



# STICHTING MEERWONEN JAARSTUKKEN 2021

## COLOFON

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

Telefoon (071) 331 50 00  
[info@stichtingmeerwonen.nl](mailto:info@stichtingmeerwonen.nl)  
[www.stichtingmeerwonen.nl](http://www.stichtingmeerwonen.nl)

# INHOUDSOPGAVE

## Bestuursverslag 2021

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

Kerncijfers	7
-------------	---

### CONTEXT EN AMBITIES

<b>1</b>	<b>Externe ontwikkelingen</b>	<b>8</b>
1.1	Corona	8
1.2	Woningmarkt	8
1.3	Opgaven en middelen	9
1.4	Oplossing voor Vestia	9
<b>2</b>	<b>Onze ambities</b>	<b>10</b>
2.1	Betaalbaar, duurzaam thuis	10
2.2	Passend thuis en prettige buurt	10
2.3	Samen werken aan thuis	10

### MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

<b>3</b>	<b>Betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis</b>	<b>11</b>
3.1	Meer woningen	11
3.2	Verhuur	13
3.3	Duurzame en comfortabele huizen	15
3.4	Betaalbare huizen	18
3.5	De basis voor een goed thuis	20
3.6	Behaalde resultaten	23
<b>4</b>	<b>Passend thuis in een prettig buurt voor iedereen</b>	<b>24</b>
4.1	Samen voor een prettige buurt	24
4.2	Ontmoeting organiseren	26
4.3	Ondersteuning organiseren waar nodig	27
4.4	Een passend thuis realiseren	28
4.5	Zelfredzaamheid bevorderen	28
4.6	Behaalde resultaten	29
<b>5</b>	<b>Samen werken aan thuis</b>	<b>30</b>
5.1	Interne organisatie	30
5.2	Goede dienstverlening als basis	32
5.3	Versterken samenwerking	34

5.4	Blijven ontwikkelen	35
5.5	Heldere taal, sturing en verantwoording	36
5.6	Financieel gezond om te kunnen blijven investeren	37
5.7	Behaalde resultaten	37

## **RANDVOORWAARDEN**

<b>6</b>	<b>Financiële continuïteit</b>	<b>39</b>
6.1	Vermogenspositie	39
6.2	Resultaat	43
6.3	Treasury	44
6.4	Administratieve scheiding	45
6.5	Meerjarenontwikkeling	46
6.6	Verhuurderheffing	47

<b>7</b>	<b>Governance en risicomanagement</b>	<b>48</b>
7.1	Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie	48
7.2	Risicobeheersing	48

<b>8</b>	<b>Verklaring van het bestuur</b>	<b>51</b>
----------	-----------------------------------	-----------

<b>9</b>	<b>Jaarverslag van de RvC</b>	<b>52</b>
----------	-------------------------------	-----------

<b>Jaarrekening 2021 van MeerWonen</b>	<b>63</b>
--	-----------

<b>Balans per 31 december na resultaatbestemming</b>	<b>64</b>
--	-----------

<b>Winst- en verliesrekening</b>	<b>66</b>
----------------------------------	-----------

<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>67</b>
---------------------------	-----------

<b>Toelichting op de jaarrekening</b>	<b>69</b>
---------------------------------------	-----------

<b>Toelichting op de balans</b>	<b>80</b>
---------------------------------	-----------

<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>98</b>
--	-----------

<b>Overige gegevens inclusief controleverklaring</b>	<b>116</b>
--	------------

BESTUURSVERSLAG 2021

## VOORWOORD

Onze samenleving wordt aardig op de proef gesteld. Wat incidenten zijn, lijkt een structureel patroon te worden. De spelregels over hoe we met elkaar omgaan veranderen, de omgangsvormen verruwen. Beschaafd gedrag is niet meer vanzelfsprekend. Eigenbelang vooropstellen wordt gezien als een recht en niet als een keuze. Nu de Nederlandse samenleving ontwaakt uit de coronatijd is het de vraag of oude omgangsvormen weer terugkeren. Ik maak me daar ernstig zorgen over. Want de trends die ik noem waren al ingezet voordat corona losbarstte. En het gaat over meer dan over hoe we met elkaar omgaan. Het gaat ook over economische prioriteiten, over goed onderwijs en over wat we met onze planeet willen. Over al deze zaken is ongekend veel spanning en wordt het maatschappelijk debat niet op basis van argumenten gevoerd maar met beelden. Beelden die een zwart-witweergave van de werkelijkheid zijn, die erop gericht zijn om het grote publiek te beïnvloeden en niet om een oplossing aan te dragen.

Waarom maak ik me hier zorgen over? Je zou kunnen zeggen dat de politiek bepaalt wat goed is voor het land en dat het politieke systeem nog steeds goed functioneert. Dat is wat mij betreft een te simpele redenering. De geschiedenis laat zien dat de mensen die kwetsbaar zijn altijd het meeste te lijden hebben van verruwing en verharding, van egocentrisme en van neo-liberale politiek. Dat zijn de mensen waar MeerWonen mee te maken heeft. We zien elke dag met eigen ogen hoe onze huurders en onze woningzoekenden het steeds moeilijker krijgen. Hoe ze meer achteropraken. Omdat ze zichzelf niet zo goed kunnen redden vanwege een uitkering, vanwege een lage opleiding en soms ook ongeletterd zijn. Omdat ze zijn opgegroeid in een onveilige gezinssituatie of in een achterstandswijk. En vaak is het een combinatie van dit soort factoren. Wij als MeerWonen staan erbij en zien het gebeuren. We voelen ons machteloos, omdat het om zaken gaat waar we niet of nauwelijks invloed op hebben.

Kunnen we dan helemaal niets betekenen voor onze huurders en woningzoekenden? Gelukkig is dat te kort door de bocht. MeerWonen kijkt naar wat wél kan, in plaats van naar wat niet. Ook afgelopen jaar hebben we zo gewerkt. We zorgen dat onze woningen een goede kwaliteit hebben en we investeren veel geld in het terugdringen van de energielasten van onze huurders. We bouwen nieuwe woningen zoveel als we kunnen om de woningzoekenden weer wat perspectief te geven. Onze gemiddelde huur is laag en daarmee leveren wij een goede bijdrage aan de betaalbaarheid. En bovenop dat alles spannen we ons in voor de leefbaarheid in onze wijken. Met grote en kleine acties, vaak samen met onze huurders, maken we de verbinding. Het gaat soms moeizaam om tegen de stroom in te roeien, maar we houden vol. En we zien dat het werkt. Ook afgelopen jaar heeft MeerWonen veel gedaan op het gebied van leefbaarheid. We maken contact, boeken kleine en grote successen en zien dat onze wijken het relatief goed doen.

deze zaken als onderhoud, nieuwbouw en wijkbeheer hadden we niet gedaan gekregen zonder een ploeg deskundige en enthousiaste medewerkers. Ook het afgelopen jaar, dat niet makkelijk was, hebben wij weer goed gefunctioneerd. Daarvoor wil ik alle medewerkers van harte bedanken. Zonder hen had MeerWonen zulke goede resultaten niet gehaald. Als u wilt weten wat we dan allemaal hebben gedaan, raad ik u de volgende 119 pagina's met leesvoer aan. Op een feitelijke manier beschrijven we daarin, hoe wij als een maatschappelijk gedreven organisatie het verschil hebben gemaakt.

Peter Hoogvliet  
Directeur-bestuurder

## KERNCIJFERS

<p><b>Woningverhuur</b></p> <p>Woningbezit 3.404  Vhe's sociaal verhuurd 3.313  Vhe's in vrije sector 91  Gemiddelde huur per woning (€) 601</p>	<p><b>Klanttevredenheid</b></p> <p>Score nieuwe huurders 7,6  Score vertrokken huurders 7,4  Score reparatieverzoeken 7,9  Aantal klachten ingediend bij regionale klachtencommissie 1</p>
<p><b>Financiële ratio's</b></p> <p>ICR 3,6  Loan to value (%) 32  Solvabiliteit (%) 62  Dekkingsratio (%) 18</p>	<p><b>Organisatie</b></p> <p>Medewerkers 42  Fte's 36,1  Ziekteverzuim (%) 11,8  Opleidingskosten (x € 1.000) 42</p>
<p><b>Onderhoud</b></p> <p>Reparatieonderhoud (x € 1.000) 809  Mutatieonderhoud (x € 1.000) 1.379  Planmatig &amp; periodiek onderhoud (x € 1.000) 3.167</p>	<p><b>Duurzaamheid – energielabel</b></p> <p>A en hoger (%) 41  B (%) 21  C (%) 17  D en lager (%) 21  Energiebesparende maatregelen (x € 1.000) 2.000</p>

## CONTEXT EN AMBITIES

### 1. EXTERNE ONTWIKKELINGEN IN 2021

#### 1.1. Corona

Ook dit jaar konden we niet om corona heen. Waar we bij het opstellen van het jaarplan nog hoopten dat het leven na het eerste halfjaar langzamerhand normaler zou worden, kwamen we van een koude kermis thuis. Tegen de zomer kregen we juist weer te maken met strengere maatregelen, vanwege het oplopende aantal besmettingen. En waar het in het najaar beter leek te gaan en er weer meer mogelijk was, zaten we aan het eind van het jaar toch weer in een lockdown. Tijdens de lockdowns hebben we de werkzaamheden in bewoonde woningen beperkt tot het hoogst noodzakelijke, waarvoor onze huurders gelukkig begrip hadden. Zodra de maatregelen werden versoepeld, hebben we ook weer de minder spoedeisende zaken opgepakt. Het werk aan de buitenkant van woningen en de nieuwbouw is zoveel mogelijk gewoon doorgegaan.

Aan het digitaal werken en online overleggen zijn we inmiddels gewend, maar we merken ook dat het heel fijn is als een overleg fysiek gevoerd kan worden. Zodra de maatregelen dit toelieten, hebben we dat dan ook gedaan. En ook de recreatiezalen van onze complexen zijn weer geopend toen dat kon. Met verschillende acties (bloembollen, oliebolletjes) en door gewoon veel in de wijk te zijn, hebben we ons best gedaan om zichtbaar en benaderbaar te blijven voor onze huurders.

Conform ons beleid en de afspraken die hierover landelijk zijn gemaakt hebben we geen huurders uitgezet als gevolg van huurachterstand.

#### 1.2. Woningmarkt

De coronacrisis lijkt de situatie op de woningmarkt niet verder te verslechteren. De grote problemen op de woningmarkt raken inmiddels zoveel mensen, dat er veel animo was voor de woonprotesten die in het najaar zijn georganiseerd. Dit heeft in elk geval geleid tot verschillende maatregelen in het regeerakkoord, zoals extra geld voor nieuwbouw, het aanstellen van een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en de aankondiging dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft vanaf 2023.

De woningmarktproblemen zijn complex en dat maakt ook de oplossing niet eenvoudig. Er zijn niet alleen meer woningen - en dus veel geld - nodig in verschillende prijsklassen, er moeten ook locaties beschikbaar komen. Daar komt nog bij dat er aspecten in de regelgeving zitten die voor een extra toename van de woningvraag zorgen. Zoals bijvoorbeeld verschillende kortingen op de AOW en bijstand als mensen gaan samenwonen (ook als dit is vanwege mantelzorg is). Deze leiden ertoe dat mensen niet gaan samenwonen of dat jongeren het huis uit móeten, omdat hun ouders anders gekort worden op hun uitkering. Denk ook aan regels rondom het splitsen van woningen die maken dat een huur- of koopwoning delen vaak niet mag. Of aan ouderen die langer thuis moeten blijven wonen, waardoor hun veelal grote woning niet beschikbaar komt voor gezinnen.

Bovendien is de belasting op rendement uit vastgoed laag en worden huurinkomsten niet belast. Hierdoor is het voor beleggers interessant om woningen te kopen en te verhuren, of zelfs leeg te laten staan.

Het gebrek aan woningen zorgt ervoor dat de prijs nog verder omhoog gaat. In het vierde kwartaal was de gemiddelde prijs voor een koopwoning € 438.000. Wie niet al een koopwoning of ander



vermogen heeft, moet een inkomen van meer dan twee keer modaal verdienen om dit te kunnen betalen. MeerWonen blijft nieuwe woningen bouwen, maar we kunnen er niet voldoende toevoegen om aan de vraag te voldoen. Ook in ons werkgebied is het gebrek aan beschikbare locaties in toenemende mate een probleem.

### **1.3. Opgaven en middelen**

Uit onderzoek in 2020 bleek al dat de opgaven voor corporaties veel groter zijn dan de middelen die ze hebben om die opgaven op te pakken. Een actualisatie van het onderzoek in 2021 heeft aan die conclusie niets veranderd. Ook uit de Aedes-benchmark blijkt dit. De belastingen die de corporaties moeten betalen zijn inmiddels zo hoog opgelopen, dat het beheer van een sociale huurwoning meer kost dan het aan huur oplevert.

Het gegeven dat voor sociale huurwoningen in 2021 een huurbevroezing gold en de huur bij 10% van onze huurders zelfs verlaagd moest worden, draagt niet bij aan het in balans brengen van opgaven en middelen. Tel daar de zeer sterke stijging van de bouwkosten het afgelopen jaar bij op en het wordt steeds moeilijker om te investeren in voldoende, betaalbare en duurzame woningen.

