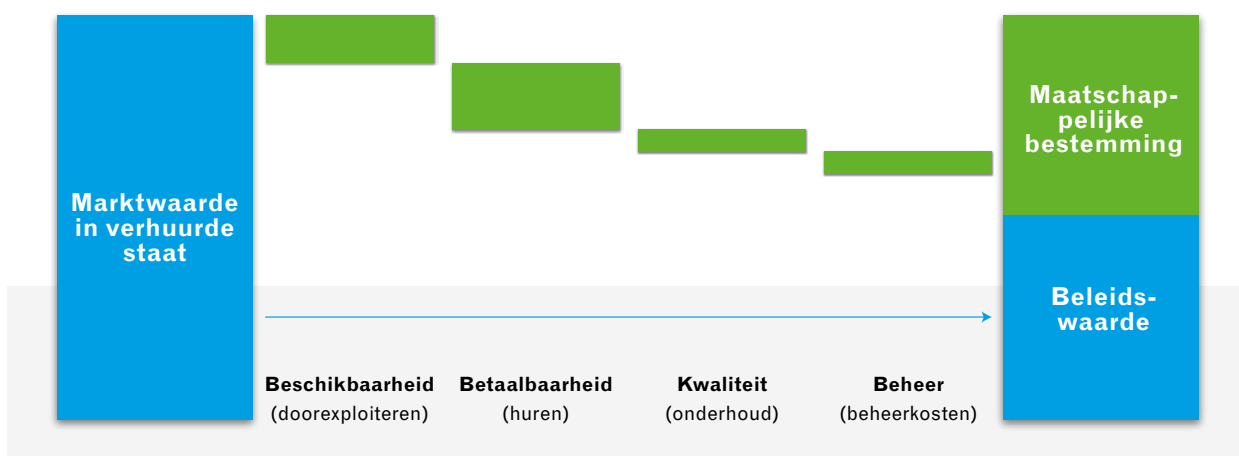
10.1. Vermogenspositie

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 2018 € 459 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2017 is het vermogen toegenomen met € 64 miljoen. In hoofdstuk 10.3 wordt nader ingegaan op het resultaat over 2018. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 459 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 zal worden 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 standaard normen voor onderhoud- en beheerlasten ingerekend die lager zijn dan onze werkelijke uitgaven.

10.1.1. Naar beleidswaarde voor vastgoed

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. In onderstaande figuur worden de stappen visueel weergegeven.



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 gehele 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. In de berekening wordt daarom uitgegaan van de streefhuur in plaats van de markthuur.

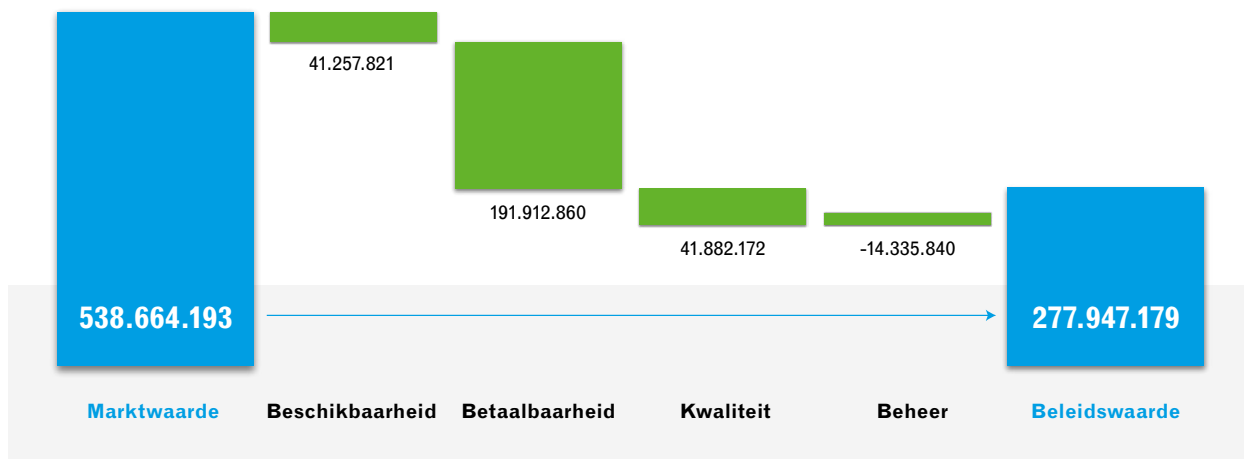
Onderhoud

Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, zal de corporatie onderhoudsbeleid voeren dat gericht is op de lange termijn. In de berekening wordt daarom uitgegaan 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. In de berekening wordt daarom uitgegaan van de normbeheerkosten van de corporatie in plaats van de norm uit het Handboek.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie ultimo 2018 is berekend op € 278 miljoen, tegen een marktwaarde van € 539 miljoen. In onderstaande figuur zijn de verschillende afslagen weergegeven.



Wanneer wij voor de bepaling van het vermogen uitgaan van deze beleidswaarde in plaats van de marktwaarde, daalt het eigen vermogen van € 459 miljoen naar € 198 miljoen. Rekening houdend met het sociale karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen. Het impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

10.1.2. Beleidsmatige beschouwing bij ontwikkeling waarderingen

Ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. 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 € 65 miljoen gegroeid. Dit betekent een waardegroei van 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 2017. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. 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 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2018 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.

Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 340 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 279 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De effectuering van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van MeerWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb-)huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, als gevolg van de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van MeerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het daeb-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 261 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)	
Marktwaarde in verhuurde staat	538.664
Af:	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- 41.258
Betalbaarheid (huren)	-191.913
Kwaliteit (onderhoud)	-41.882
Beheer (beheerskosten)	14.336
Verschil marktwaarde / beleidswaarde	- 260.717
Beleidswaarde	277.947

Dit impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

10.2. Resultaat

Hieronder is het resultaat over 2018 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Begroting 2018	Resultaat 2018	Verschil
Huuropbrengsten	23.625	23.768	143
Opbrengsten servicecontracten	937	915	-22
Lasten servicecontracten	-937	-915	22
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.055	-1.115	-60
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.224	-9.286	-62
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.620	-4.663	-43
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.726	8.704	-22
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	546	935	389
Toegerekende organisatiekosten	-17	-13	4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-440	-806	-366
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	89	116	27
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.476	-2.977	6.499
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.729	64.653	54.924
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	702	702
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	253	62.378	62.125
Opbrengst overige activiteiten	0	-24	-24
Kosten overige activiteiten	-156	-68	88
Netto resultaat overige activiteiten	-156	-92	64
Overige organisatiekosten	-1.059	-841	218
Leefbaarheid	-388	-383	5
Bedrijfsresultaat	7.465	69.882	62.417
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	47	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.358	-2.868	490
Saldo financiële baten en lasten	-3.358	-2.821	537
Resultaat voor belastingen	4.107	67.061	62.954
Belastingen	-1.260	-3.307	-2.047
Resultaat na belastingen	2.847	63.754	60.907

De winst- en verliesrekening over 2018 toont een positief resultaat van € 63,8 miljoen en is daarmee € 61,0 miljoen hoger dan het begrote resultaat ad € 2,8 miljoen. Hieronder zijn de belangrijkste verschillen nader toegelicht.

10.2.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2018 is rekening gehouden met een bedrag van € 9,5 miljoen aan afwaarderingen op herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Door opgelopen vertragingen bij de planvorming en besluitvorming van de projecten zijn er in 2018 minder projectbesluiten genomen dan waar in de begroting van was uitgegaan. Hierdoor zijn er ook minder afwaarderingen verantwoord. De projectbesluiten die in de begroting 2018 waren opgenomen en zijn doorgeschoven betreffen De Kolk in Oud Ade, Westend in Roelofarendsveen en deelgebied De Poelen van Braassemmerland in Roelofarendsveen.

10.2.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2018 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 64,6 miljoen toegenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 9,7 miljoen. Dit forse verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de zeer snelle stijging van WOZ-waarde.

10.2.3. Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelastinglast over 2018 bedraagt € 2,0 miljoen meer dan waar in de begroting 2018 van was uitgegaan. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een hogere belastbare winst over 2018 dan was begroot en anderzijds door een grotere mutatie van de latente belastingen dan was voorzien.

10.3. 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.

10.3.1. Leningportefeuille

Het afgelopen jaar zijn er drie nieuwe leningen aangetrokken met een hoofdsom van respectievelijk € 4 miljoen, € 3 miljoen en € 3 miljoen. De looptijd van deze leningen varieert van 9 tot 15 jaar. En het rentepercentage varieert van 0,857% tot 1,405%. Naast de leningen die volgens contract de einddatum hebben bereikt, zijn er in 2018 geen leningen vervroegd afgelost. Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2018 € 81,1 miljoen. Deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2018 bedraagt 3,45%. In 2019 dient € 2,1 miljoen te worden afgelost op de bestaande leningportefeuille.