Tijdens de onderhandelingen over de Rijksbegroting voor 2022 is besloten dat de verhuurderheffing met € 500 miljoen verlaagd wordt. In ruil hiervoor verlangt het kabinet gerichte investeringen van corporaties. Eind december heeft Aedes, namens een grote meerderheid van de corporaties (98%), afspraken gemaakt met het ministerie van BZK over de geleidelijke besteding de komende jaren van de extra investeringsruimte. Deze investeringsruimte moet ingezet worden voor meer nieuwbouw, meer flexwoningen en het sneller verduurzamen en verbeteren van woningen. Wat verbeteringen betreft ligt het accent de komende jaren op schimmel, loden leidingen en brandveiligheid.

Met ingang van 2023 is in het regeerakkoord een volledige afschaffing van de verhuurderheffing opgenomen, ook onder voorwaarde dat afspraken gemaakt worden over investeringen. Hoe deze afschaffing wordt ingevuld en wat de consequenties hiervan zijn zal in de loop van 2022 duidelijk worden.

### **1.4. Oplossing voor Vestia**

In 2012 kwam Vestia in grote financiële problemen, doordat ze veel financiering had aangetrokken voor toekomstige activiteiten en de rente vervolgens ging stijgen. Tot op heden lukt het niet om die problemen op te lossen. Sterker nog, een groot deel van de huidige problemen komt voort uit de toen gekozen oplossing. De rente op de destijds afgesloten leningen is hoog en de leningen kunnen niet vervroegd afgelost worden. Mede daardoor dreigt er nog steeds een faillissement als er onverwachte tegenvallers zijn. De rekening komt dan terecht bij de andere corporaties. Daarom is door Aedes en Vestia gezocht naar een oplossing. Die is gevonden en bestaat uit twee delen:

1. Vestia wordt opgeknipt in drie zelfstandige woningcorporaties. Deze worden zo ingericht dat ze met minimale middelen normaal kunnen functioneren. De drie nieuwe corporaties gaan op 1 januari 2023 van start in Rotterdam, Den Haag en Delft/Zoetermeer.
2. Alle corporaties ruilen voor in totaal € 600 miljoen leningen met Vestia. Omdat die € 600 miljoen over heel veel woningen wordt verdeeld, is het mogelijk om de financiële gevolgen te beperken tot minder dan € 14 per verhuureenheid. Naast de leningruil hebben twaalf corporaties woningen van Vestia overgenomen.

Alleen corporaties die zelf financieel te kwetsbaar zijn, nemen niet deel. MeerWonen heeft een lening van iets meer dan € 1 miljoen geruild, met als gevolg dat we 47.000 extra betalen als bijdrage voor Vestia. De looptijd van deze lening is 40 jaar en de rente bedraagt 4,86%.

## **2. ONZE AMBITIES**

Als woningcorporatie verhuren wij woningen aan mensen die het op eigen kracht niet redden op de woningmarkt. Dat zijn er steeds meer. Daarom bouwen we nieuwe woningen. En we doen meer dan dat, we werken aan prettige buurten voor iedereen. Aan een betaalbaar en duurzaam huis waar mensen hun thuis van kunnen maken. Een huis dat zo goed mogelijk past bij wat iemand nodig heeft. Dat doen we met ons hoofd én hart, zodat we maatwerk kunnen bieden als 'een-maat-past-iedereen' toch niet blijkt te passen.

### **2.1. Betaalbaar, duurzaam thuis**

Onze woningen zijn ons belangrijkste middel, daarmee voorzien wij in een van de basisbehoeften van mensen; wonen. We spannen ons in om meer nieuwe woningen te realiseren, maar dat gaat niet snel genoeg om iedereen die dat wil en nodig heeft een huis te kunnen bieden. We kijken daarom ook hoe we woningen flexibeler in kunnen zetten, om beter aan te sluiten bij de behoefte.

We onderhouden onze huizen goed en voor meer comfort en lagere energielasten verduurzamen we ze. Onze huizen blijven betaalbaar door rekening te houden met de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag en de huurverhoging te beperken tot inflatie.

### **2.2. Passend thuis en prettige buurt**

We vinden het belangrijk dat onze huizen staan in buurten waar het prettig wonen is. Dat kunnen we niet alleen. Een prettige en veilige buurt maak je samen. Samen met de mensen die er hun thuis hebben en samen met andere partijen die daarbij kunnen helpen. Maar de bewoners zijn de experts. Wij zorgen daarom dat we op verschillende manieren met de bewoners in gesprek zijn. Via onze wijkbeheerders die regelmatig aanwezig zijn, via onze eigen vakmannen en met andere maatschappelijke partners.

Mensen met een zorgvraag moeten langer zelfstandig (of eerder weer) thuis blijven wonen. Wij willen zorgen dat er voor deze groep goede en passende woningen zijn. Ook zijn we in gesprek met andere partijen, omdat goede afspraken over zorg en begeleiding noodzakelijk zijn om dit goed in te vullen.

### **2.3. Samen werken aan thuis**

Om onze ambities waar te kunnen maken, moeten wij onszelf blijven verbeteren. Anders doen wat beter kan en behouden wat al goed is. Verbeteren betekent ook meer samenwerken. Daarvoor moet duidelijk zijn wat andere partijen van ons kunnen verwachten. Wij willen een professionele partij zijn met gedegen kennis van onze huurders, huizen en werkgebied. Goede dienstverlening is daarbij onze basis. Dienstverlening die gebaseerd is op het principe dat iedereen gelijk is, maar niet hetzelfde.

MeerWonen is een financieel gezonde corporatie en in staat om te investeren in de opgaven die we hebben benoemd. Dat willen we graag zo houden, maar het wordt ons niet altijd makkelijk gemaakt. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, zoals belastingen, zijn hoog. Daarnaast zien we ook een forse stijging van de bouwkosten voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Omdat we onze woningen betaalbaar willen houden, zijn de mogelijkheden om onze inkomsten te verhogen beperkt. We blijven daarom zo verstandig mogelijk omgaan met ons maatschappelijk kapitaal, zodat we ook in de toekomst kunnen blijven investeren in onze opgaven.

## MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

### 3. BETAALBAAR EN DUURZAAM HUIS VOOR EEN GOED THUIS

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

#### 3.1. Meer woningen

##### 3.1.1. Projectontwikkeling

Bij onze inspanningen om meer nieuwe woningen te realiseren, richten we ons vooral op de grotere kernen in ons werkgebied. Alle plannen die in ontwikkeling zijn, hebben betrekking op het gebied Braassemerland in Kaag en Braassem. In Oegstgeest zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. Wel zijn we met ontwikkelaars in gesprek over 3 projecten voor de bouw van bijna 130 appartementen en hopen in 2022 tot overeenstemming te komen. In lijn met ons ondernemingsplan hanteren we hoge duurzaamheidsnormen voor de realisatie.

##### 29 appartementen in Oude Wetering opgeleverd

Aan het Gerarduspad in Oude Wetering hebben we in juli 2021 een 4-laags appartementencomplex opgeleverd. Het zijn levensloopbestendige NOM-appartementen met 3 kamers, een balkon of buitenruimte. Op de begane grond heeft ieder appartement een berging. Om de doorstroming binnen de gemeente te bevorderen is lokaal maatwerk toegepast, met voorrang voor woningzoekenden van 55 jaar en ouder.

##### Nieuwbouw in Westend Roelofarendsveen vordert gestaag

Na de start in december 2020 is ons nieuwbouwproject in de nieuwe woonwijk Westend aan de Braassembledreef het afgelopen jaar flink gevorderd en is eind oktober het hoogste punt gevierd. We realiseren er in totaal 60 NOM-appartementen met 2 en 3 kamers in een gesloten, carrévormig complex. Het complex bestaat uit 48 appartementen met een eigen berging op de begane grond en 12 beneden-bovenwoningen met achtergelegen bergingen. Ook hier wordt lokaal maatwerk toegepast. Vier dichtbij elkaar gelegen woningen bieden we aan mantelzorgers en zorgontvangers aan. De woningen worden in de zomer van 2022 opgeleverd.

##### De Kolk Oud Ade

In april 2021 is gestart met de bouw van een nieuw en duurzaam wijkje met 20 woningen aan de Kolk. Er komen 5 eengezinswoningen en 15 appartementen, een centrale groene ruimte en een toegangsweg met voldoende parkeergelegenheid. De eengezinswoningen zijn toekomstbestendig, hebben 3 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond. Gebruikmakend van lokaal maatwerk zullen we deze woningen met voorrang aan de eigen inwoners aanbieden. In het appartementencomplex komen driekamerappartementen met een eigen berging en er is een lift. De bouw verloopt vlot en we verwachten de oplevering in september 2022.

#### 20 appartementen Braassemerland, fase 3A

In Braassemerland was in 2021 de start bouw van 20 appartementen in fase 3A voorzien. Met enige vertraging is de eerste paal begin 2022 geslagen. In het gebied tussen het centrum van Roelofarendsveen en het Braassemermeer realiseren we een 3-laags NOM-complex met kleine en grotere 2- en 3-kamerappartementen. Alle appartementen hebben een eigen berging en het complex is voorzien van een lift en een trappenhuis. De oplevering van de appartementen zal naar verwachting in september 2022 plaatsvinden.

#### 40 woningen Braassemerland, fase 3B

Ook de bouw van project 3B met 40 NOM-eeengezinswoningen is door vertraging na de jaarwisseling van start gegaan. Dit plan bestaat uit 3-laags 3-kamer eengezinswoningen met op de 2<sup>e</sup> verdieping een ruimte met dakkapel die naar eigen idee is in te richten. De oplevering van de eerste woningen zal naar verwachting eind 2022 plaatsvinden, de resterende woningen begin 2023.

#### *3.1.2. Verkoopbeleid*

Vanwege de grote krapte op de woningmarkt zijn veel huurders op zoek naar een geschikte woning. MeerWonen wil daarom zo veel mogelijk woningen beschikbaar houden voor woningzoekenden. Alle woningen die geschikt zijn voor onze doelgroep houden we daarom in onze portefeuille. Ook de meeste Koopgarantwoningen die aan ons terug verkocht worden, nemen we opnieuw in verhuur. Een paar complexen zijn aangewezen voor verkoop. Als daar een woning leeg komt, wordt deze verkocht. In 2021 zijn door verkoop vier woningen onttrokken aan de sociale voorraad. Twee woningen zijn verkocht in 2021, de andere twee worden begin 2022 verkocht.

Tot voor kort bood MeerWonen koopwoningen aan met voorrangregels, onder andere voor huurders uit Oegstgeest en Kaag en Braassem. Omdat bij deze verkoopmethode een koopprijs wordt gehanteerd in plaats van een vraagprijs, leveren deze verkopen niet de maximaal mogelijke opbrengst voor MeerWonen op. We hebben geconcludeerd dat in Oegstgeest onder de geïnteresseerde kopers geen mensen uit de voorrangscategorieën zaten. Daarom is eind 2021 besloten de woningen in Oegstgeest zonder voorrangregels te verkopen.

Omdat MeerWonen zich richt op de sociale huur, worden er ook geen woningen meer verkocht via de Koopgarantregeling\*. Op 31 december 2021 waren er in Oegstgeest nog 130 (2020: 141) woningen met 'Verkoop onder Voorwaarden' die op termijn terug verkocht worden aan MeerWonen. Van deze 130 woningen zijn er na terugkoop 74 bestemd voor de sociale huur, 34 voor de geliberaliseerde huur en 22 voor de vrije verkoop. Het afgelopen jaar zijn door terugkoop zes woningen toegevoegd aan de voorraad in Oegstgeest. Drie daarvan zijn verhuurd als sociale huurwoningen en drie als vrijesectorhuurwoningen. Daarnaast is voor drie woningen het VOV-contract afgekocht en twee woningen zijn verkocht in de vrije verkoop.

Eigenaren van een Koopgarantwoning die MeerWonen bij terugkoop niet wil verhuren, hebben in 2021 het aanbod gekregen om hun Koopgarantregeling af te kopen. Drie eigenaren hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

\*Voor de woningen welke verkocht zijn met 'Verkoop onder Voorwaarden' zoals de Koopgarantregeling, geldt dat de koper destijds een korting heeft gekregen op de marktwaarde. Deze korting wordt bij de terugkoop door

MeerWonen weer verrekend. MeerWonen is verplicht de woning op verzoek van de koper terug te kopen. De waardestijging of –daling wordt dan gedeeld.

## 3.2 Verhuur

### 3.2.1. Verhuur bestaande woningen

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

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen is het inkomen het belangrijkste criterium. De Woningwet bepaalt dat huishoudens met een inkomen lager dan € 40.024 (2021) onze primaire doelgroep vormen. Minstens 80% van onze sociale huurwoningen moeten we toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen onder deze grens. Maximaal 10% mag gaan naar huishoudinkomens tussen € 40.024 en € 44.655, en maximaal 10% naar huishoudinkomens boven € 44.655.

De twee laatste categorieën komen met name in aanmerking bij de toewijzing van seniorenwoningen. In 2021 heeft MeerWonen 1 sociale huurwoning toegewezen aan een huishouden met een inkomen boven de sociale huurgrens.