10.4. 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 financieelbaar 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. In de jaarrekening 2017 waren alleen de openingsbalansen van onze daeb- en niet-daeb-activiteiten per 1 januari 2018 opgenomen in de overige gegevens van de jaarrekening.

10.5. Meerjarenontwikkeling

10.5.1. 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 gaan de Aw en WSW intensiever samenwerken bij het toezicht op de corporaties. Hiertoe hebben zij een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld dat in november 2018 definitief is vastgesteld. De komst van het gezamenlijke beoordelingskader heeft tot gevolg dat het aantal financiële parameters waarop wordt getoetst teruggaat van vijf naar vier. De Debt service coverage ratio (DSCR) is vervallen. Door de introductie van het begrip beleidswaarde wordt de Loan to Value (LTV) niet meer berekend op basis van de bedrijfswaarde, maar op basis van de beleidswaarde. Vooral nog wordt 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. 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 2018	Cijfers 2017	Meerjarenbegroting
ICR	>1,4	0,5	3,7	1,5 - 2,9
Solvabiliteit	≥ 20%	63%	60%	56 - 60%
LTV	< 75%	31%	34%	36 - 43%
Dekkingsratio	≤ 70%	16%	17%	19 - 21%

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De operationele kasstroom + de rentelasten worden hierbij gedeeld door de rentelasten. Hiermee wordt berekend hoeveel keer de rentelasten kunnen worden betaald uit de operationele kasstroom.

Als kritische grens geldt dat de ICR groter moet zijn dan 1,4. Dit is de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader voor de daeb-tak (TI: idem, niet-daeb-tak: 1,8). Aangezien MeerWonen geen leningen heeft in de niet-daeb, zijn er daar ook geen rentelasten en dus geen ICR.

Op basis van de jaarrekening 2018 bedraagt de ICR 0,5. Deze ICR is veel lager dan de norm. Dit wordt veroorzaakt doordat er in 2018 voor € 3,6 miljoen aan vennootschapsbelasting is betaald voor 2016 en 2017. Hierdoor is de operationele kasstroom voor 2018 veel lager uitgekomen. Zouden we deze betalingen aan vennootschapsbelasting voor oude jaren buiten beschouwing laten, dan bedraagt de ICR over 2018 1,7 en voldoet dan aan de norm.

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.

10.6. 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, welke wordt opgelegd door de Belastingdienst. De grondslag voor de heffing is de WOZ-waarde van de sociale woningen. MeerWonen heeft in 2018 € 3.335.000 (2017: € 2.949.000) afgedragen; 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.

11. 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.

11.1. 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, 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 gaan de Aw en WSW intensiever 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 2018 tot en met 2022 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. De laatste visitatie – van de voormalige fusiepartners Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust - betrof de jaren 2010 tot en met 2013. In het najaar 2018 is met een nieuwe visitatie gestart voor de jaren 2014 tot en met 2017. Het visitatierapport zal in het voorjaar van 2019 worden uitgebracht en op onze website worden gepubliceerd.

11.2. 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 9.1 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.

Risicomanagement 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 huurdering 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 leningportefeuille ingebouwd. Door gebruik te maken van deze financieringsvorm, hebben we geen andere kredietfaciliteit nodig en besparen wij de kosten voor de beschikbaarheidsvergoeding die hiervoor is verschuldigd.

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

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

MeerWonen heeft ultimo 2018 voor 160 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. Vooralnog heeft deze situatie zich niet voorgedaan en zijn de woningen altijd geleidelijk aan ons aangeboden.

12. Verklaring van het bestuur

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

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

Roelofarendsveen, 17 juni 2019

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder



13. Jaarverslag 2018 van de RvC

Voor de raad van commissarissen sprongen er drie zaken bovenuit het afgelopen jaar: de sterke stijging van de bouwkosten, de werving van nieuwe RvC-leden en de visitatie van MeerWonen die in het najaar van 2018 heeft plaatsgevonden. Als raad maken we ons zorgen om de sterke stijging van de bouwkosten die we het afgelopen jaar hebben gezien. Zowel bij nieuwbouwprojecten als bij het onderhoud en de duurzaamheidsinvesteringen zien we de prijzen stijgen. Tegelijkertijd neemt ook de afdracht van allerlei (belasting)heffingen toe. De (financiële) kwetsbaarheid van onze doelgroep maakt dat we dit niet willen compenseren via huurverhogingen. Op dit moment heeft MeerWonen een gezonde financiële positie, die de mogelijkheid biedt om door te gaan met onze investeringen, maar we maken ons zorgen over de toekomst. Als de uitgaven blijven stijgen en de inkomsten zich niet in dezelfde lijn mee ontwikkelen, komt die gezonde positie op termijn in gevaar.

In onze laatste vergadering van 2018 hebben we afscheid genomen van mevrouw Koning als commissaris, vanwege het bereiken van het einde van haar zittingstermijn. We zullen haar grote kennis op alle dossiers zeker missen. De vacature die ontstaat door haar vertrek en de vacature die al eerder is ontstaan, worden per 1 januari ingevuld door mevrouw Curfs en de heer Touw.

De visitatie vormt, samen met de eind 2018 opgemaakte stand van zaken van het ondernemingsplan, een mooie start voor de gesprekken over de koers van MeerWonen die in 2019 ingezet zal worden.

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.

13.1. Over besturen en toezicht houden

De raad van commissarissen heeft drie rollen: toezichthouder, werkgever en adviseur en/of 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 visitatie. Als werkgever van de bestuurder houdt de raad toezicht op het functioneren van de bestuurder en is de raad verantwoordelijk voor zijn beoordeling en het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. Als adviseur en/of klankbord geeft de raad gevraagd en ongevraagd advies aan de bestuurder. Zo werken we samen aan het zo goed mogelijk vervullen van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

13.1.1. 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 directiestatuut, het treasurystatuut, het financieel kader, 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 treasury-jaarplan en andere besturings- en beheersingskaders.

13.1.2. 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

remuneratiecommissie bereidt de werkgeverstaken voor, zoals (her)benoeming en beloning van de bestuurder en de leden van de raad en de beoordeling van de bestuurder. De auditcommissie bereidt de financiële taken voor, zoals de beoordeling van de jaarstukken en de begroting en de gesprekken met de externe accountant en de controller. De commissies adviseren de raad en bereiden de besluitvorming van de raad voor, maar de verantwoordelijkheid en de besluitvorming liggen bij de raad.

13.1.3. Governancecode

De normen voor goed bestuur bij woningcorporaties zijn vastgelegd in de Governancecode. In 2018 voldeed MeerWonen op alle punten aan de Governancecode woningcorporaties. Dit wordt jaarlijks door de auditcommissie en de werkorganisatie getoetst aan de hand van een checklist.

13.2. Verslag vanuit toezichthoudende rol

13.2.1. Toezicht op strategie

De raad houdt toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. De voortgang van het ondernemingsplan wordt gevolgd via de kwartaalrapportages. In de vergadering van april is, in aanwezigheid van het MT, aandacht besteed aan de wijze waarop MeerWonen haar vastgoedsturing heeft ingericht. Naast een presentatie over de totstandkoming van de diverse stukken zoals de portefeuillestrategie, het huurbeleid en het onderhoudsbeleid, zijn een aantal complexen bezocht die ieder een verschillende positie hebben binnen de portefeuillestrategie. De raad vond het inzicht verhelderend en heeft aandacht gevraagd voor het tactisch niveau van de vastgoedsturing en de daeb/niet-daebverdeling in de portefeuille van MeerWonen.

13.2.2. Toezicht op implementatie Woningwet

Voor 1 januari 2019 zijn de statuten van MeerWonen weer in lijn gebracht met de Woningwet. Bij het aanpassen van de statuten zijn niet alleen de aanpassingen meegenomen die noodzakelijk waren om te voldoen aan de nieuwe Woningwet, zoals de regeling rondom ontstentenis en belet van de raad, maar ook een aantal aandachtspunten die bij de vorige wijziging in 2016 naar voren zijn gekomen. Zo is de ontstaansgeschiedenis van MeerWonen weer opgenomen in de statuten. Daarnaast zijn een aantal praktische zaken ten aanzien van de werkwijze van de raad verplaatst naar het reglement van de raad van commissarissen. De Autoriteit woningcorporaties heeft de nieuwe statuten goedgekeurd en deze zijn vanaf 1 januari 2019 van kracht. Door de aanpassing van de statuten zijn ook de onderliggende reglementen van de raad van commissarissen (inclusief de reglementen voor de audit- en remuneratiecommissie) en het reglement bestuur aangepast. De nieuwe reglementen zijn met ingang van 1 januari 2019 van kracht.