MeerWonen heeft de wetgeving in 2021 als volgt toegepast:

Toewijzing sociale voorraad (in %)	norm	2021	2020
aan huishoudinkomens < € 40.024	≥80	92	96
aan huishoudinkomens € 40.024 ≤ € 44.655	≤10	3	2
aan huishoudinkomens > € 44.655	≤10	5	2

De overheid wil zoveel mogelijk voorkomen dat huurders met een laag inkomen worden gehuisvest in woningen met een huur boven de aftoppingsgrens uit de huurtoeslag. Daarom moet minimaal 95% van de woningzoekenden die recht heeft op huurtoeslag, in een woning gehuisvest worden waarvan de huurprijs onder de aftoppingsgrens ligt. MeerWonen heeft in 2021 98% (2020: 99%) passend toegewezen.

In 2021 zijn uit het bestaande bezit 184 woningen verhuurd. Dit is inclusief 13 woningen die dit jaar na leegkomst zijn verhuurd via een intermediaire verhuurder. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van ons totale aantal woningen, komt hiermee op 5,5% (2020: 5,8%). Dat de mutatiegraad lager ligt dan het voorafgaande jaar, is vooral het gevolg van corona. Naast de verhuringen in het bestaande bezit zijn 29 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarmee het totaal aantal verhuringen in 2021 op 213 uitkomt.

Met een gemiddelde van 264 reacties per geadverteerde woning, neemt het aantal reacties het laatste jaar iets af (331 in 2020). Het aanbiedingscijfer daalt naar 6,5 (7,9 in 2020).

### 3.2.2. Verhuur nieuwbouw

In de zomer van 2021 hebben we 29 levensloopbestendige driekamerappartementen opgeleverd. 14 eigen huurders hebben via lokaal maatwerk voorrang gekregen. Alle woningen zijn verhuurd aan inwoners van Kaag en Braassem.

### 3.2.3. Verhuur vrijesectorwoningen

Door de toenemende druk op de woningmarkt, is de verwachting dat de vraag naar vrijesectorwoningen stijgt. De gemeenten hebben ons verzocht te onderzoeken of het mogelijk is om middenhuurwoningen te realiseren. Hoewel we voorrang geven aan sociale huurwoningen, zijn we bereid om deze vraag van de gemeenten te onderzoeken. Zo zetten wij een deel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen uit de Clusiushof in als middenhuurwoningen. We zien echter dat het aantal reacties op vrijesectorwoningen achterblijft bij de verwachting. De afname van onze voorraad Koopgarantwoningen wordt daardoor omgezet in een kleine toename van het aantal vrijesectorwoningen. Per 31 december 2021 heeft MeerWonen 91 vrijesectorwoningen (2020: 88), ongeveer 3% van ons totale woningbezit.

Om de doorstroming te bevorderen, geven wij bij toewijzing van vrijesectorwoningen voorrang aan huishoudens die een sociale huurwoning van MeerWonen achterlaten. Daarnaast speelt het inkomen bij de toewijzing van vrijesectorwoningen een rol. Dat moet hoger zijn dan € 40.024. Voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten, hanteren wij geen maximuminkomen. Voor de overige woningzoekenden mag het inkomen niet hoger zijn dan € 60.000. Daarmee willen we de middeninkomens, die het in onze regio moeilijk hebben, meer kans bieden.

In 2021 zijn 6 vrijesectorwoningen verhuurd, waarvan 3 woningen via het woonruimteverdeelsysteem, 2 bemiddelingen en 1 woningruil. De herkomst van de 6 vrijgekomen vrijesectorwoningen is 1 bestaande woning die vrijkwam en 5 teruggekochte woningen. Het aantal reacties per woning was gemiddeld 102 (2020: 94). Op deze woningen heeft niemand gereageerd die een sociale huurwoning achterliet.

### 3.2.4. Leegstand bij mutatie

We spannen ons in om de leegstand bij huurderswisselingen zo kort mogelijk te houden. In 2021 bedraagt het gemiddelde aantal leegstandsdagen op grond van reguliere mutatiewerkzaamheden en het verhuurproces 22,8 (2020: 26,5). Dat lijkt relatief gunstig, maar kijken we naar het gemiddelde totale aantal leegstandsdagen, dan komen we uit op 39,5 en dat is hoog. Dit verschil tussen reguliere en totale leegstanddagen wordt veroorzaakt door extra leegstanddagen vanwege uitgevoerde renovatie- en astbestwerkzaamheden (+10,1) en woningen die leeg gehouden worden bij grootschaliger uitgevoerd planmatig onderhoud (+6,6). Aankoop en ontruiming van woningen hebben geen invloed gehad op het gemiddelde aantal leegstandsdagen.

Door corona hebben er geen groepsbezoeken plaatsgevonden, waardoor het proces arbeidsintensiever is geworden. Ook door ziekte op de afdeling Wonen is een achterstand opgelopen. Daarnaast spelen langere levertijden en de hoeveelheid werk bij de aannemers ons parten.

Ondanks een hoog aantal leegstandsdagen is de totale huurderving met 0,41% (2020: 0,69%) onder onze norm van 0,80% van de jaarhuur gebleven.

### 3.3 Duurzame en comfortabele huizen

#### 3.3.1. Goed onderhoud

Aan duurzame, comfortabele woningen ligt goed onderhoud ten grondslag. Ook in 2021 hebben we het proces waarmee we zorgen dat onze woningen van goede kwaliteit zijn voortgezet. We hebben veel geld en aandacht besteed aan het onderhoud van onze woningen. In totaal is in 2021 € 8,2 miljoen aan onderhoud uitgegeven (2020: € 9,8 miljoen). Iets minder dan een kwart daarvan (€ 2,2 miljoen) aan planmatig onderhoud en € 2,0 miljoen aan energiebesparende maatregelen. Het verschil tussen de begrote uitgaven en hetgeen is gerealiseerd binnen planmatig onderhoud, is deels ontstaan door het doorschuiven naar 2022 (ruim € 900.000) van onderhoud dat bij nader inzien niet noodzakelijk was en deels doordat huurders niet mee wilden doen. Nog eens € 2,4 miljoen van deze uitgaven betreft dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties).

In 2021 zijn onderstaande bedragen begroot, respectievelijk uitgegeven aan onderhoud:

Omschrijving	Begroting	Realisatie
	€	€
Reparatie-onderhoud	522.000	808.956
Kosten glasfonds en serviceabonnement	180.000	183.783
Mutatie-onderhoud	1.336.000	1.379.346
Planmatig onderhoud	3.713.000	2.192.647
Periodiek onderhoud	894.000	974.415
Energiebesparende maatregelen	2.479.000	1.999.674
Asbestsanering en -inventarisaties	289.000	238.550
Kosten VvE-reservering onderhoud	270.000	257.469
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>9.683.000</b>	<b>8.034.840</b>

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

#### Reparatie-onderhoud

Voor het tweede jaar op rij laat het gerealiseerde reparatie-onderhoud een forse stijging zien (van bijna 55%) ten opzichte van het begrote bedrag. In het derde kwartaal hadden we de prognose al bijgesteld, maar de laatste 2 maanden van het jaar is de bijstelling nog verder overschreden. We zien dit ook terug in het begrote aantal en de uiteindelijk uitgezette reparaties. Een verklaring hiervoor kan zijn dat onze huurders het afgelopen jaar, net als in 2020, meer thuis zijn geweest en meer gebreken aan de woning hebben ervaren, met daarnaast ook een forse prijsstijging van de materialen en de urenlonen.

#### Mutatie-onderhoud

De uitgaven voor mutatie-onderhoud zijn opgebouwd uit zowel regulier als planmatig mutatie-onderhoud. In 2021 komen de kosten 3% hoger uit dan begroot. Dit terwijl er 36 mutaties minder zijn geweest en bij 2 woningen meer planmatig mutatieonderhoud is uitgevoerd. De kosten voor planmatig mutatieonderhoud zijn € 65.000 lager dan begroot en de reguliere uitgaven bijna € 110.000 hoger.

Ook in het gehele mutatieonderhoud bemerken we een forse stijging van de kosten. Positief is dat voor onderdelen binnen de mutaties vaste prijzen zijn vastgesteld.

#### Planmatig onderhoud

Ook dit jaar heeft een gespannen situatie in de bouwwereld (lees: tekort aan materialen en personeelskrachten bij uitvoerende partijen) gevolgen gehad voor het technisch beheer. Daarnaast heeft de coronasituatie zijn wissel getrokken op het uitvoeren van het onderhoud. Onderhoud aan de buitenzijde van complexen heeft wel doorgang kunnen vinden, onderhoudswerkzaamheden in woningen zijn voor zover mogelijk uitgevoerd en andere werkzaamheden binnen de complexen hebben stilgelegen. Een aantal projecten is doorgeschoven naar 2022 omdat we hier geconfronteerd zijn met lange levertijden of ziekte bij de uitvoerende partijen.

#### Asbestsanering

Met ons asbestbeleid willen we gezondheidsrisico's, financiële risico's en aansprakelijkheidsrisico's op het gebied van asbest beheersen. Ons doel is om te voorkomen dat onze medewerkers, bewoners of medewerkers van derden gevaar lopen of mensen uit de omgeving besmet worden met asbestvezels. Om dit te bereiken brengen we systematisch alle asbesthoudende toepassingen (zoals golfplaten van bergingen, losse asbestplaatjes en asbesthoudend zeil) in kaart en leggen deze vast. Bij mutatie en/of planmatige werkzaamheden saneren we het asbest waar nodig. Het afgelopen jaar zijn bij 80 mutatiewoningen inventarisaties en bij 72 woningen saneringen uitgevoerd. Vooruitlopend op planmatig onderhoud is bij 6 complexen een asbestinventarisatie uitgevoerd.

#### Open-verbrandingstoestellen

Open-verbrandingstoestellen zijn niet meer van deze tijd. Ze brengen gezondheidsrisico's met zich mee en er zijn inmiddels goede alternatieven. Daarom vervangen we alle open-verbrandingstoestellen door gesloten toestellen. Nadat een inventarisatie in 2018 uitwees dat er nog 78 woningen met een open-verbrandingstoestel waren, is dat aantal eind 2021 teruggebracht naar 8 (2020: 24). We blijven proberen op vrijwillige basis medewerking te krijgen van bewoners. We ervaren dat dit niet in alle gevallen lukt en beraden ons daarom op verdere stappen. Een aantal huurders is wel bereid mee te werken, maar door omstandigheden daartoe nog niet in staat.

#### Onderhoudsfonds: glasfonds en service-abonnement

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

Branchevereniging Aedes volgt het onderhoud en de verduurzaming van corporatiewoningen aan de hand van haar benchmarkonderzoek. Op het onderdeel Onderhoud & verbetering heeft MeerWonen het A label behaald. Vorig jaar was dit nog een B. Gekeken naar de drie factoren die hieraan ten grondslag liggen - de technische woningkwaliteit, de door huurders ervaren woningkwaliteit en de instandhoudingskosten van het bezit – presteren we duidelijk beter dan gemiddeld voor de sector. De instandhoudingskosten worden uitgedrukt in een gewogen gemiddelde per verhuureenheid, rekening



houdend met de samenstelling van het bezit. Dit bedrag komt voor 2021 uit op € 2.737 (2020: € 2.427).

### 3.3.2. Duurzaamheidsbeleid

De corporatiesector heeft landelijk afspraken gemaakt om een bijdrage te leveren aan de klimaatmaatregelen. MeerWonen heeft daarop duurzaamheidsbeleid ontwikkeld dat moest leiden tot een woningvoorraad met een gemiddeld energielabel B in 2021. Voor de langere termijn, richting 2050 is ons streven gericht op een volledig CO<sub>2</sub>-neutraal woningbestand.

Aan de hand van het benchmarkonderdeel Duurzaamheid maakt Aedes jaarlijks zichtbaar welke stappen hierin corporaties zetten. De indicatoren waarmee wordt gemeten zijn de CO<sub>2</sub>-uitstoot, energetische prestatie en isolatieprestatie. De kosten die verduurzaming met zich meebrengt zijn hoog, maar leveren ook goede prestaties op. Over 2021 heeft MeerWonen op het onderdeel Duurzaamheid het A-label behaald en behoort daarmee ook op dit vlak tot de koplopers in de sector.

<b>Benchmark 2021 Duurzaamheid</b>	<b>MeerWonen</b>	<b>landelijk</b>
CO <sub>2</sub> -uitstoot (warmtevraag per m <sup>2</sup> )	17,3	18,6
Energetische prestatie inzake primair fossiel energieverbruik (EP2 > kWh / m <sup>2</sup> )	182,6	205,0
Isolatieprestatie (afstand tot de isolatiestandaard > kWh / m <sup>2</sup> )	48,7	48,0

De benchmark 2021 hanteert cijfers over het jaar 2020. In 2021 zijn wederom veel duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd en zonnepaneleninstallaties geplaatst, waardoor onze werkelijke energie-index eind 2021 is uitgekomen op 175,39 kWh/m<sup>2</sup> wat overeenkomt met label B.

#### Energiebesparende maatregelen

Ons voornemen was om in 2021 voor € 2.497.000 aan energiebesparende maatregelen te nemen. De totale uitgaven zijn uitgekomen op € 1.999.647. De maatregelen worden veelal gecombineerd met de uitvoering van planmatig onderhoud, zoals schilderwerk en kozijnvervanging. Daarnaast hebben we het afgelopen jaar ook bij mutatie veel energiebesparende maatregelen genomen. Het gaat om het isoleren van gevels, vloeren, daken, het aanbrengen van isolerende beglazing, CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatiesystemen, hoog rendement cv-ketels en/of complete installaties. Ook het plaatsen van zonnepanelen bij mutatie hoort hierbij.

#### Plaatsen zonnepanelen

In 2018 zijn we gestart met het plaatsen van individueel aangevraagde zonnepaneleninstallaties. Huurders kunnen onder bepaalde omstandigheden en tegen een geringe vergoeding voor het monitoren een zonnepaneleninstallatie aanvragen. Gezien het succes plaatsen we nu ook bij planmatige onderhoudsprojecten en bij mutatie zonnepanelen. Eind 2021 liggen er op 1.409 van onze woningen zonnepanelen, dat is 70% van ons totale aantal eengezinswoningen. De uitgaven voor het plaatsen van zonnepanelen bedragen in 2021 € 928.707. Deze kosten zijn inbegrepen in het hiervoor genoemde bedrag van € 1.999.647 aan energiebesparende maatregelen. In 2021 hebben we onderzoek gedaan om ook op de platte daken van appartementencomplexen zonnepanelen te gaan

plaatsen. Gezien de grootte zullen hier aanbestedingen voor uitgeschreven worden. Hierbij zal ook gekeken worden hoe dit een financieel voordeel voor de huurder kan opleveren.

#### NOM bij nieuwbouwwoningen

Bij alle nieuwe woningen die ontwikkeld worden is het uitgangspunt dat de woningen voldoen aan de eisen van Nul-op-de-Meter. Dit betekent dat de woning net zoveel energie opwekt als er bij gemiddeld gebruik wordt verbruikt. De woningen hebben geen gasaansluiting, zijn zeer goed geïsoleerd, hebben zonnepanelen op het dak en de installaties verbruiken zo min mogelijk energie. De bewoners betalen hierdoor nauwelijks nog voor energie van leveranciers. Wel betalen ze een energieprestatie-vergoeding (EPV) aan MeerWonen voor alle installaties, de zonnepanelen en de monitoring. Het vraagt een andere manier van wonen van de bewoners. We geven daar dan ook extra voorlichting over aan de bewoners. In 2021 is het vierde project met NOM-woningen opgeleverd en we krijgen een steeds beter beeld op de resultaten en het gebruik door de bewoners. Bij het overgrote deel van de woningen wordt de NOM-doelstelling gehaald. Deze bewoners behalen een financieel voordeel. Een aantal bewoners gebruikt de installaties nog niet optimaal en moet bijbetalen.

Tegelijkertijd merken we dat het, door de stijging van de bouwkosten, steeds moeilijker wordt om vast te houden aan onze NOM-eis. Dat er voor de komende jaren vooral appartementen op de planning staan maakt het extra lastig, omdat het hiervoor moeilijker is om aan de eisen van NOM te voldoen. We richten ons na de heroverweging in 2020 op de eis om volgens BENG\* te bouwen. Met ingang van 2021 is dit wettelijk verplicht. Waar mogelijk, kiezen we nog steeds voor NOM.

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

### **3.4 Betaalbare huizen**

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

#### *3.4.1. Indeling naar huurprijs*

Onze woningen zijn onderverdeeld in huurprijsklassen, die gerelateerd zijn aan de huurtoeslaggrenzen. De woningvoorraad per kern, onderverdeeld in de categorieën betaalbaar, bereikbaar, middelduur en duur, ziet er aan het eind van 2021 als volgt uit:

<b>Woningen per dorpskern naar huurprijsklasse</b>						
	<b>Betaalbaar</b> ≤ € 442,46	<b>Bereikbaar</b> € 442,47 ≤ € 633,25	<b>Bereikbaar</b> € 633,26 ≤ € 678,66	<b>Middelduur</b> € 678,67 ≤ € 752,23	<b>Duur</b> ≥ €752,24	<b>Totaal</b>
Oegstgeest	47	945	203	175	57	1.427
Oud Ade	6	29	4	0	1	40
Oude Wetering	99	323	87	62	35	606
Rijpwetering	33	124	36	22	15	230
Roelofarends- veen	80	570	160	158	91	1.059
Nieuwe Wetering	4	34	1	2	1	42
<b>Totaal</b>	<b>269</b>	<b>2.025</b>	<b>491</b>	<b>419</b>	<b>200</b>	<b>3.404</b>
<b>Percentage</b>	<b>7,9%</b>	<b>59,5%</b>	<b>14,4%</b>	<b>12,3%</b>	<b>5,9%</b>	<b>100%</b>

In Oegstgeest is het aantal woningen van 1.424 eind 2020 toegenomen naar 1.427 eind 2021. Dit is het gevolg van onze keuze om het merendeel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen te gaan verhuren. In Oude Wetering is het aantal woningen van 577 eind 2020 toegenomen naar 606 eind 2021, als gevolg van de oplevering van het nieuwbouwproject aan het Gerarduspad.

Door de eenmalige huurverlaging zijn er ook diverse woningen van huurprijsklasse verschoven. Het aantal woningen met een huurprijs in de categorie duur (2021 boven de € 752,24) is 29 lager dan eind 2020. Deze daling komt doordat er in 2021 geen huurverhoging is geweest bij de reguliere huurwoningen, terwijl de huurprijsgrenzen wel zijn geïndexeerd. Van de 200 woningen in de categorie duur zijn 109 woningen door een inkomensafhankelijke huurverhoging boven de sociale huurprijs gekomen. Bij mutatie wordt de huur van deze woningen verlaagd, zodat de woning weer bereikbaar is voor de sociale doelgroep. Het aantal woningen met een geliberaliseerd contract (91) is per 31 december 2021 met 3 toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het betreft verhuringen aan de Clusiushof.

Afhankelijk van inkomen, leeftijd en persoonlijke omstandigheden kunnen huurders van woningen met een huurprijs tot maximaal € 752,23 in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wij informeren onze huurders over de mogelijkheden en helpen waar nodig bij de aanvraag.

#### **3.4.2. Jaarlijkse huuraanpassing**

In 2021 bepaalde de overheid dat huurders met een laag inkomen en een hoge huur een eenmalige huurverlaging kregen. 345 huurders kwamen hiervoor in aanmerking. Zij hebben in maart 2021 hierover een brief ontvangen. De huurverlaging ging in per 1 april 2021. Daarnaast konden huurders die na 2019 een inkomensdaling hadden ook een aanvraag voor huurverlaging indienen. Hiervan hebben 8 huurders gebruikgemaakt.

Voor huurders van sociale huurwoningen gold per 1 juli 2021 een huurbevrozing. Alleen huurders van de vrijesectorwoningen kregen een inflatievolgende huurverhoging.

### 3.4.3. Tweehurenbeleid voldoet aan verwachtingen

In ons huurbeleid bepalen wij voor iedere woning een huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning. Als een woningzoekende die de woning wil huren recht heeft op huurtoeslag, verlagen we de huur als die boven de aftoppingsgrens ligt. Daarmee is inkomen geen reden meer voor voorrang, wat de keuzevrijheid voor onze doelgroep vergroot. Omdat onze huurinkomsten hierdoor minder zeker zijn, hebben we afgesproken het beleid jaarlijks te evalueren. Uit de evaluatie bleek dat het financiële effect groter was dan de kaders die we daarvoor gesteld hebben. Om die reden hebben wij de streefhuur van de woningen iets verhoogd en besloten dit beleid niet meer toe te passen op woningen met een zeer hoge kwaliteit, omdat we daar al een forse korting geven om de woningen onder de liberalisatiegrens te verhuren. In totaal betreft dit nog geen 10% van onze woningen. Verder blijkt uit de evaluatie dat het beleid voldoet aan de vooraf gestelde doelstellingen ten aanzien van slaagkansen, doelgroep en het tegengaan eenzijdige instroom.

## 3.5 De basis voor een goed thuis

Op een aantal plaatsen sluiten onze woningen niet of niet meer aan bij de vraag. Hier kijken we naar de mogelijkheden voor aanpassingen en nemen daar duurzaamheidsmaatregelen in mee. Bij de huizen die we nieuw bouwen zorgen we ervoor dat ze aansluiten bij de behoefte. Zo bouwen we woningen met voldoende ruimte en woningen waar ook mensen met een beperking gewoon kunnen wonen.

### 3.5.1. Samenstelling voorraad op 31 december 2021

Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.427) en Kaag en Braassem (1.977) telt ons bezit per 31 december 2021 in totaal 3.404 woningen (2020: 3.373) bestaand uit verschillende typen. Daarnaast bezitten we een brede school, meerdere zorgcentra en overig vastgoed, waaronder garages en parkeerplaatsen. De samenstelling naar woningen en overig vastgoed is per 31 december 2021 als volgt:

Omschrijving eenheden	2021 daeb	2021 niet-daeb	2021 totalen	2020 totalen
Eengezinswoningen	1.848	73	1.921	1.919
Meergezinswoningen met lift	1.013	18	1.031	1.002
Meergezinswoningen zonder lift	452	0	452	452
<b>Totaal woningen</b>	<b>3.313</b>	<b>91</b>	<b>3.404</b>	<b>3.373</b>
Standplaatsen woonwagens	9	0	9	9
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	0	10	10	10
Maatschappelijk vastgoed	7	0	7	7
Garages	0	4	4	4
Parkeerplaatsen	0	159	159	159
Bergingen	0	1	1	1
Bedrijfsmatig vastgoed	0	6	6	6
<b>Totaal aantal verhuureenheden (VHE)</b>	<b>3.329</b>	<b>271</b>	<b>3.600</b>	<b>3.569</b>

### 3.5.2. Portefeuilleplan en wensportefeuille

Om te zorgen dat we genoeg woningen hebben en deze woningen aansluiten op waar mensen nu, maar ook in de toekomst behoefte aan hebben en te zorgen dat onze woningen goed onderhouden zijn en blijven, hebben we een nieuw portefeuilleplan opgesteld. In het portefeuilleplan vertalen we de doelen uit ons ondernemingsplan naar ons vastgoed. Daarbij kijken we ook naar de ontwikkelingen op de woningmarkt, de ontwikkeling van de bevolking, duurzaamheidsambities en andere afspraken en wet- en regelgeving die van belang zijn. Het portefeuilleplan vormt daarmee ook een belangrijke basis om te beoordelen of wat we willen financieel ook haalbaar is. Voor het portefeuilleplan is gekozen voor een beleidshorizon van 15 jaar. De wensportefeuille is dan ook gedefinieerd op basis van de behoefte over 15 jaar.

- Om in de behoefte aan niet-daeb-woningen te voorzien, moeten er in totaal zo'n 155 woningen toegevoegd worden aan de voorraad. 65 in Kaag en Braassem en 90 in Oegstgeest. Wij gaan hier niet actief mee aan de slag.
- Om in de behoefte aan daeb-woningen te voorzien, moeten er in totaal zo'n 660 woningen toegevoegd worden aan de portefeuille van MeerWonen, in iedere gemeente 330. In Kaag en Braassem zou 45% een grondgebonden woning moeten zijn en 55% een appartement met lift. In Oegstgeest zou een kwart een grondgebonden woning moeten zijn, met een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> en driekwart een appartement met lift, met een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> en 3 kamers.
- Op het gebied van duurzaamheid zijn de warmtevisies van de gemeenten nog onvoldoende helder, daarom is voor de wensportefeuille uitgegaan van maximaal isoleren (no-regret). Jaarlijks wordt 3% van de voorraad verduurzaamd (ca. 100 woningen).
- Qua betaalbaarheid moet 2/3 van de totale portefeuille een huur hebben tot de 1e aftoppingsgrens.

### 3.5.3. Niet-reguliere toewijzingen

Een groot deel van de 213 verhuurde woningen wordt via een advertentie op het regionale woonruimteverdeelsysteem [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl) aangeboden. Vrijesectorwoningen zijn hierbij inbegrepen. In 2021 waren dat er 6 (2020: 10). Een deel van deze woningen is aangeboden aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders en contingenten (uitstroom uit zorginstellingen). Voor deze twee groepen zijn aparte afspraken gemaakt. Deze woningen worden niet via het regionale platform geadverteerd, maar wel in het systeem verantwoord. In 2021 ging het voor MeerWonen om 41 woningen.

Doelgroep	Aantal verhuringen 2021	Aantal verhuringen 2020
Woningruil	6	2
Statushouders	12	13
Cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	6	16
Directe bemiddeling urgent woningzoekenden	2	2
Voordracht woongroep Centraal wonen	-	1
Stichting MOIER, bewoners en steunpunt	1	1
Inzet vrije beleidsruimte i.v.m. overlastsituaties	2	2
De Haardstee	12	
<b>Totaal</b>	<b>41</b>	<b>37</b>

### Urgent woningzoekenden

Woningzoekenden die in een noodsituatie verkeren kunnen voorrang krijgen bij toewijzing. De aanvraag moet ingediend worden bij één van de corporaties en wordt beoordeeld door de Regionale Urgentiecommissie Woonruimteverdeling. In 2021 zijn er bij MeerWonen net als in 2020 15 officiële aanvragen ingediend. We leggen uit wat de mogelijkheden en slaagkansen van een urgentieaanvraag zijn. Het blijft altijd de beslissing van de woningzoekende om ondanks ons negatieve advies de aanvraag in te dienen. Van de 15 ingediende aanvragen is er geen enkele urgentie toegekend. In 2020 werden er 15 aanvragen ingediend en hiervan werden er 13 toegekend.