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

De auditcommissie, die bestaat uit mevrouw Van Leeuwen en de heer Muller, speelt een belangrijke rol in het toezicht op de financiële en operationele prestaties en de beheersing van de risico's. De commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, risicomanagement en treasury. De auditcommissie heeft op 16 april het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2017 besproken met de directeur-bestuurder, het hoofd financiën en de accountant van BDO. Er is stilgestaan bij de een aantal gewijzigde posten in de jaarrekening. Ook zijn de belangrijkste risico's besproken, 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 aangegeven bij de controle geen bijzonderheden tegen te zijn gekomen en zal een goedkeurende verklaring verstrekken. In de vergadering van 24 april heeft de raad de jaarstukken 2017 goedgekeurd.

In de auditcommissie van 29 november is de (meerjaren)begroting en de managementletter op basis van de interimcontrole besproken. Op 11 december is de begroting 2019 door de raad goedgekeurd.

Via de kwartaalrapportages ontvangt de raad informatie over de ontwikkeling van de (financiële) prestaties en risico-analyses.

Tijdens het overleg van de auditcommissie op 29 november is ook met de controller gesproken over het interne controleplan. In de vergadering van de raad van 11 december is dit plan vastgesteld en is besloten het contract met de controller voor een jaar te verlengen.

13.2.4. Opdrachtgeverschap externe accountant

De controle en de interimcontrole worden uitgevoerd door BDO. De kosten zijn wederom iets hoger dan vooraf begroot. Dit heeft te maken met extra controles als gevolg van wet- en regelgeving. De raad is tevreden over de door de accountant verrichte werkzaamheden.

13.2.5. Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

In het ondernemingsplan 'Hart op weg' zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van MeerWonen vastgelegd. Als belangrijkste opgave ziet MeerWonen het hebben van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor onze doelgroepen, met daarbij een sterke lokale verankering. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke transitie van het huidige bezit nodig is. De raad houdt toezicht op de totale strategie, dus nieuwbouwprojecten, herstructureringsprojecten en groot onderhoudsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. De raad is periodiek geïnformeerd over de voortgang in de prestatieafspraken met de gemeenten en heeft goedkeuring gegeven aan het bod dat uitgebracht is aan beide gemeenten.

Klachtenbehandeling

In 2017 zijn twee klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen. Beide zijn niet ontvankelijk verklaard. Om die reden is het jaarverslag over 2017 in 2018 wel ter informatie toegestuurd aan de raad, maar niet besproken.

13.2.6. 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 die HMW organiseert. Op 27 maart 2018 heeft de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst van MeerWonen plaatsgevonden. Op één na waren alle commissarissen hierbij aanwezig. Van de mogelijkheid om met huurdersorganisatie HMW, de gemeenten en andere partners in gesprek te gaan over het functioneren van MeerWonen is volop gebruik gemaakt. Vanwege de aanwezigheid van de huurderscommissarissen bij de bestuursvergaderingen van HMW, heeft HMW aangegeven in 2018 geen behoefte te hebben aan een apart overleg.

13.3. Verslag vanuit werkgeversrol

Als werkgever van de directeur-bestuurder heeft de raad tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen. De remuneratiecommissie heeft in juni een gesprek gevoerd met de bestuurder, waarbij is teruggekeken op het afgelopen jaar en daarnaast een blik vooruit op 2019 en de verdere toekomst is geworpen. De bespreking is in een goede sfeer verlopen, waarbij een grote mate van tevredenheid is uitgesproken over het functioneren van de bestuurder. Op voorstel van de remuneratiecommissie heeft de RvC besloten de bestuurder voor te dragen voor herbenoeming.

13.3.1. Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Conform de WNT was in 2018, 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 112-113.

De heer drs. P.G. Hoogvliet, geboren op 3 oktober 1957

Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Per 06-06-2015 voor de periode van 4 jaar
PE-punten (2016 t/m 2018)	118,5
Nevenfuncties	Bestuurslid Holland Rijnland Wonen (onbezoldigd) Voorzitter Stichting Upendo Project Kenia (onbezoldigd)

13.3.2. Integriteitsbeleid en organisatiecultuur MeerWonen

Tijdens zijn controles besteedt de controller expliciet aandacht aan het integer handelen van MeerWonen. Hieruit zijn in 2018 geen bijzonderheden naar voren gekomen. Er zijn ook geen klachten gemeld. 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.

13.4. Over de RvC

13.4.1. Samenstelling raad van commissarissen

In verband met de werving en selectie van twee nieuwe leden is nog eens goed gekeken naar de diversiteit van de raad van commissarissen wat betreft deskundigheid, persoonskenmerken en competenties en de profielschetsen die voor de leden van de RvC zijn vastgesteld. De raad heeft geconcludeerd dat de profielschetsen nog in orde zijn en in de werving- en selectieprocedure rekening is gehouden met de diversiteit van de raad.

Het afgelopen jaar bestond de raad uit vier leden. Het is niet gelukt om de vacature die per 1 januari 2018 is ontstaan door het bereiken van de maximale zittingstermijn van een van de commissarissen, te vervullen. Door de moeizame werving is in april wel besloten om gelijktijdig ook de werving voor de vacature, die per 1 januari 2019 ontstaat door het vertrek van mevrouw Koning, te starten. De werving van beide nieuwe commissarissen is ondersteund door een extern bureau. Deze werving is succesvol verlopen en voor beide kandidaten is een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen. Per 1 januari 2019 is de raad van commissarissen daarmee weer volledig. In het verslagjaar zijn geen herbenoemingsprocedures gestart.

Samenstelling raad van commissarissen Stichting MeerWonen, per 31 december 2018

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. drs. M.C.C. van Leeuwen MRE	Lid	01-07-2012 tot 01-07-2020
Mw. drs.ir. A.L. Koning	Lid (op voordracht huurdersorganisatie)	01-01-2011 tot 01-01-2019
Vacature		

*= herbenoembaar

De heer E.V. van Seggelen, geboren op 31 maart 1966

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

De heer drs. M.Muller RE RA, geboren op 24 december 1973

Functie	Vice-voorzitter
Commissie	Voorzitter auditcommissie
Profiel	Financieel-economisch en bedrijfskundig
PE-punten	18,5
Functie dagelijks leven	CFO Credit Exchange B.V.
Nevenfuncties	Lid RvT en voorzitter Auditcommissie Vincent van Gogh voor geestelijke gezondheidszorg Lid RvT Enver (tot 1 januari 2018 Trivium Lindenhof) Vicevoorzitter RvC Rhenam Wonen Lid RvC en voorzitter auditcommissie National Academic Verzekeringsmaatschappij N.V.

Mevrouw drs. M.C.C. van Leeuwen MRE, geboren op 5 januari 1965

Functie	Lid
Commissie	Lid auditcommissie
Profiel	Vastgoed, projectontwikkeling en herstructurering
PE-punten	6
Functie dagelijks leven	Directeur adviesbureau vastgoed en monumenten
Nevenfuncties	Expertteam Woningbouw Ministerie BZK Directeur stadsherstel Maassteden B.V. Lid Bestuur Stichting Wereldkeuken Haarlem DGA City Kit B.V. DGA Klein Boekenroode B.V.

Mevrouw drs.ir. A.L. Koning, geboren op 9 maart 1970

Functie	Lid
Commissie	Voorzitter remuneratiecommissie
Profiel	Bestuurlijk, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening/juridisch planologisch
PE-punten	16
Functie dagelijks leven	Voorzitter Branchevereniging Spelen Lid Provinciale Staten ZH Eigenaar adviesbureau Stad 2.0
Nevenfuncties	Lid Algemene Bezwaarschriftencommissie (ABC) Gemeente Rotterdam Voorzitter Stichting Veilig Spelen Lid RvC Wooncompagnie (Hoorn) Voorzitter RvC Samenwerking (Vlaardingen) Lid RvT goed doel/textielinzamelaar Sympany

13.4.2. Introductieprogramma

Naar aanleiding van de opgedane ervaringen met het inwerkprogramma is besloten om het programma iets aan te passen. Zo is er nu een gesprek met de voorganger opgenomen en de mogelijkheid om kennis te maken met de activiteiten van MeerWonen. Bovendien is de uitvoering van het introductieprogramma geborgd door de monitoring onder te brengen bij de beleidsadviseur. In de vergadering van de raad van maart is het introductieprogramma opnieuw vastgesteld.

13.4.3. Auditcommissie

Ten opzichte van vorig jaar zijn er geen wijzigingen geweest in de samenstelling van de auditcommissie. In 2018

is de auditcommissie twee keer bij elkaar geweest, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. Bij het eerste overleg was ook de accountant aanwezig, bij het tweede overleg was de interne controller aanwezig. Daarnaast heeft de auditcommissie nog apart overleg gevoerd met de interne controller. 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 2017, de managementletter, de begroting 2019 en het interne controleplan aan de orde geweest. In de laatste vergadering van de auditcommissie is vooral stilgestaan bij de bevindingen van de accountant omtrent de geautomatiseerde omgeving. De verwachting is dat de meeste opmerkingen zijn opgelost door de overgang naar de Azure cloud. In maart 2019 zal de controller aanvullend onderzoek doen. De controller heeft in 2018 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie.

13.4.4. Selectie en remuneratiecommissie

In het verslagjaar bestond de selectie- en remuneratiecommissie uit mevrouw Koning en de heer Van Seggelen. De commissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en, wanneer noodzakelijk, over het aantrekken van nieuwe RvC-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. In 2018 zijn twee nieuwe leden geworven voor de raad. Aangezien de werving in dit geval betrekking had op de vacature als gevolg van het vertrek van een van de commissieleden, heeft mevrouw Van Leeuwen samen met de heer Van Seggelen de selectiecommissie gevormd. Bij de werving heeft de selectiecommissie zich laten ondersteunen door een extern bureau. In overleg met de huurdersorganisatie is afgesproken hoe deze wervingsprocedure is ingericht. Naast het gesprek met de bestuurder heeft de commissie op 14 september ook met de OR van MeerWonen gesproken.

13.4.5. 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 2018 voldaan aan de eis van de VTW om minimaal 5 Permanente Educatie-punten te halen. De commissarissen hebben onder meer bijeenkomsten bijgewoond, georganiseerd door de VTW, SOM, Erly en OTB. Onderwerpen waren onder meer: treasury, woningmarkt, toezicht en verduurzaming.

De directeur-bestuurder moet over een periode van drie kalenderjaren (2016-2018) minimaal 108 PE-punten behalen. De heer Hoogvliet heeft in het afgelopen jaar 20 PE-punten behaald. Samen met de punten uit 2016 en 2017 voldoet hij ruimschoots aan de verplichting. De bestuurder heeft onder andere masterclasses gevolgd over 'Leiderschap in duurzaamheid', 'Weten van en werken aan inclusiviteit' en 'Privacy en cybercrime'.

13.4.6. Integriteit en onafhankelijkheid RvC

Conform de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria zijn de leden van de RvC onafhankelijk. 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 RvC heeft afgesproken dat commissarissen nieuwe (neven)functies melden en bespreken in de RvC. De leden van de RvC hebben geen (neven)functies die tegenstrijdig zijn aan het belang van MeerWonen. De RvC-leden voldoen aan de eisen die gesteld worden aan het wettelijk aantal toegestane commissariaten op basis van de Wet Bestuur en Toezicht. 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 (conform artikel 30.6 van de Woningwet). Leden van de raad zijn onafhankelijk conform de criteria van de Governancecode (bepaling III.22). Het lidmaatschap van mevrouw Koning van Provinciale staten van Zuid-Holland is formeel, maar ook in de praktijk geen probleem, aangezien zij geen woordvoerder is van Wonen. De nieuwe functie van de heer Van Seggelen is formeel en in de praktijk geen probleem, omdat MeerWonen niet actief is in de gemeente Leiden en omdat hij vanuit zijn functie geen relatie heeft met Wonen.

13.4.7. 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.



13.4.8. 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. Informatie over de leden van de raad staat op de website van MeerWonen. In 2018 is de raad hiervoor niet benaderd.

13.4.9. Taak, werkwijze en informatievoorziening

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. Om goed invulling te kunnen geven aan zijn rol als toezichthouder heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren op basis van onder andere kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. De raad 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 en is (een deel van) de raad aanwezig bij de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst. 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.

13.4.10. Vergader- en besluitenschema

In 2018 heeft de raad vijf reguliere vergaderingen, een themabijeenkomst en een zelfevaluatie gehouden. Alle leden van de raad waren bij deze vergaderingen aanwezig. 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. Daarnaast heeft er nog een gesprek plaatsgevonden met de visitatiecommissie, hier waren twee leden van de raad bij aanwezig.

In 2018 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- introductieprogramma nieuwe RvC-leden;
- portefeuillestrategie;
- huurverhoging 2018;
- jaarverslag & jaarrekening 2017;
- begroting 2019;
- treasury jaarplan/fiscale planning;
- controleplan 2019;
- wijziging statuten en reglementen;
- werving nieuwe RvC-leden;
- ontwikkeling nieuwbouw OpDreef;
- ontwikkeling nieuwbouw Gerarduslocatie;
- aanbestedingsbeleid;
- managementletter;
- bod en prestatieafspraken Kaag en Braassem en Oegstgeest 2019;
- prestatieafspraken Oegstgeest 2018;
- stakeholdersbijeenkomst;
- visitatie;
- duurzaamheid;
- Algemene Verordening Gegevensbescherming;
- automatisering;
- voortgang ondernemingsplan;
- Aedes-benchmark.

13.4.11. Lidmaatschappen

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

13.4.12. 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 2018 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 112-113.

13.4.13. 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 november, onder begeleiding van de heer Stubbe van Blauw bv. Bij een deel van de zelfevaluatie was ook de bestuurder aanwezig. Tijdens de zelfevaluatie is de matrix van Camp uit 'Reflectie & Governance' gebruikt als leidraad. Er is gesproken over de invulling van de taken door de raad en dan met name over de adviesfunctie richting de bestuurder. Ook is gekeken naar de relatie tussen heden, verleden en toekomst, de balans tussen besturen en toezichthouden en de teamrollen binnen de RvC. Tot slot is ook gekeken in hoeverre de RvC last heeft van vooroordelen of groepsprocessen binnen de besluitvorming. 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. Wel hebben zij zich voorgenomen om meer tijd te reserveren in de vergadering om vrijelijk strategische vraagstukken te bespreken. Doordat er in 2019 twee nieuwe RvC-leden aanschuiven is ook afgesproken volgend jaar expliciet tijd en aandacht te besteden aan de teamrollen binnen de RvC. De RvC kijkt tevreden terug op de zelfevaluatie.

13.5. Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2018 en heeft de jaarrekening over 2018 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 2019 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van MeerWonen.

De raad van commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 17 juni 2019.

Roelofarendsveen, 17 juni 2019

E.V. van Seggelen
Voorzitter raad van commissarissen

Jaarrekening 2018 van MeerWonen

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen

Activa

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	514.048	443.053
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	24.616	23.525
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.911	27.541
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	699	1.684
	570.274	495.803
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.323	2.196
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	974	1.258
	976	1.260
Totaal vaste activa	573.573	499.259
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	343	321
9. Overige voorraden	0	926
	343	1.247
Vorderingen		
10. Huurdebiteuren	74	93
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
12. Overige vorderingen	0	19
13. Overlopende activa	1.084	94
	1.158	206
Liquide middelen	2.787	7.016
Totaal vlottende activa	4.288	8.469
Totaal activa	577.861	507.728

Passiva

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
Eigen vermogen		
15. Herwaarderingsreserve	346.795	285.755
16. Overige reserves	48.383	105.875
17. Resultaat boekjaar	63.754	3.548
Totaal eigen vermogen	458.932	395.178
Voorzieningen		
18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	909	0
19. Voorziening latente belastingverplichtingen	2.923	2.608
Totaal voorzieningen	3.832	2.608
Langlopende schulden		
20. Leningen kredietinstellingen	79.012	69.077
21. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.772	27.104
22. Overige langlopende schulden	158	156
Totaal langlopende schulden	108.942	96.337
Kortlopende schulden		
23. Schulden aan kredietinstellingen	2.065	5.766
24. Schulden aan leveranciers	975	1.374
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	642	3.878
26. Schulden ter zake van pensioenen	28	31
27. Overige schulden	0	15
28. Overlopende passiva	2.445	2.541
Totaal kortlopende schulden	6.155	13.605
Totaal passiva	577.861	507.728