### Taakstelling statushouders

Iedere gemeente krijgt per half jaar een taakstelling van de overheid voor het huisvesten van statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning). De gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest hebben met de corporaties die werkzaam zijn in de gemeenten, afspraken gemaakt over het huisvesten van de statushouders.

In Kaag en Braassem was de taakstelling voor 2021 (exclusief een voorstand van 16 uit 2020) 38 personen. In 2021 zijn in totaal 15 personen geplaatst. Hiermee heeft Kaag en Braassem niet voldaan aan de taakstelling en starten we 2022 met een achterstand van 7 personen. Dit heeft onder andere te maken met de eenpersoonshuishoudens die de gemeente Kaag en Braassem toegewezen kregen. Samen met de gemeente en Woondiensten Aarwoude zoeken we komend jaar naar mogelijkheden om alsnog aan de taakstelling te voldoen.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders nagenoeg geheel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling van Oegstgeest voor heel 2021 (exclusief de voorstand van 12 uit 2020) was 36 personen. In totaal zijn er in 2021 24 personen geplaatst. Hiermee heeft Oegstgeest aan de taakstelling voldaan.

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

### Contingent bijzondere doelgroepen

Binnen de regio Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben, onder andere mensen uit de maatschappelijke opvang en (ex-) cliënten van zorginstellingen. In 2021 is het contingent voor de hele regio vastgesteld op 187 woningen, verdeeld over 27 instellingen. Dit totale aantal wordt naar rato van het bezit verdeeld over de corporaties. Het aandeel van MeerWonen in 2021 was 11 woningen; in totaal hebben wij 6 woningen toegewezen aan cliënten van deelnemende instellingen. Opvallend hierbij is dat bijna alle woningen van deze opgave in Oegstgeest terecht zijn gekomen. Dit heeft te maken met de voorkeur van de woningzoekende. Bij woningen die vanuit de contingentregeling worden toegewezen, hoort een zogenaamde driepartijenovereenkomst (verhuurder/instelling/cliënt), die waarborgt dat de cliënt

gedurende twee jaar begeleiding krijgt van de instelling. Binnen twee jaar evalueren we de situatie. Als alles goed gaat, wordt de overeenkomst na twee jaar omgezet naar een reguliere huurovereenkomst. Heeft de huurder meer begeleiding nodig, dan wordt de begeleiding voortgezet met een driepartijenovereenkomst.

### 3.6 Behaalde resultaten

Doelstelling 2021	Resultaat	Toelichting
Herijken portefeuillestrategie	V	
Toekomstvisie duurzaamheid 2021-2050 en uitvoeringsplan	V	Wordt in 2022 verwerkt in de portefeuillestrategie
Uitwerken strategie bekende herstructureringscomplexen	V	
Vervangen ca. 20 open verbrandingstoestellen	>	Nog in gesprek met resterende huurders
Huurincasso-proces verbeteren	>	Stappen gezet. Vervolg in 2022 met rol voor wijkbeheerders en nauwere samenwerking met gemeenten en zorgpartijen
Herzien contracten / inkoopproces onderhoud, inclusief schoonmaak en groenonderhoud	>	Contracten voor groenonderhoud en schoonmaak vallen deels onder de servicekosten. Bewonerscommissies betrekken vergt meer tijd; wordt in 2022 verder opgepakt
Minimaal label B in de Aedes-benchmark voor zowel Duurzaamheid als Onderhoud & verbetering	>	Voor beide onderdelen A-label behaald. Lage energie labels (E, F en G) hebben onze aandacht in 2022

## 4. PASSEND THUIS IN EEN PRETTIGE BUURT VOOR IEDEREEN

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

### 4.1 Samen voor een prettige buurt

Een woonomgeving die veilig, schoon en heel is, draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Dit zijn dan ook aandachtspunten in ons dagelijkse werk. We houden toezicht op de zorg voor schoonmaak in de algemene ruimten en het onderhoud van het groen rondom onze woningen. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door schoonmaakbedrijven en hoveniers. We voeren regelmatig gesprekken met hen om de werkzaamheden te optimaliseren.

#### 4.1.1. *Overleg met bewonerscommissies*

Per 31 december zijn er 9 bewonerscommissies actief, 6 in Oegstgeest en 3 in Kaag en Braassem. De bewonerscommissies bieden huurders de kans hun belangen op complexniveau te behartigen. Voor MeerWonen zijn de bewonerscommissies uitstekende bronnen om te vernemen wat er leeft onder de bewoners van een complex. Bovenal gaat het ons echter om het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij het beleid van MeerWonen en het beheer van 'hun' complex. Met de meeste commissies hebben we in 2021 overleg gevoerd over onderwerpen als de servicekosten, onderhoudswerkzaamheden en de leefbaarheid in en om het complex. Dit jaar ging het anders dan normaal. Er is in het voorjaar een keer fysiek vergaderd. Fysieke bijeenkomsten waren aan het eind van het jaar lastig te organiseren in verband met corona. Daardoor zijn er in 2021 minder overleggen zijn gehouden dan wij zouden willen.

#### 4.1.2. *Betrekken huurders bij hun woonomgeving*

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

#### Bloembollenactie

In het voorjaar van 2021 hebben medewerkers van MeerWonen een presentje voor alle huurders verspreid om hen tijdens de lockdown een hart onder de riem te steken. Op grote schaal zijn doosjes met bollen van de Abessijnse gladiolen uitgedeeld. De reacties daarop waren erg positief en leverden leuke gesprekken op met huurders. Het cadeautje zelf viel ook in goede aarde, want veel huurders hebben de bollen geplant. Onze wijkbeheerders zagen in de daaropvolgende maanden de kenmerkende groene stengels van de gladiolen terug in de tuinen en bloempotten op balkons.



#### *4.1.3. Beperken woonfraude*

Woonfraude blijft onze aandacht hebben. Ondanks de coronabeperkingen hebben we de bestrijding hiervan in 2021 opgepakt. We zijn begonnen om zaken die al langer bekend waren, te gaan onderzoeken en nieuwe meldingen snel te onderzoeken. Dit is voortvarend gegaan en er zijn ook resultaten geboekt. Onze vernieuwde inzet heeft ertoe geleid dat de bewoning van een langdurig onbewoonde woning in Roelofarendsveen is hersteld. In Oegstgeest zijn wij erin geslaagd om een situatie van langdurige onderverhuur, die bovendien overlast veroorzaakte, te beëindigen. Verder hebben we ons onderzoek naar drie adressen beëindigd voordat we de betreffende huurders met hun gedrag konden confronteren. Twee huurders in Roelofarendsveen en een huurder in Oegstgeest zegden in een vroeg stadium van het onderzoek (na een onofficieel verzoek) zelf hun huur op.

#### *4.1.4. Drugsoverlast in huurwoningen*

We passen het wettelijke verbod op de teelt van hennep en produceren van drugs consequent toe. Wanneer een van onze huurders wordt betrapt op onrechtmatige handelingen op het gebied van bedrijfsmatige hennepeteelt en het produceren en/of verhandelen van drugs, starten we een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de ontstane schade in de woning. In 2021 zijn er twee situaties met drugsoverlast geconstateerd. In Roelofarendsveen is in de zomer een professionele kwekerij door de politie opgerold. De begane grond zag eruit alsof dit huis bewoond werd. Dit was echter niet het geval. De hele bovenverdieping stond vol met planten en op zolder was een professionele afzuiginstallatie en droogmogelijkheden aangelegd. In Oegstgeest waren in een woning vier kamers ingericht om hennep te telen. Dit pand viel op doordat er nooit een huurder werd gezien.

#### *4.1.5. Aanpak overlast*

In 2021 is een nieuwe aanpak voor het registreren van overlastmeldingen in het systeem geïmplementeerd. Daarom zien de cijfers er dit jaar iets anders uit dan voorgaande jaren. Dit komt omdat meldingen op onderwerp worden gesorteerd. Onze data zijn hierdoor specifiek gemaakt dan in voorgaande jaren.

In 2021 zijn er 85 overlastmeldingen gedaan waarbij er over huurders geklaagd wordt. Wij hebben in totaal van 235 huurders overlastsignalen ontvangen. Meldingen over de woonomgeving worden meteen opgepakt door de wijkbeheerders. Ons doel is om hen zo veel mogelijk in de wijk te laten zijn en hun administratieve taken te beperken.

Meldingen over de leefomgeving die we ontvingen hebben vaak te maken met overlast van achterstallig groenonderhoud. Soms kan een huurder zijn/haar tuin niet goed onderhouden om uiteenlopende redenen, maar ook de gemeente of MeerWonen laten soms stekken vallen in het onderhoud.

Er zijn ook meldingen die betrekking hebben op meeuwenoverlast, vervuiling, geluidsoverlast, veiligheid, de openbare weg en de omgeving in het algemeen. Wij hebben hiervoor in 2021 aanvullende afspraken met de gemeente gemaakt om dit soort zaken snel op te kunnen lossen. De meeuwen blijven wel een probleem. In 2021 hebben we actief ingezet op vliegers en over de daken lopen om te voorkomen dat meeuwen de mogelijkheid hebben een nest te bouwen. Zodra een meeuw eieren heeft gelegd, laten wij ze met rust.

Ook is er specifiek aandacht geweest voor het aanpakken van vervuiling van woningen. Samen met verschillende zorgpartijen zijn er in 2021 tenminste drie zaken waar sprake is van dwangmatige verzamelwoede aangesproken. Hoewel de problemen nog niet in alle gevallen zijn opgelost, zien wij

wel een grote afname van de verzamelde spullen bij deze adressen. Dit geeft ons energie om deze gerichte aanpak en samenwerking in 2022 voort te zetten.

Voor het behandelen van overlastklachten had MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling Libertas Leiden. In 2022 is Libertas overgegaan in Kwadraad Maatschappelijk Werk, waarmee de samenwerking ongewijzigd wordt voortgezet. Buurtbemiddeling is erin gespecialiseerd om burens weer met elkaar in gesprek te brengen. Zo'n gesprek wordt begeleid door twee onafhankelijke en onpartijdige bemiddelaars, die zijn altijd vrijwilligers. Huurders van MeerWonen kunnen kosteloos gebruikmaken van Buurtbemiddeling. In 2020 heeft Buurtbemiddeling voor MeerWonen 10 meldingen in Oegstgeest en 2 meldingen in Kaag en Braassem behandeld. Een melding betreft twee partijen. Buurtbemiddeling is altijd vrijwillig en het is belangrijk dat beide partijen hieraan willen meewerken. Alle zaken zijn afgerond, maar niet allemaal succesvol. Meestal heeft dit te maken met het niet mee willen werken met één van de twee partijen. Van de 12 meldingen zijn er 10 zaken positief afgesloten. De oorzaak van de meldingen zijn voornamelijk geluidsoverlast, verstoorde relaties, overlast kinderen of dieren en rommel.

Wanneer wij vermoeden dat een overlastmelding te maken heeft met de psychische en/of sociaal-maatschappelijke situatie waarin een bewoner verkeert, nemen we contact op met een hulpverlenende instantie, indien nodig via het zorgnetwerk. We merken dat dit vaak helpt om sluimerende problemen snel aan te pakken. Acceptatie van zorg is echter vaak vrijwillig, waardoor we weinig aan de situatie kunnen veranderen als de huurder hulp weigert. Wij zetten volop in op samenwerking met diverse partijen en zijn blij dat deze samenwerking op een laagdrempelige en collegiale manier verloopt. Bij ernstige en structurele overlast starten wij een juridische procedure om de overlast te stoppen, hetzij door de overlastgever een laatste kans te geven, hetzij door ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. In 2021 is er tweemaal een juridische procedure gestart. Ook hebben wij in 2021 één vrijwillige gedragsaanwijzing opgelegd.

## **4.2 Ontmoeting organiseren**

Een leefbare wijk is ook een levendige en sociale wijk. Hoewel fysieke bijeenkomsten vanwege corona in 2021 niet of nauwelijks mogelijk waren, hebben wij wel geprobeerd om in contact te blijven met onze huurders. Onze wijkbeheerders doen regelmatig hun wijk rondes en spreken hierdoor veel mensen op straat. Zoals eerder vermeld hebben medewerkers van MeerWonen in het voorjaar bloembollen bezorgd bij alle huurders en daarnaast zijn we een nieuw initiatief gestart om regelmatig op een laagdrempelige manier ontmoetingen met huurders te organiseren: het 'kratje koffie'.

### Kratje koffie

In het najaar van 2021 is een elektrische bakfiets aangeschaft. Met deze duidelijk herkenbare MeerWonenbakfiets gaan we, voorzien van koffie, thee en koekjes de wijken in, op bezoek bij huurders. We nodigen huurders uit voor een bakkie en komen zo in gesprek over een tal van onderwerpen. Het initiatief biedt ons de gelegenheid om ook huurders te ontmoeten die we minder vaak spreken. Het afgelopen jaar hebben we al enkele 'kratjes koffie'-bezoeken gebracht aan complexen in Oegstgeest en Kaag en Braassem.

#### *4.2.2. Investeren in bewonersinitiatieven*

We leveren daarnaast graag een bijdrage aan initiatieven van bewoners zelf. Voor ideeën die de woon- en leefomgeving verbeteren en/of de saamhorigheid in de buurt vergroten, kunnen huurders

een verzoek voor een financiële bijdrage bij ons indienen. In 2021 heeft MeerWonen enkele bewonersinitiatieven gesteund. Dit zijn er minder dan voorgaande jaren, doordat we sinds 2021 vragen om bewonersinitiatieven zo veel mogelijk in te dienen bij de Huurdersorganisatie MeerWonen. HMW heeft hier namelijk ook geld beschikbaar voor gesteld. MeerWonen heeft in 2021 een bijdrage verstrekt aan twee initiatieven. De bewonerscommissie van de Saskia van Uylenburchlaan heeft een nieuw koffieapparaat gekregen. Daarmee kunnen zij de deelnemers van hun koffie-uurtjes snel van een lekker kopje koffie voorzien. Aan het einde van het jaar heeft MeerWonen voor de bewoners van verzorgingstehuis Jacobus weer de jaarlijkse kerstboom geregeld.

#### *4.2.3 Lokaal maatwerk*

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

In de gemeente Oegstgeest zijn van de 74 vrijkomende woningen 16 woningen (14,5%) aangeboden via lokaal maatwerk. In de gemeente Kaag en Braassem zijn van de 104 vrijgekomen woningen 25 woningen (24,1%) met lokaal maatwerk aangeboden. Zoals eerder aangegeven hebben we bij onze nieuwbouw in Roelofarendsveen alle 29 woningen kunnen toewijzen aan inwoners van Kaag en Braassem, waarvan 14 aan huurders van MeerWonen.

Van alle verhueringen in Kaag en Braassem is 57% (81 woningen) afkomstig uit de gemeente (2020: 57%). In Oegstgeest ligt het percentage verhueringen aan inwoners uit de gemeente lager, namelijk op 34% (25 woningen). In 2020 was dat ook 34%.

### **4.3 Ondersteuning organiseren waar nodig**

In Kaag en Braassem en Oegstgeest zijn veel samenwerkingsverbanden actief die zich inzetten voor goed wonen en leefbaarheid in brede zin. Om op de hoogte te zijn van hun activiteiten, waar mogelijk een rol te vervullen en goed te kunnen verwijzen, onderhouden we contacten met hen. Dit betreft onder andere Schuldhulpmaatje, Stichting Present, Burgerinitiatief Langer Zelfstandig Wonen Oegstgeest, Samen tegen eenzaamheid Oegstgeest, het Platform Duurzaamheid in beide gemeenten, Stichting Groen Licht, Tom in de buurt, Stichting Vluchtelingenwerk en het Sociaal Team. Ook is er regelmatig overleg met de wijkagenten en de boa's en waar mogelijk trekken wij gezamenlijk op bij problemen in de wijk. In 2021 heeft MeerWonen het initiatief genomen om een laagdrempelig en regulier overleg met de gemeente Kaag en Braassem, boa's en het jongerenwerk te organiseren.

#### *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 2021 zijn weer diverse bewoners geholpen door vrijwilligers van Present en hebben wij afgesproken de samenwerking voort te zetten. De samenwerkingsovereenkomst met Stichting Present wordt in maart 2022 getekend. Hiermee gaan MeerWonen en Stichting Present een langdurige samenwerking met

elkaar aan. In 2021 is de stichting op 6 adressen actief geweest. De hulp bestond onder andere uit het leggen van laminaat, verwijderen van vloeren, een schutting herstellen en een tuin aanpakken. Ook zijn de vrijwilligers in gesprek met drie huurders vanuit de kerstengelactie vanuit de gemeente Oegstgeest.

#### *4.3.1. Deelname zorgnetwerk*

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

### **4.4 Een passend thuis realiseren**

Wij zijn er ook voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals doelgroepen met een woon- en een zorgvraag. Eind 2021 hadden we 2 woon-zorgcomplexen in bezit (Jacobus en Geverstraat). Daarnaast hebben we woningen in een aantal complexen waarvan we een deel verhuren aan mensen met een woon-, zorg- en begeleidingsvraag. Zo is het afgelopen jaar de verhuur van een aantal van de vrijgekomen woningen in Trompenburg en de Arendshorst aan cliënten van De Haardstee uitgebreid. De Haardstee levert ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in beide complexen doordat begeleiders van de Haardstee regelmatig optreden in het complex als contactpersoon. Ook de mix van de cliënten van de Haardstee en de senioren werkt positief op de leefbaarheid in de complexen. Alle woningen voor de bijzondere doelgroepen zijn zo gewoon mogelijk, maar worden in overleg aangepast waar dat nodig is. We staan open voor nieuwe initiatieven.

#### *4.4.1. Zicht op huisvestingsvraag bijzondere doelgroepen*

Met de gemeente Kaag en Braassem zijn we bezig geweest om zicht te krijgen op de huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen. Naast de al langer bestaande ontwikkeling dat mensen langer thuis blijven wonen, wordt vanaf 2023 ook een deel van de maatschappelijke zorg de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De verwachting is dat hierdoor niet alleen vraag zal zijn naar gewone woningen, maar ook naar bijzondere woonvormen zoals Skaeve Huse en trainingswoningen. Het onderzoek is nog niet afgerond, in 2022 gaan we verder en zullen we ook in gesprek gaan over welke rol wij hierbij kunnen spelen.

### **4.5 Zelfredzaamheid bevorderen**

#### *4.5.1. Begeleiding bij betalingsproblemen*

In 2021 zijn we gestart met het intensiveren van klantcontact bij huurachterstanden. We bellen zo snel mogelijk en gaan ook op huisbezoek. Daarmee beperken we de achterstand en blijft de situatie overzichtelijk voor de huurder. In de meeste gevallen wordt een betalingsregeling getroffen. Als blijkt dat een huurder grote financiële problemen heeft, verwijzen we hem/haar door voor een schuldhulpverleningstraject. We wijzen mensen ook op de mogelijkheid om gebruik te maken van de Papierwinkel (Kaag en Braassem) of Schuldhulpmaatje (Oegstgeest). Deze vrijwilligersorganisaties bieden hulp bij het op orde brengen van de financiën. Helaas lukt het niet altijd om met een huurder in

gesprek te komen. Ook wordt soms een afgesproken betalingsregeling niet nagekomen, dan geven we de vordering uit handen aan een deurwaarder.

#### 4.5.2. *Huurachterstanden*

De huurachterstand bedroeg ultimo 2021 0,51% (2020: 0,48%) van de jaarhuur. De toename van huurachterstanden betreft over het algemeen relatief kleine bedragen. We spannen ons in om achterstanden te beperken en dat werpt zijn vruchten af. Wel zien we dat huurders het steeds moeilijker hebben. Zo stijgen de dagelijkse kosten voor zorg en boodschappen nog steeds. Vergeleken met 2020 hebben we meer betalingsregelingen getroffen.

Het aantal zaken in behandeling bij de deurwaarder is gedaald. Eind 2021 waren dat 26 zaken, terwijl het er eind 2020 nog 35 waren. Deze daling is het resultaat van de intensivering van ons incassobeleid. In 2021 hebben geen ontruiming plaatsgevonden op grond van huurachterstand. Een dreigende ontruiming hebben we kunnen afwenden door een succesvolle samenwerking met de gemeente en diverse instanties.

## 4.6 Behaalde resultaten

Doelstelling 2021	Resultaat	Toelichting
Verbinding met buiten	>	We zijn gestart met het 'kratje koffie'. In 2022 geven we hieraan een vervolg
Aanpak overlast en woonfraude	>	Door uitbreiding van wijkbeheer hebben we meer inzicht in waar problemen zich afspelen. Met resultaat. In 2022 blijven we hierop inzetten
Wijkgericht werken	V	Iedere wijkbeheerder heeft een eigen wijk. In 2022 wordt hier een verdiepingsslag in gemaakt d.m.v. wijkschouwen met bewoners
Zicht op vraag bijzondere doelgroepen	>	Gestart met inzichtelijk maken, samen met gemeente en Woondiensten Aarwoude. Wordt in 2022 afgerond en opgenomen in de prestatieafspraken voor 2023
Onderzoeken woningbehoeften bij jongeren	>	In 2022 start een stagiaire van Hogeschool Leiden met een onderzoek naar de woningbehoeften van jongeren
Onderzoeken behoefte aan seniorencoach	>	Dit punt wordt breder getrokken in 2022. We bekijken de mogelijkheden van een doorstroommakelaar

## 5. SAMEN WERKEN AAN THUIS

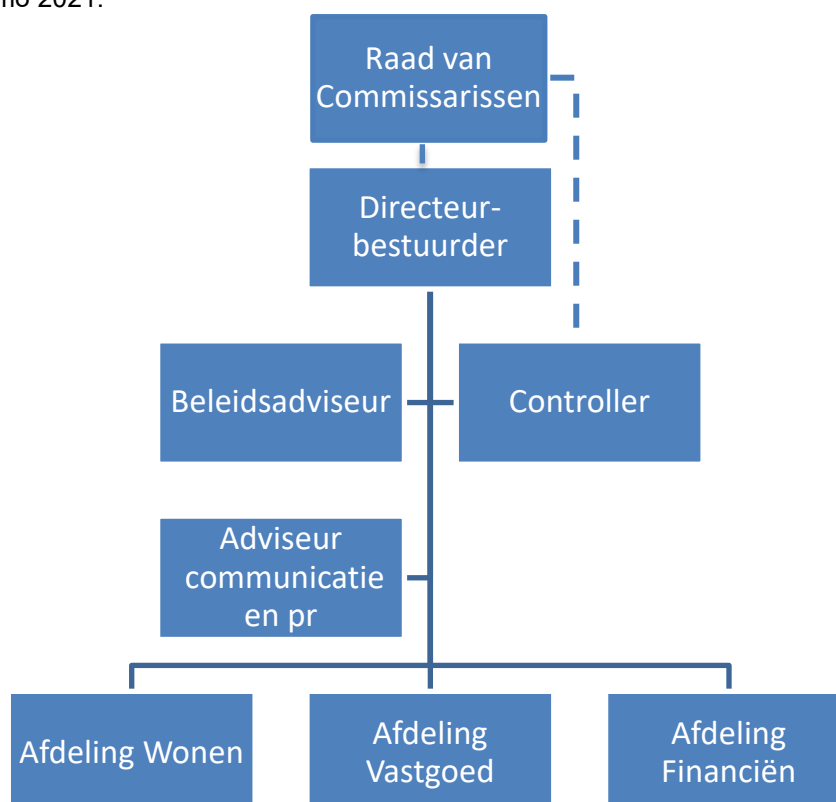
Om onze doelen te realiseren, moeten wij onszelf steeds blijven verbeteren. Dingen anders doen en tegelijkertijd behouden wat goed is. We vinden het belangrijk dat huurders en woningzoekenden tevreden zijn over onze dienstverlening. Voor onze partners willen we een professionele partij zijn met gedegen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

### 5.1 Interne organisatie

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

Als gevolg van de Woningwet is een onafhankelijke controller aangesteld. Deze functie wordt op inhuurbasis vervuld.

Organigram ultimo 2021:



Per 31 december 2021 heeft MeerWonen 42 (2020: 38) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 36,1 (2020: 32,6). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een taakverbreding van corporaties, die heeft geleid tot uitbreiding van onze capaciteit op wijkbeheer en leefbaarheid.

Daarnaast zijn tijdelijk twee medewerkers aangetrokken ter vervanging van langdurig zieke medewerkers.

Afdeling	Fte ultimo 2021	Fte ultimo 2020	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie & staf	2,9	2,9	1	3	1	3
Financiën	4,7	3,9	1	6	3	4
Vastgoed	14,8	11,9	12	3	13	2
Wonen	13,7	13,9	5	11	5	11
Totaal	36,1	32,6	19	23	22	20

Om een optimale dienstverlening richting onze huurders te bieden voert MeerWonen de kleinere onderhoudswerkzaamheden in eigen beheer uit. Zo houden we meer contact met huurders dan bij uitbesteden. Bij de afdeling Vastgoed zijn hiervoor 4 servicemedewerkers (4,0 fte) in dienst. Daarnaast is er bij de afdeling Wonen een huismeester (0,8 fte) in dienst. De kosten van de huismeester worden voor 70% doorbelast via de servicekosten.

#### 5.1.1. Ondernemingsraad

MeerWonen heeft een ondernemingsraad bestaande uit drie personen. Vier keer per jaar is er overleg met de directeur-bestuurder. Daarnaast vindt minimaal een keer per jaar overleg met de RvC plaats en organiseert de ondernemingsraad minimaal eens per jaar een bijeenkomst voor alle medewerkers. Belangrijke gespreksonderwerpen in 2021 waren onder andere de implementatie van het nieuwe ERP-systeem, de coronamaatregelen en de samenwerking tussen corporaties. Daarnaast zijn tijdens de overleggen ook de jaarlijks terugkerende onderwerpen, zoals arbozaken en –wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag aan de orde gekomen. Verder zijn er afspraken gemaakt over het verplichte verlof en over de aanpassing van de regeling woon-werkverkeer.