Winst- en verliesrekening van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
29. Huuropbrengsten	23.768	23.418
30. Opbrengsten servicecontracten	915	930
31. Lasten servicecontracten	-915	-930
32. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.115	-1.076
33. Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.286	-6.386
34. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.663	-3.996
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.704	11.960
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	935	1.878
Toegerekende organisatiekosten	-13	-13
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-806	-1.391
35. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	116	474
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.977	133
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	64.653	-1.777
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	702	305
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.378	-1.339
39. Opbrengst overige activiteiten	-24	47
40. Kosten overige activiteiten	-68	-67
Netto resultaat overige activiteiten	-92	-20
41. Overige organisatiekosten	-841	-909
42. Leefbaarheid	-383	-359
Bedrijfsresultaat	69.882	9.807
43. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	12
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.868	-2.985
Saldo financiële baten en lasten	-2.821	-2.973
Resultaat voor belastingen	67.061	6.834
45. Belastingen	-3.307	-3.286
Resultaat na belastingen	63.754	3.548

Kasstroomoverzicht van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	23.819	23.396
Vergoedingen	871	1.001
Overige bedrijfsontvangsten	28	100
Renteontvangsten	52	12
Saldo ingaande kasstromen	24.770	24.509
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	2.224	2.304
Onderhoudsuitgaven	8.177	4.995
Overige bedrijfsuitgaven	3.051	2.851
Rente-uitgaven	2.932	3.050
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	296	20
Verhuurdersheffing	3.335	2.949
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	164	141
Vennootschapsbelasting	5.819	-423
Saldo uitgaande kasstromen	25.998	15.887
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.228	8.622
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	914
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	1.777	1.611
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.777	2.525
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.302	4.719
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	248	69
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	732	789
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.520	1.588
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	155	31
Externe kosten bij verkoop	42	51
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	10.999	7.247
Kasstroom uit (des)investerings	-9.222	-4.722

vervolg kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000) 2018 2017

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe geborgde leningen	12.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	2	20
Tussentelling ingaande kasstroom	12.002	20

Uitgaand

Aflossingen door WSW geborgde leningen	5.766	1.958
Aflossingen ongeborgde leningen	15	1.231
Tussentelling uitgaande kasstroom	5.781	3.189

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.221	-3.169
---	-------	--------

Mutatie liquide middelen	-4.229	731
--------------------------	--------	-----

Liquide middelen per 1 januari	7.016	6.285
--------------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31 december	2.787	7.016
----------------------------------	-------	-------



Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Stichting MeerWonen is 28.03.24.85.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Oordelen en schattingen

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

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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 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 doorexploteer- 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 waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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 prognosticeerde 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 (3,45%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (20,5%). 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.

Voorraden

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.

Overige voorraden

Overige voorraden betreft vastgoed dat leegstaat in verband met sloop. Deze woningen zijn gewaardeerd tegen actuele waarde, gebaseerd op de marktwaarde.

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 (3,45%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (20,5%). 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 aangepane 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 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. MeerWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. MeerWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de daeb- en de niet-daeb-tak, geassocieerd 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 2018	Aantal VHE 2017
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	95	95
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	10	10
Garages	4	4
Parkeerplaatsen	159	159
Bergingen	2	2
Bedrijfsmatig vastgoed	8	8
Totaal	278	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 2018

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.
- Er is geen sprake van een separate bankrekening voor de niet-daeb-tak. Het liquiditeitsaldo 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.

Balans 2018 - Activa

(bedragen x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
Daeb-vastgoed in exploitatie	514.048	0	-	514.048
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	24.616	-	24.616
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.078	22.833	-	30.911
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	699	0	-	699
	522.825	47.449	0	570.274
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.323	0	0	2.323
Financiële vaste activa				
Deelneming in niet-daeb-tak	26.517	0	26.517	0
Andere deelnemingen	2	0	-	2
Latente belastingvorderingen	974	0	-	974
	27.493	0	26.517	976
Totaal vaste activa	552.641	47.449	26.517	573.573
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	151	192	-	343
Overige voorraden	0	0	-	0
	151	192	0	343
Vorderingen				
Huurdebiteuren	73	1	-	74
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	-	0
Overige vorderingen	0	0	-	0
Overlopende activa	1.074	10	-	1.084
	1.147	11	0	1.158
Liquide middelen				
	1.787	1.000	0	2.787
Totaal vlottende activa	3.085	1.203	0	4.288
Totaal activa	555.726	48.652	26.517	577.861

Balans 2018 - Passiva

(bedragen x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	346.795	16.643	-16.643	346.795
Overige reserves	48.383	7.935	-7.935	48.383
Resultaat boekjaar	63.754	1.939	-1.939	63.754
Totaal eigen vermogen	458.932	26.517	-26.517	458.932
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	909	0	-	909
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.923	0	-	2.923
Totaal voorzieningen	3.832	0	0	3.832
Langlopende schulden				
Leningen kredietinstellingen	79.012	0	-	79.012
Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.700	22.072	-	29.772
Overige langlopende schulden	115	43	-	158
Totaal langlopende schulden	86.827	22.115	0	108.942
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	2.065	0	-	2.065
Schulden aan leveranciers	975	0	-	975
Belastingen en premies sociale verzekeringen	640	2	-	642
Schulden ter zake van pensioenen	28	0	-	28
Overige schulden	0	0	-	0
Overlopende passiva	2.427	18	-	2.445
Totaal kortlopende schulden	6.135	20	0	6.155
Totaal passiva	555.726	48.652	-26.517	577.861

Winst- en verliesrekening 2018

(bedragen x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	22.593	1.175	-	23.768
Opbrengsten servicecontracten	907	8	-	915
Lasten servicecontracten	-907	-8	-	-915
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.058	-57	-	-1.115
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.735	-551	-	-9.286
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.611	-52	-	-4.663
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.189	515	-	8.704
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	935	-	935
Toegerekende organisatiekosten	-12	-1	-	-13
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-806	-	-806
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-12	128	-	116
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.977	0	-	-2.977
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.575	1.078	-	64.653
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	264	438	-	702
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.862	1.516	-	62.378
Opbrengst overige activiteiten	0	-24	-	-24
Kosten overige activiteiten	-47	-21	-	-68
Netto resultaat overige activiteiten	-47	-45	-	-92
Overige organisatiekosten	-795	-46	-	-841
Leefbaarheid	-366	-17	-	-383
Bedrijfsresultaat	67.831	2.051	-	69.882
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	0	-	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.868	0	-	-2.868
Saldo financiële baten en lasten	-2.821	0	-	-2.821
Resultaat voor belastingen	65.010	2.051	-	67.061
Belastingen	-3.195	-112	-	-3.307
Resultaat uit deelneming niet-daeb-tak	1.939	0	-1.939	0
Resultaat na belastingen	63.754	1.939	-1.939	63.754

Kasstroomoverzicht 2018

(bedragen x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huren	22.638	1.181	-	23.819
Vergoedingen	870	1	-	871
Overige bedrijfsontvangsten	27	1	-	28
Renteontvangsten	52	0	-	52
Saldo ingaande kasstromen	23.587	1.183	-	24.770
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	2.115	109	-	2.224
Onderhoudsuitgaven	7.608	569	-	8.177
Overige bedrijfsuitgaven	2.919	132	-	3.051
Rente-uitgaven	2.932	0	-	2.932
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	287	9	-	296
Verhuurdersheffing	3.335	0	-	3.335
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	156	8	-	164
Vennootschapsbelasting	5.707	112	-	5.819
Saldo uitgaande kasstromen	25.059	939	-	25.998
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.472	244	-	-1.228
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0	-	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	2.135	-358	1.777
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0	-	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0	2.135	-358	1.777
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.302	0	-	8.302
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	235	13	-	248
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	732	0	-	732
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	1.878	-358	1.520
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	-	0
Investerings overig	155	0	-	155
Externe kosten bij verkoop	2	40	-	42
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	9.426	1.931	-358	10.999

vervolg kasstroomoverzicht 2018

(bedragen x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
FVA in- en uitgaande kasstroom				
Dividend vanuit niet-daeb-tak	448	0	-448	0
Uitgekeerd dividend aan daeb-tak	0	448	-448	0
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA	448	-448	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-8.978	-244	-	-9.222
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe geborgde leningen	12.000	0	-	12.000
Nieuwe ongeborgde leningen	2	0	-	2
Tussentelling ingaande kasstroom	12.002	0	-	12.002
Uitgaand				
Aflossingen door WSW geborgde leningen	5.766	0	-	5.766
Aflossingen ongeborgde leningen	15	0	-	15
Tussentelling uitgaande kasstroom	5.781	0	-	5.781
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.221	0	-	6.221
Mutatie liquide middelen	-4.229	0	-	-4.229
Liquide middelen per 1 januari	6.016	1.000	-	7.016
Liquide middelen per 31 december	1.787	1.000	-	2.787



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 2018	443.053	23.525	466.578
Mutaties			
Investerings – initiële verkrijgingen	732	0	732
Investerings – oplevering nieuwbouw	6.612	0	6.612
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	244	13	257
Verkopen	0	0	0
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-151	0	-151
Overboekingen tussen daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	63.575	1.078	64.653
Overige mutaties	-17	0	-17
Totaal mutaties 2018	70.995	1.091	72.086
Boekwaarde per 31 december 2018	514.048	24.616	538.664

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 340 miljoen (2017: € 279 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
ExitYield	5,75 – 6,25%	5,25 – 7,00%	4,10%	4,75 – 5,80%
Disconteringsvoet	5,75 – 6,25%	5,25 – 6,75%	4,10%	4,75 – 5,80%

Complexindeling

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

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is voor de woongelegenheden gebruik gemaakt van de parameters uit het waarderingshandboek.