#### 5.1.2. Personeelsbeleid

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

Om de kennis en vaardigheden van medewerkers te vergroten hebben we aandacht voor persoonlijke ontwikkeling. Het in 2020 ontwikkelde Strategisch Personeelsplan geeft hier richting aan en verschaft inzicht in de personele ontwikkelingen op de middellange termijn. Dat is nodig om de inzetbaarheid van personeel te verbeteren en loopbanen en (management-)potentieel verder vorm te geven. De uitwerking van het SPP heeft een vervolg gekregen in 2021, maar door corona is dit helaas niet optimaal verlopen. In 2022 zal dit verder opgepakt worden.

We nemen daarnaast deel aan BLOEI, een regionaal platform gericht op persoonlijke ontwikkeling van corporatiemedewerkers. In een snel veranderende arbeidsmarkt biedt BLOEI medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan, door het volgen van workshops, trainingen en meeloopdagen bij collega-corporaties. Het afgelopen jaar zijn er diverse online workshops

aangeboden op het gebied van persoonlijke effectiviteit en vaardigheden en is het mini-event Meesterschap vanaf je 50 georganiseerd, met daaraan gekoppeld individuele coachingsgesprekken. Op 18 november vond het Bloei netwerkevent van 2021 plaats en daarnaast zijn er meerdere netwerken opgestart, zoals het netwerk beleidsadviseurs wonen en het netwerk voor bestuurssecretarissen. Een mooie manier om elkaar beter te leren kennen en kennis uit te wisselen.

### *5.1.3. Ziekteverzuim*

Het ziekteverzuim over 2021 bedroeg 11,8%. Ten opzichte van 2020 is dat een stijging van 6,2%. De stijging is veroorzaakt door 4 langdurige (langer dan 6 weken) ziektegevallen. Er zijn geen werkgerelateerde ziektegevallen. Het aantal verzuimmeldingen over 2021 bedroeg 20 (2020: 24) en ligt hiermee onder 2020. Het financiële risico van het ziekteverzuim is afgedekt door een ziekteverzuimverzekering, waarvoor een eigen risico geldt van 6 weken per ziektegeval. Verzekerd is de loondoorbetalingsverplichting met een opslag voor sociale lasten. Eind 2021 hebben we een nieuwe offerte ontvangen voor deze verzekering en de premies hiervoor zijn aanzienlijk gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Na overweging is besloten om met ingang van 2022 de kosten van loondoorbetaling bij ziekte voor eigen rekening te nemen en de ziekteverzuimverzekering op te zeggen.

## **5.2 Aandacht voor dienstverlening**

Onze doelgroep een goede woning bieden mag dan onze basistaak zijn, wij vinden dat het onderhouden van goede contacten, klantvriendelijk en inlevend, daar onlosmakelijk bij hoort. Dienstverlening met aandacht dus, waarvan we elke dag en bij elk contactmoment met huurders blijf willen geven.

### *5.2.1 Werken aan kwaliteit en bereikbaarheid*

Dat doen we onder andere door een vlotte bereikbaarheid na te streven, zowel telefonisch en schriftelijk als persoonlijk, al was dat laatste tijdens corona veel minder mogelijk. Woningbezoeken zijn vaak individueel gedaan, met aansluitend telefonisch contact om vragen te beantwoorden. Gesprekken op kantoor met huurders over belangrijke of gevoelige zaken zijn wel doorgedaan. Creatief gebruik van onze spreekkamers die een glazen tussenwand hebben, bood uitkomst. Bij onderhoud in woningen dat veilig door kon gaan, is na afloop buiten de woning of anderszins contact geweest. En zo zijn meer oplossingen gevonden om het persoonlijke contact met huurders niet te verliezen. De extra inzet op wijkbeheer heeft daaraan ook bijgedragen.

We hebben onze bereikbaarheid het afgelopen jaar verder verbeterd door de lijnen te verkorten. Voor een reparatieverzoek, waar de meeste telefonische contacten over gaan kunnen huurders sinds begin 2021 tijdens kantooruren op alle werkdagen rechtstreeks bij de verantwoordelijke medewerkers terecht. Begin 2022 heeft de verbetering van onze telefonische bereikbaarheid voor de hele organisatie een vervolg gekregen. Daarnaast zijn aanpassingen doorgevoerd in onze schriftelijke communicatie, waardoor huurders met vragen gericht contact op kunnen nemen met onze medewerkers.

Ook inhoudelijk is aandacht besteed aan de kwaliteit van onze dienstverlening. We hebben onze procedures onder de loep genomen, onder andere door klantreizen te maken met medewerkers, en procedures daarop aangepast waar het de efficiency en het klantcontact ten goede komt.



Daarnaast geven we gehoor aan negatieve feedback op dienstverleningsenquêtes. Waar mogelijk treffen we maatregelen ter verbetering en koppelen dat terug naar de betrokkenen. Ook als gewenste oplossingen er niet zijn. Het nieuwe meetsysteem voor klanttevredenheid waarmee we in 2021 zijn gestart, geeft ons daarvoor meer mogelijkheden dan voorheen. In plaats van periodieke rapportages uit extern uitgevoerd onderzoek, beschikken we nu over een eigen softwaretool die ons dagelijks uitkomsten van dienstverleningsenquêtes biedt.

### 5.2.2. Label B in Aedes-benchmark

Ons streven naar goede dienstverlening maken we meetbaar door deelname aan de Aedes-benchmark waar we, vergeleken met de sector, een bovengemiddelde score voor het prestatieveld Huurdersoordeel willen behalen. Dit Huurdersoordeel geeft een score voor de drie belangrijkste klantprocessen, waarbij de afhandeling van reparatieverzoeken het zwaarst weegt. Voor MeerWonen komt de score in 2021 uit op een gewogen gemiddelde van 7,73 (2020: 7,56). Het landelijk gemiddelde is 7,68, zodat onze doelstelling in score met een minimale marge is gehaald. Net als in 2020 levert het een B-label op, het label voor de middengroep binnen de sector.

De scores zien er als volgt uit:

<b>Benchmark Huurdersoordeel</b>	<b>2021</b>	<b>label</b>	<b>2020</b>	<b>label</b>
Nieuwe huurders	7,6	B	7,5	C
Vertrokken huurders	7,4	C	7,5	B
Reparatieverzoek	7,9	B	7,6	B
Gewogen gemiddelde en label	7,7	B	7,6	B

De tabel toont geen grote verschillen ten opzichte van 2020. Kanttekening erbij is dat de benchmark jaarlijks wordt bepaald aan de hand van metingen over het 1<sup>e</sup> halfjaar. Eigen metingen over het 2<sup>e</sup> halfjaar 2021 laten een duidelijke stijging zien. Onze inschatting is dat de verbeterstappen wel degelijk effect hebben en dat we dit volgend jaar in de benchmark terug hopen te zien.

### 5.2.3. Daling aantal klachten

Huurders die niet tevreden zijn met onze dienstverlening, bijvoorbeeld met de wijze waarop een reparatie- of ander verzoek is afgehandeld, kunnen dit melden bij de interne klachtencoördinator. In goed overleg met de betrokkenen proberen we de situatie alsnog naar tevredenheid op te lossen. Net als de feedback vanuit de dienstverleningsenquêtes, gaan we ook na of de uitkomst in de toekomst een andere werkwijze van ons vraagt. In 2021 zijn 5 meldingen (2020: 8) ontvangen en afgehandeld. Van deze meldingen gaat het in 3 gevallen om langdurige burenoverlast, 2 meldingen gaan over verzoeken (reparatie en woningruil) die niet naar verwachting zijn behandeld. Alle meldingen zijn in behandeling genomen. Vastgoedmedewerkers hebben extra werkzaamheden uitgevoerd, wijkbeheerders hebben bemiddeld en afspraken gemaakt en alle klachten zijn afgerond.

Het aantal klachten dat via de klachtencoördinator is ontvangen, is weliswaar beperkt, maar zegt niet alles. Via social media zijn ook berichten ontvangen die op ontevredenheid met onze dienstverlening wijzen. We beschouwen het verkeer op social media als extra ogen en oren in ons werkveld en monitoren dit dagelijks. Wanneer de meldingen concreet aan ons gericht zijn, nemen we ze in behandeling en zoeken we naar een oplossing. In 2021 ging het om hooguit een tiental meldingen.

### *Klachtencommissie Wonen (KCW)*

Komen we ondanks wederzijdse inspanningen niet tot een goede oplossing, dan kan de huurder zijn klacht voorleggen aan een onafhankelijke klachtencommissie. MeerWonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen, een gezamenlijke klachtencommissie van een aantal corporaties in de regio Holland Rijnland. In 2021 heeft de commissie 1 klacht van huurders van MeerWonen ontvangen (in 2020: 0). Deze is ontvankelijk bevonden en afgehandeld.

## **5.3 Versterken samenwerking**

### *5.3.1. Gemeenten*

Met de gemeenten waarin we actief zijn, is regelmatig contact op zowel ambtelijk als politiek-bestuurlijk niveau. We houden elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en delen informatie die voor iedereen relevant kan zijn. Samen met de huurdersorganisaties en de andere in de gemeenten werkzame corporaties werken we aan de uitvoering van de prestatieafspraken en bepalen we of er nieuwe afspraken gemaakt moeten worden om zo effectief mogelijk invulling te geven aan het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Het gebrek aan voortgang van nieuwbouw van sociale huurwoningen in Oegstgeest, heeft ertoe geleid dat we in maart een brief hebben gestuurd aan het college en de raad dat we de afspraken niet wilden ondertekenen. Wat ons betreft moeten afspraken meer zijn dan een papiertje met handtekeningen. Na de zomer is het overleg weer opgepakt en aan het eind van het jaar waren we elkaar voldoende genaderd om te praten over nieuwe afspraken voor de periode 2022-2024.

In de gemeente Kaag en Braassem hebben we afgesproken dat we ons in 2021 vooral zouden richten op het uitvoeren van de nieuwe meerjarenafspraken. De tijd die we daardoor niet in het maken van nieuwe afspraken hoefden te steken, hebben we gebruikt om een aantal thema's met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties nader uit te diepen.

### *5.3.2. Stakeholdersbijeenkomsten in teken ondernemingsplan*

Om ons werk goed te doen vinden we ook de contacten met maatschappelijke organisaties en andere partijen die in ons werkgebied actief zijn belangrijk. Buiten de reguliere overlegmomenten rond vraagstukken waarin we samen in optrekken, hebben we in de zomer een aantal stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd. In kleine groepen en in digitale vorm hebben we thema's besproken uit ons nieuwe ondernemingsplan. De diverse relaties hebben hierbij tips en opmerkingen ingebracht, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming en flexibel bouwen, die we meenemen in de uitwerking van onze plannen.

### *5.3.3. Huurdersorganisatie HMW*

Tussen HMW, de vertegenwoordiger van onze huurders, en MeerWonen vindt periodiek overleg plaats. De basis voor dit overleg is een samenwerkingsovereenkomst, waarin onder andere is vastgelegd over welke onderwerpen de huurdersorganisatie instemmingrecht, adviesrecht dan wel recht op informatie heeft. Om haar taken op de juiste wijze te kunnen uitvoeren is financiële steun van MeerWonen noodzakelijk. Het bedrag wordt jaarlijks in onderling overleg bepaald en bedroeg in 2021 € 40.000. Deze financiële bijdrage wordt onder andere gebruikt om professionele ondersteuning in te huren.

In 2021 heeft vier keer regulier overleg plaatsgevonden. Daarnaast zijn twee extra vergaderingen belegd om onderwerpen te bespreken die niet tot het volgende regulier overleg konden wachten. Tussen de vergaderingen door is er regelmatig ook informeel contact geweest tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van HMW over de voortgang van lopende zaken.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- jaarverslag 2020
- begroting en jaarplan
- jaarlijkse huurverhoging en -bevriezing
- portefeuillestrategie
- duurzaamheid
- prestatieafspraken en het jaarlijkse bod van MeerWonen aan beide gemeenten
- lokaal maatwerk nieuwbouwproject 'Aan de Braassem 3A'
- duivenbeleid
- herstructurering bewonerscomplex Heemwijck
- sociaal statuut bij herstructurering
- overeenkomst Energie Prestatie Vergoeding.

## **5.4 Blijven ontwikkelen**

### *5.4.1. Informatisering en automatisering (I&A)*

In december 2020 heeft de conversie en livegang plaatsgevonden van Tobias naar het nieuwe ERP-systeem ViewPoint van Itris. In 2021 is in samenwerking met consultants van Itris gekeken naar de effectiviteit en efficiency van de processen in ViewPoint. Om tot een goed werkend ERP-systeem te komen zal dit in 2022 verder opgepakt worden.