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

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. 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.

Verstrekke zekerheden

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

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

In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 3.271 (2017: 3.210) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 278 (2017: 278) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2018 van deze verhuureenheden bedraagt € 642.171.000 (2017 € 601.409.000). De WOZ-waarde 2018 heeft voor € 617.364.000 betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 24.807.000 op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.



Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2018
Daeb-vastgoed in exploitatie	257.740
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	20.207
Totaal	277.947

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat	538.664
Af:	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- 41.258
Betaalbaarheid (huren)	-191.913
Kwaliteit (onderhoud)	-41.882
Beheer (beheerskosten)	14.336
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	- 260.717
Beleidswaarde	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:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- 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;
- 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:	2018
Disconteringsvoet	6,29%
Streefhuur per maand	€ 605 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 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	€ 26,6 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 19,1 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 6,8 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:

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	27.541	26.842
Aankopen	0	237
Afname	-1.183	-1.519
Herwaarderingen	4.553	1.981
Boekwaarde per 31 december	30.911	27.541
Oorspronkelijke aanschafwaarde	25.230	26.413
Cumulatieve herwaarderingen	5.681	1.128
Boekwaarde	30.911	27.541

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2018	2017
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
De Kolk, Oud Ade	120	66
De Oevers, Roelofarendsveen	7.472	1.478
Gerardusschool, Oude Wetering	1	7
OpDreef, Roelofarendsveen	1.515	2
	9.314	1.759
Af: afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.023	0
Af: gepresenteerd onder daeb-vastgoed in exploitatie	-7.472	0
Af: waardeverandering De Kolk	-120	-66
Af: waardeverandering Gerardusschool	0	-7
Af: waardeverandering OpDreef	0	-2
Totaal	699	1.684

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

	2018
Stand begin boekjaar	1.684
Investerings	7.630
Overige waardeverminderingen	-120
Overgeboekt naar daeb-vastgoed in exploitatie	-7.472
Afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-1.023
Stand einde boekjaar	699

De in 2018 gemaakte kosten voor het nieuwbouwproject De Kolk zijn in 2018 afgewaardeerd naar nihil. Kijkend naar de huidige planvorming (volledige invulling met sociale huurwoningen) zal er voor deze nieuwbouwprojecten na de formele besluitvorming een voorziening moeten worden getroffen welke groter is dan de uitgaven tot nu toe. Aan de tot nu toe gedane investeringen kan dan ook geen waarde worden toegekend. Om die reden zijn de uitgaven afgewaardeerd tot nihil.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2018	2017
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.939	1.890
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	96	100
Vervoermiddelen	42	26
Inventaris	9	11
Automatisering	237	169
Totaal	2.323	2.196

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

31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.562
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-366
Boekwaarde	2.196

Mutaties	
Investerings	257
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-130
Totaal mutaties 2018	127

31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.819
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-496
Boekwaarde	2.323

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar
Automatisering	Lineair	5-7 jaar



Financiële vaste activa

	2018	2017
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	974	1.258
Totaal	976	1.260

6. Andere deelnemingen

	2018	2017
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.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Voor de verwachte verkopen in de eerste vijf jaar is een latente belastingvordering gevormd, vanwege de fiscaal hogere waarde dan commercieel. De latentie is contant gemaakt uitgaande van een gemiddelde looptijd van 2,5 jaar.

Fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Voor een deel van het vastgoed in exploitatie is het fiscaal nog mogelijk om op af te schrijven. Fiscaal is er dus een afwaarderingspotentieel aanwezig. Hiervoor wordt voor de eerstkomende 5 jaar een latentie opgenomen.

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 15,0 jaar die geldt tot het moment dat het verschil nihil bedraagt.

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

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.258	9.438
Mutatie boekjaar	-284	-8.180
Stand per 31 december	974	1.258

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

	2018	2017
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	2	18
Fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	107	0
VoV-portefeuille	745	1.096
Leningenportefeuille	120	144
Stand per 31 december	974	1.258

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2018:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	20,5%
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	2.488	2.499	11	2
Fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	556	556	114
VoV-portefeuille	1.138	5.552	4.414	905
Leningenportefeuille	79.012	78.135	877	180

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 124.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Vlottende activa

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2018	2017
Teruggekochte VoV-woningen	192	321
Uit verhuur vrijgekomen woningen	151	0
Totaal	343	321

De ultimo 2018 aanwezige teruggekochte VoV-woningen betreft 1 woning welke in 2018 is teruggekocht en ultimo 2018 nog niet is doorverkocht. De ultimo 2018 uit verhuur vrijgekomen woningen betreft 1 woning welke in december 2018 is vrijgekomen uit de verhuur en in 2019 wordt verkocht.

9. Overige voorraden

	2018	2017
Woningen De Kolk te Oud Ade	0	926

Dit betreft vastgoed dat ultimo 2017 leeg stond in verband met sloop. Deze woningen zijn in de eerste helft van 2018 gesloopt. Het bedrag van € 926.000 is in 2018 ten laste van het resultaat gebracht via de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Vorderingen

10. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Huurdebiteuren (zittende huurders)	67	91
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	28	28
Huurdebiteuren overige vorderingen	15	19
Huurdebiteuren WSNP / minnelijk traject	12	14
Subtotaal	122	152
Af: voorziening wegens oninbaarheid	48	59
Totaal	74	93

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2018 0,49% van de jaarhuur (2017: 0,62%).

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	0	0

12. Overige vorderingen

	2018	2017
Gemeente Kaag en Braassem	0	6
Diversen	0	13
Totaal	0	19

13. Overlopende activa

	2018	2017
Rente	0	5
Vermindering verhuurderheffing	860	0
Subsidie energiebesparende maatregelen	185	73
Vooruitbetaalde VvE-bijdrage De Oevers	18	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	6	9
Diversen	15	7
Totaal	1.084	94

Van de vorderingen heeft € 185.000 een looptijd langer dan één jaar. Dit betreft de onder de overlopende activa opgenomen subsidie energiebesparende maatregelen.

De vermindering verhuurderheffing is een subsidiemaatregel voor nieuwbouw, waarbij de eerste verhuring plaats vindt tegen een huurprijs tot maximaal de eerste aftoppingsgrens. De vermindering zal met de heffing van 2019 worden verrekend.

14. Liquide middelen

	2018	2017
Kas	1	2
ING rekeningen-courant	284	125
ING spaarrekeningen	0	5.000
ABN AMRO rekeningen-courant	2.502	1.889
Rabobank rekening-courant	0	0
Totaal	2.787	7.016

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.



Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2018	2017
Herwaarderingsreserves	346.795	285.755
Overige reserves	48.383	105.875
Resultaat boekjaar 2018 respectievelijk 2017	63.754	3.548
Totaal	458.932	395.178

15. Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2017	283.728	7.008	290.736
Gerealiseerde herwaardering door verkoop en buitengebruikstelling	-1.331	0	-1.331
Overboeking overige reserves	-3.484	-166	-3.650
Stand per 31 december 2017	278.913	6.842	285.755
Gerealiseerde herwaardering door verkoop en buitengebruikstelling	0	0	0
Overboeking overige reserves	61.370	-330	61.040
Stand per 31 december 2018	340.283	6.512	346.795

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 2018 is in totaal € 340 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 279 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, hetgeen voortvloeit uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van MeerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het daeb-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 261 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat		538.664
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	41.258	
Betaalbaarheid (huren)	191.828	
Kwaliteit (onderhoud)	41.882	
Beheer (beheerskosten)	-14.336	
Vershil marktwaarde / beleidswaarde		- 260.717
Beleidswaarde		277.947

Dit impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

16. Overige reserves

	2018	2017
Stand per 1 januari (na resultaat boekjaar)	105.875	100.894
Toevoeging jaarresultaat 2017	3.548	0
Overboeking van herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	330	166
Realisatie van herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	0	1.331
Overboeking uit herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-61.370	3.484
Stand einde boekjaar	48.383	105.875

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

	2018	2017
Stand begin boekjaar	49	46
Bijdragen huurders	26	27
Kosten glasbreuk	-23	-24
Stand einde boekjaar	52	49

Onderhoudsabonnement

	2018	2017
Stand begin boekjaar	12	22
Bijdragen huurders	135	123
Kosten onderhoudsabonnement	-123	-133
Stand einde boekjaar	24	12

17. 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 2018 ad € 63.754 toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

18. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2018	2017
Stand per 1 januari	0	3.792
Gevormde voorziening OpDreef, Roelofarendsveen	1.021	0
Gevormde voorziening Gerardus, Oude Wetering	910	0
Mutatie voorziening De Oevers, Roelofarendsveen	0	-208
Bestede kosten	-1.022	-3.584
Stand per 31 december	909	0

De specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen per 31 december 2018 is als volgt:

	Gevormde voorziening	Bestede kosten	Saldo 2018	Saldo 2017
OpDreef, Roelofarendsveen	1.021	1.021	0	0
Gerardus, Oude Wetering	910	1	909	0
Stand per 31 december	1.931	1.022	909	0

19. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen:

Afwaardering naar lagere WOZ-waarde

Op grond van marktontwikkelingen en verwachtingen is voor een deel van het vastgoed in exploitatie geconstateerd dat er sprake was van een duurzame waardedaling. Op basis hiervan heeft er een fiscale afwaardering plaatsgevonden naar lagere WOZ-waarde. Voor deze fiscale afwaardering is in de jaarrekening een latente belastingverplichting opgenomen welke contant is gemaakt, uitgaande van de verwachte WOZ-waardeontwikkeling voor de komende jaren, waardoor de afwaardering weer wordt teruggenomen. De gewogen gemiddelde looptijd bedraagt 4 jaar.

Vastgoed in exploitatie

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is lager dan de fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie. Voor het waarderingsverschil is een latente belastingverplichting opgenomen welke contant is gemaakt uitgaande van de gemiddelde resterende levensduur van het vastgoed, zijnde 27 jaar. Bij het berekenen van het waarderingsverschil is rekening gehouden met de waarderingsverschillen waarvoor al een latentie is gevormd, te weten de afwaardering naar lagere WOZ-waarde en het verschil voor het vastgoed bestemd voor verkoop.

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

	2018	2017
Stand per 1 januari	2.608	11.075
Mutatie boekjaar	315	-8.467
Stand per 31 december	2.923	2.608

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

	2018	2017
Afwaardering naar lagere WOZ-waarde	1.161	2.608
Vastgoed in exploitatie	1.762	0
Stand per 31 december	2.923	2.608

De latentie is gebaseerd op het volgende waarderingsverschil ultimo 2018:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	20,5%
Afwaardering naar lagere WOZ-waarde	0	6.257	6.257	1.283
Vastgoed in exploitatie	536.092	518.263	17.829	3.655

Onder de voorziening latente belastingverplichtingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 368.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Langlopende schulden

20. Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Stand per 1 januari	74.843	78.032
Bij: nieuwe leningen	12.000	0
Af: aflossingen	-5.766	-3.189
Stand per 31 december	81.077	74.843
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.065	-5.766
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	79.012	69.077

	2018	2017
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	3,45%	3,87%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	13.913	14.929

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 2018 is één roll-over lening in portefeuille met een hoofdsom van € 5 miljoen en een opname van € 3 miljoen. Er kan nog € 2 miljoen op deze lening worden opgenomen.



Marktwaaarde leningen

	2018	2017
Nominaal	81.077	74.843
Marktwaaarde	104.063	98.602

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

21. 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 marktwaaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij de eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen. Ultimo 2018 is sprake van 159 woningen (2017: 166) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant. Daarnaast is er ultimo 2018 nog één VoV-woning (2017: twee) opgenomen onder de voorraden.

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

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	27.104	26.947
Afname	-1.183	-1.519
Herwaarderingen	3.851	1.676
Boekwaarde per 31 december	29.772	27.104

Gedurende 2018 zijn 12 woningen teruggekocht en zijn er 5 woningen doorverkocht onder een VoV-regeling. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 1.183.000 (2017: € 1.519.000). Als gevolg van marktwaaardeontwikkelingen nam de terugkoopverplichting per 31-12-2018 toe met € 3.851.000 (per 31-12-2017: toename € 1.676.000).

22. Overige langlopende schulden

	2018	2017
Waarborgsommen huurders	41	41
Waarborgsom Gemiva	117	115
Totaal	158	156

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 2018 ongeveer gelijk aan de stand ultimo 2017.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat MeerWonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat MeerWonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen een roll-over lening beschikbaar voor een bedrag van € 5 miljoen. Ultimo 2018 is hier € 3 miljoen van opgenomen.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de 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 2018 heeft MeerWonen één roll-over lening met een variabele rente. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het 1-maands-Euriborpercentage en een liquiditeitsopslag. Ultimo 2018 is € 3 miljoen opgenomen op deze roll-over lening.

Marktrisico

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

Kortlopende schulden

	2018	2017
23. Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting 2019 respectievelijk 2018 van de schulden aan kredietinstellingen	2.065	5.766
24. Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	975	1.374
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	462	3.572
Omzetbelasting	116	234
Loonbelasting en premies	64	72
Totaal	642	3.878
26. Schulden ter zake van pensioenen		
Pensioenpremies SPW	28	31
27. Overige schulden		
Waarborgsom Stichting Wooninitiatief MOIER	0	15
28. Overlopende passiva		
Niet-ervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.174	1.222
Vooruitontvangen huren	881	854
Nog te verrekenen servicekosten	204	229
Niet-opgenomen vakantiedagen	103	80
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	57	70
Gerechtsdeurwaarder- en mutatiekosten	17	14
Overige	9	72
Totaal	2.445	2.541

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 2018 heeft MeerWonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 3.150.000 (31.12.2017: € 3.093.000) 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 2018 € 514.000.

Ultimo 2018 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 nieuwbouwproject OpDreef tot een bedrag van € 2.649.000. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 1 jaar na balansdatum.

Uitgestelde beloningen personeel

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2018 bedraagt deze verplichting € 27.000 (31.12.2017: € 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 2018 bedraagt het budget € 92.000 (2017: € 90.000).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2019 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 75.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er 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 zou zijn.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

29. Huuropbrengsten

	2018	2017
Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	21.720	21.419
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	968	997
	22.688	22.416
Af: huurderving wegens leegstand	-90	-137
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-5	-2
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	22.593	22.277
Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	963	928
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	250	244
	1.213	1.172
Af: huurderving wegens leegstand	-34	-31
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-4	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.175	1.141
Totaal huuropbrengsten	23.768	23.418

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen en woongebouwen bedroeg per 1 juli 2018 1,32% (1 juli 2017: 0,48%). Voor het daeb-bezit betrof dit 1,28% (1 juli 2017: 0,49%) en voor het niet-daeb-bezit 2,22% (1 juli 2017: 0,30%). In het kader van de huursomstijging, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,47%. Wettelijk was over 2018 maximaal 2,4% toegestaan. De huurderving bedraagt 0,53% van de te ontvangen huur en opbrengst servicecontracten (2017: 0,69%). Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten, exclusief huurderving, die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2018	2017
Gemeente Kaag en Braassem	13.705	13.565
Gemeente Oegstgeest	10.196	10.023
Totaal	23.901	23.588

30. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Bijdragen leveringen en diensten	915	930

31. Lasten servicecontracten

	2018	2017
Leveringen en diensten	915	930

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.

32. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Doorberekende kosten aan huurders	-74	-109
Toegerekende organisatiekosten	1.125	1.126
Toegerekende afschrijvingen	64	59
Totaal	1.115	1.076

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.



33. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Reparatieonderhoud	551	505
Mutatieonderhoud	385	350
Planmatig mutatieonderhoud	553	335
Periodiek onderhoud	672	622
Planmatig onderhoud	4.775	2.910
Energiebesparende maatregelen	848	228
Asbestsanering	247	326
Kosten diverse onderhoudsfondsen	146	158
VvE-onderhoudsbijdragen	217	245
Subtotaal onderhoudskosten	8.394	5.679
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-313	-339
Onderhoudskosten uitgevoerd door derden	8.081	5.340
Toegerekende organisatiekosten	1.155	994
Toegerekende afschrijvingen	50	52
Totaal	9.286	6.386

34. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	937	924
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	70	67
Verhuurderheffing	3.335	2.949
Bijdrage Aedes	25	29
Bijdrage WSW saneringsheffing	264	0
Bijdrage huurcommissie	7	0
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	24	20
Bijdrage PWHR	1	7
Totaal	4.663	3.996

35. 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:

	2018	2017
Verkoopopbrengst woningen	957	1.908
Af: Verkoopkosten	-22	-30
Toegerekende organisatiekosten	-13	-13
Boekwaarde	-806	-1.391
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	116	474

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2017: 9 woningen). Deze 4 woningen zijn in 2018 teruggekocht uit VoV. De terugkoopprijs van deze 4 uit VoV teruggekochte woningen ad € 806.000 is in bovenstaande opstelling opgenomen onder de boekwaarde van de verkopen.

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Afwaardering investering project De Kolk	-120	-66
Afwaardering boekwaarde gesloopte woningen De Kolk	-926	0
Onrendabele investering OpDreef	-1.021	0
Afwaardering investering OpDreef	0	-2
Onrendabele investering Gerardusschool	-910	0
Afwaardering investering Gerardusschool	0	-7
Mutatie onrendabele investering De Oevers	0	208
Totaal	-2.977	133

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie		
Daeb-vastgoed in exploitatie	63.575	-2.677
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.078	900
Totaal	64.653	-1.777

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen verkochte woningen	4.553	1.981
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-3.851	-1.676
Totaal	702	305

39. Opbrengsten overige activiteiten

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

	2018	2017
Opbrengst verkopen	820	684
Terugkoopprijs verkopen	-844	-638
Totaal	-24	46

40. Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	-48	-46
Overige transactiekosten	-20	-21
Totaal	-68	-67

41. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Overige personeelskosten	103	167
Huisvestingskosten	30	65
Kosten raad van commissarissen	90	88
Automatiseringskosten	120	162
Externe controle	69	102
Advieskosten	64	117
Kosten project informatisering en automatisering	156	0
Overige kosten	209	208
Totaal	841	909

42. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2018	2017
Tuinonderhoud	90	99
Opfrissen van complexen en woonomgeving	20	7
Bevorderen sociale samenhang	11	11
Plaatsen deurdrangers seniorencomplex	13	0
Veiligheid	16	6
Overige	10	18
Toegerekende organisatiekosten	223	218
Totaal	383	359

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2018	2017
Lonen en salarissen	1.648	1.727
Sociale lasten	310	308
Pensioenlasten	250	269
Totaal	2.208	2.304

In 2018 is € 7.608 aan ziekengelduitkering ontvangen (2017: € nihil). Deze uitkering is verantwoord onder de post lonen.

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

	2018	2017
Afdeling Directie	3,2	4,5
Afdeling Financiën	4,9	5,0
Afdeling Vastgoed	11,1	12,3
Afdeling Wonen	11,2	11,0
Totaal	30,4	32,8

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van MeerWonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan het SPW. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerderbenadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110% (31-12-2017: 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

	2018	2017
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	61	60
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	69	65
Servicekosten	18	16
	148	141
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-18	-16
Totaal	130	125

Accountantshonoraria

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

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	59	92
Andere controle-opdrachten	10	10
Fiscale advisering en aangiften	2	30
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	71	132

In 2017 zijn voor de controle 2016 veel extra werkzaamheden verricht in verband met wijzigingen in de wet- en regelgeving (€ 28.000). Daarnaast zijn de kosten voor de controle van de dVi2016 in 2017 in rekening gebracht en niet opgenomen onder 2016. In de kosten van 2017 zit hierdoor voor in totaal € 36.000 begrepen voor de afwikkeling van boekjaar 2016.

43. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente servicekosten	5	6
Rente banken	0	5
Betalingskorting vennootschapsbelasting	41	0
Overige	1	1
Totaal	47	12

44. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente leningen kapitaalmarkt	2.850	2.951
Rente vennootschapsbelasting	0	16
WSW borgstellingsvergoeding	16	16
Overige	2	2
Totaal	2.868	2.985

45. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Acute belastingen	-2.708	-3.572
Mutatie latente belastingvordering vanwege fiscaal compensabel verlies	0	-8.072
Mutatie latente belastingvordering vanwege activa bestemd voor verkoop (1 ^e 5 jaar)	-16	4
Vorming latente belastingvordering vanwege fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	107	0
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	-351	-110
Mutatie latente belastingvordering vanwege de leningportefeuille	-24	-3
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege vorming onderhoudsvoorziening	0	1.885
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege toepassen VSO2-bepalingen lagere WOZ-waarde	1.447	6.582
Vorming voorziening latente belastingverplichtingen vanwege waarderingsverschil vastgoed in exploitatie	-1.762	0
Totaal last	-3.307	-3.286

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2018 opgenomen schuld aan vennootschapsbelasting ad € 462.000 heeft voor € 468.000 betrekking op 2018 en voor - € 6.000 op 2017. De aanslagen vennootschapsbelasting van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust zijn tot en met 2014 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Vanaf 2015 zijn de aangiften ingediend voor de fusiecorporatie MeerWonen. De aangiften 2015 en 2016 zijn inmiddels ingediend, maar hiervoor zijn nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst.

Belastbaar bedrag 2018

Het belastbaar bedrag 2018 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	67.061
<hr/>	
Bij:	
Fiscaal niet aftrekbare bijdrage saneringsheffing	264
Niet aftrekbare afwaardering nieuwbouwprojecten	2.977
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	50
Niet aftrekbare onderhoudskosten	910
Fiscale mutatie WOZ-waarde op basis van VSO2 voor bezit in Kaag en Braassem	5.312
Niet-aftrekbare gemengde kosten	6
	<hr/>
	9.519
<hr/>	
Af:	
Niet-belaste waardeverandering vastgoed in exploitatie	64.653
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	255
Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa ten dienste van eigen beheer	7
Commerciële winst netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	88
Fiscaal winst VoV-woningen	- 68
Niet-belaste niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	702
Amortisatietermijn langlopende schulden	21
Geactiveerde onderhoudskosten	3
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	8
	<hr/>
	- 65.669
<hr/>	
Belastbaar bedrag 2018	10.911

Over dit belastbaar bedrag van € 10.911.000 is € 2.717.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 20,0%. In de winst- en verliesrekening 2018 is een last aan acute vennootschapsbelasting verantwoord van € 2.708.000. Naast de € 2.717.000 over 2018 verschuldigde vennootschapsbelasting is hierin ook een bedrag van € 9.000 begrepen dat minder verschuldigd is over 2016.

De totale last aan vennootschapsbelasting over 2018 bedraagt € 3.307.000. Het verschil tussen deze totale last en de acute vennootschapsbelasting betreft de mutatie in de latente belastingen. Deze mutatie is voornamelijk veroorzaakt door wijziging van de verschillen in de fiscale en commerciële waardering en voor een klein deel door aanpassing van de rekenrente en looptijd voor het contant maken van de latente belastingen. De effectieve belastingdruk over 2018 bedraagt hiermee 4,9%. Het verschil met het wettelijke belastingtarief wordt voor het grootste deel veroorzaakt door afwijkingen in het commerciële en fiscale resultaat waar tot en met 2017 geen belastinglatentie voor wordt gevormd (de waardeveranderingen in het vastgoed in exploitatie). Voor een kleiner deel ligt de oorzaak in aanpassing van het nominale tarief waartegen de latenties worden berekend en de verschillen tussen de nominale en contante waarde van de belastinglatenties.

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 groter bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting.

Voor het belastingjaar 2018 moet worden uitgegaan van de WOZ-waarden 2020 (peildatum 1-1-2019). 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 2020 kan de aangifte vennootschapsbelasting over 2018 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 2018 bedraagt de afwaardering € 6,3 miljoen.



WNT-verantwoording

De bezoldiging van de functionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

De WNT is van toepassing op MeerWonen. Het voor MeerWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 137.000. Dit betreft klasse E.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking

bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	105.805
Beloningen betaalbaar op termijn	18.188
Subtotaal	123.993
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-
Totaal bezoldiging	123.993

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	103.479
Beloningen betaalbaar op termijn	17.493
Subtotaal	120.972
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000
Totaal bezoldiging 2017	120.972

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M. Muller	A.L. Koning	M.C.C. van Leeuwen
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	15.552	10.368	10.368	10.368
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	13.700
-/- 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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	7.542	10.056	12.570	10.056
Individueel toepasselijk maximum	9.900	13.200	16.500	13.200

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.



Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 17 juni 2019

Directeur-bestuurder

P.G. Hoogvliet

Raad van commissarissen

E.V. van Seggelen,
voorzitter

M. Muller,
vice-voorzitter

D.J.N.M. Curfs,
lid

M.C.C. van Leeuwen,
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 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, meer specifiek de paragraaf Vastgoedbeleggingen - waardering na eerste verwerking - 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 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;
- ▶ 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 35 en 36 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 a/d Rijn, 17 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA w.g.



**Meer
Wonen**

Thuis in uw wijk