Daarnaast heeft in december 2021 een uitrol van nieuwe hardware (laptops en mobiele telefoons) plaatsgevonden voor de medewerkers. De nieuwe inrichting vervangt het oude 'remote desktop system dat binnen MeerWonen werd gebruikt. De nieuwe apparatuur zorgt voor een betere werkomgeving. Ook het thuiswerken, dat tijdens corona sterk is toegenomen, wordt hiermee beter ondersteund. De mobiele telefoons vervangen de vaste bureautelefoons, zodat de bereikbaarheid van medewerkers thuis ook goed geregeld is. Hiermee sluit MeerWonen aan bij de technische ontwikkelingen en willen we medewerkers ook na de coronaperiode flexibiliteit blijven bieden met betrekking tot hun werkplek.

### *5.4.2. Verbeteren organisatie en werkwijzen*

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

Om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe ICT-omgeving biedt, hebben medewerkers online trainingen voor Viewpoint gevolgd en deelgenomen aan bijeenkomsten met consultants van Itris om zich een effectieve en efficiënte werkwijze eigen te maken. Ook hebben alle medewerkers trainingen gevolgd om te leren werken met de nieuwe laptops en mobiele telefoons. De verwachting is dat dit ook een positief effect op onze dienstverlening zal hebben.

## **5.5 Heldere taal, sturing en verantwoording**

### *5.5.1. Communicatie*

Via een aantal communicatiekanalen informeren en betrekken we huurders en andere belanghebbenden bij onze activiteiten. Bij alle uitingen nemen we de lezer in acht en streven naar heldere, bondige teksten.

#### *Bewonersblad Meer!*

Vier keer per jaar brengen we het bewonersblad Meer! uit. Op papier, door eigen bezorgers afgeleverd bij alle huurders. We zien het blad als visitekaartje en blijk van betrokkenheid bij onze huurders en merken dat het goed gewaardeerd wordt. Om recht te doen aan lokale ontwikkelingen is er één editie voor Oegstgeest en één voor Kaag en Braassem. De huurdersorganisatie heeft een eigen nieuwsrubriek in het blad. De onderwerpen waarover bewoners het afgelopen jaar zijn geïnformeerd, zijn onder andere de bouw en verhuur van onze nieuwbouwprojecten in Kaag en Braassem, duurzaamheidsmaatregelen en groot onderhoud, het nieuwe ondernemingsplan en activiteiten waaronder complexbezoeken en de bloembollenactie om de leefbaarheid en de contacten aan te halen.

#### *Digitale nieuwsbrief en social media*

We verspreiden periodiek ook een digitale nieuwsbrief. Elke geïnteresseerde kan zich hiervoor aanmelden op onze website. Het afgelopen jaar zijn onder andere artikelen gepubliceerd over de voortgang van onze nieuwbouwprojecten Westend, De Kolk en Gerardus in Kaag en Braassem, de huisvesting van de Haardstee in de Arendshorst, onze dienstverleningsscores, het nieuwe ondernemingsplan en leefbaarheidsactiviteiten. Belangrijke actuele onderwerpen delen we ook via Facebook en Twitter.

#### *Bijeenkomsten*

We organiseren informatiebijeenkomsten, wanneer projecten om meer toelichting vragen. Naar aanleiding van de start van het renovatietraject voor complex Heemwijck hebben in het najaar bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Voor de oplevering van het nieuwbouwcomplex Gerarduspad is een kijkdag georganiseerd. Voor de nieuwe bewoners van het nieuwbouwcomplex Westend is in de zomer een woningkeuzemoment op kantoor georganiseerd. We hebben hen daarbij geïnformeerd over hun nieuwe toekomstige woning en zo ook een ontmoetingsmoment gecreëerd om alvast kennis met elkaar te maken.

#### *Website*

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

### *5.5.2. Sturing en verantwoording*

Door de relatie tussen ondernemingsplan, jaarplan, begroting, kwartaalrapportage en jaarverslag duidelijker te maken en nadrukkelijker verbanden te leggen, versterken we onze PDCA-cyclus. Dit doen we bijvoorbeeld door de doelen uit het ondernemingsplan te vertalen in jaarplannen en begroting en deze weer terug te laten komen in de kwartaalrapportage en uiteindelijk ook in dit jaarverslag. Daarnaast maken we het verband tussen het ondernemingsplan en onderliggende beleidsstukken

zoals onze portefeuillestrategie nadrukkelijker, en de link naar bijvoorbeeld prestatieafspraken duidelijker. Zo kunnen wij zelf, maar ook onze stakeholders goed volgen wat we realiseren van de voorgenomen doelen.

## 5.6 Financieel gezond om te kunnen blijven investeren

### 5.6.1. Netto beïnvloedbare bedrijfslasten

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

De Aedes-benchmark, onderdeel Bedrijfslasten geeft jaarlijks een indicatie van onze financiële gezondheid, gemeten naar de beïnvloedbare bedrijfslasten. Voor de Aedes-benchmark 2021 komen we uit op een geharmoniseerde beïnvloedbare netto-bedrijfslast van € 804 (2020: € 701) per verhuureenheid. Het landelijk gemiddelde voor 2021 bedraagt € 846 (2020: € 828).

MeerWonen behaalt hiermee een B-label voor dit prestatieveld. In 2020 was dit een A. De stijging van de netto-bedrijfslast en de hiermee samenhangende daling naar een B-label hangt samen met de grote investeringen die MeerWonen heeft gedaan in de ICT-omgeving en is incidenteel van aard. In dit licht is het B-label een goed resultaat en de score ligt boven het landelijk gemiddelde.

## 5.7 Behaalde resultaten

Doelstelling 2021	Resultaat	Toelichting
Dienstverleningsscores in Aedes-benchmark op alle drie onderdelen hoger dan gemiddeld	>	De scores zijn hoger dan gemiddeld, met uitzondering van het proces vertrokken huurders. Het overall gewogen gemiddelde voor Huurdersoordeel ligt iets boven het landelijk gemiddelde
Goede landing ERP-systeem waarborgen	>	In 2021 is het nieuwe ERP-systeem in gebruik genomen. Gedurende 2022 worden verschillende verbeterpunten doorgevoerd
Herzien procedures	>	Met de invoering van het nieuwe ERP-systeem zijn procedures herzien en dit zal een verder vervolg krijgen in 2022
In beeld brengen hoe digitaal werken nog beter te ondersteunen	V	
Verbeteren PDCA-cyclus incl. aansluiting planning en verantwoordingstukken	V	In 2021 hebben de activiteiten in het jaarplan een plek gekregen in de kwartaalrapportage en de voortgang hiervan is gemonitord. In 2022 zal dit verder worden verbeterd

Uitvoeren maatregel- en verbeterpakket van de risicoanalyse 2020	V	Het verbeterpakket is uitgevoerd in 2021, maar verdient verdere aandacht in 2022
Netwerken stakeholders	V	
Communicatie beter aan laten sluiten bij huurders (doelgroep)	>	In 2021 eerste stappen gezet. Vervolg 2022 met een schriftelijke communicatie
Aanpassen financiële beleidsdocumenten	>	In 2021 het investeringsstatuut aangepast. Vervolg begin 2022 met reglement financieel beleid en treasurystatuut
Verbeteren samenwerking	>	Gestart met een communicatie- en -samenwerkingstraining die in 2022 voortgezet wordt; een leuke en intensieve training voor medewerkers, om de samenwerking te verbeteren en de huurder van de juiste informatie te voorzien

## RANDVOORWAARDEN

### 6. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

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

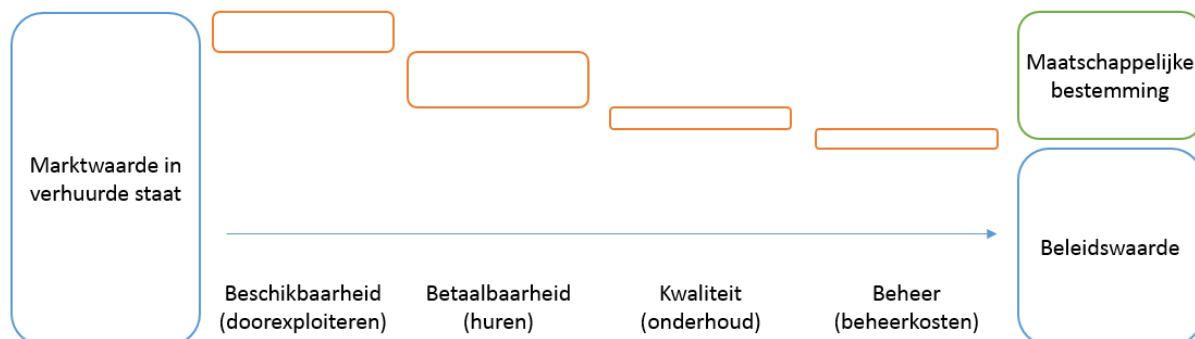
De coronapandemie in 2021 heeft weliswaar onze dienstverlening beïnvloed, maar verder geen ingrijpende gevolgen gehad voor onze bedrijfsvoering, baten en financiële positie. De verwachting is dat dit in 2022 niet zal wijzigen. Niettemin is MeerWonen in staat om een eventuele substantiële terugval van de baten in 2022 zelfstandig op te vangen. De inschatting van de directie is dat de coronapandemie niet zal leiden tot discontinuïteit van de organisatie. Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

#### 6.1 Vermogenspositie

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

Het eigen vermogen van MeerWonen bedraagt ultimo 2021 € 632 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2020 is het vermogen toegenomen met € 63 miljoen. Hoofdstuk 6.2 gaat nader in op het resultaat over 2021. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 632 miljoen is feitelijk te hoog. De uitgangspunten van de waardering van ons verhuurde vastgoed zijn gebaseerd op commerciële uitgangspunten. Zo is één van de belangrijkste uitgangspunten de veronderstelling dat een woning bij leegkomst wordt verkocht, dan wel opnieuw wordt verhuurd, maar dan tegen een commerciële markthuur. Deze veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Verder zijn er standaardnormen voor onderhoud- en beheerlasten ingerekend die lager zijn dan onze werkelijke uitgaven.

Om een reëler beeld te geven van onze vermogenspositie wordt vanaf 2018 voor het vastgoed in exploitatie de beleidswaarde berekend. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, waarbij er voor de vier hierboven genoemde punten afslagen plaatsvinden op de marktwaarde in verhuurde staat. Onderstaande figuur geeft de stappen visueel weer.



### *Beschikbaarheid*

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

### *Betaalbaarheid*

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

### *Onderhoud*

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

### *Beheer*

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt mogelijk voor extra uitgaven. De berekening gaat daarom uit van de normbeheerkosten van de corporatie in plaats van de norm uit het Handboek.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie ultimo 2021 is berekend op € 318 miljoen (2020: € 243 miljoen). In onderstaande tabel zijn de verschillende afslagen weergegeven.

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Marktwaaarde in verhuurde staat	718.728	654.899
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	41.877	26.052
Betaalbaarheid (huren)	-356.750	-365.175
Kwaliteit (onderhoud)	-74.499	-64.527
Beheer (beheerskosten)	-11.231	-8.439
Verschil marktwaarde / beleidswaarde	-400.603	-412.089
Beleidswaarde	318.125	242.810



Uit bovenstaande tabel blijkt dat de waarde van ons vastgoed € 401 miljoen lager is als wij in plaats van de marktwaarde uitgaan van de beleidswaarde. Indien wij deze lagere waarde van ons vastgoed zouden verwerken in ons eigen vermogen dan daalt het eigen vermogen van de huidige € 632 miljoen die nu uit onze balans blijkt naar € 231 miljoen. Rekening houdend met het sociale karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen. Het laat zien dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

#### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ook in 2021 is de gemiddelde woningwaarde weer sterk gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Net als in 2020 heeft dit ook in 2021 voor de woningportefeuille van MeerWonen geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is, exclusief investeringen en desinvesteringen, met € 54 miljoen gegroeid. Dit betekent een waardegroei van 8%.

Deze positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze door het niet mogen doorvoeren van een algemene huurverhoging per 1 juli en het passend toewijzen achter bij de verwachting op basis van 2020. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

#### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tegelijkertijd betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd en dit waardebegrip is, ook na drie jaar, nog in ontwikkeling. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze streefhuur kan als gevolg van aanpassingen van het huurbeleid wijzigen;
- bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin MeerWonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen

van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld;

- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Onze beleidswaarde bedraagt in 2021 44% van de marktwaarde. Dit percentage is 7% hoger dan in 2020. De toename van dit percentage wordt veroorzaakt door stijging van de overdrachtsbelasting (van 3% naar 8%), een beperkt effect van 1,8%, door de wijziging van het streefhuurbeleid (6,1%) en de afslagen van het onderhoud (-0.5%) en beheer (-0.3%).

De toename van het percentage streefhuurbeleid wordt veroorzaakt door de afname van de afslag betaalbaarheid terwijl de marktwaarde stijgt. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2021 onze streefhuren bij mutatie zijn aangepast van 72% naar 75% en doordat wij in onze begroting voor de eerstkomende 5 jaar nu uitgaan van een inflatievolgende huurverhoging, waar dat vorig jaar nog een huurverhoging was van een half procent onder inflatie.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 491 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 439 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 € 401 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(bedragen x € 1.000)	
Marktwaaarde in verhuurde staat		<b>718.728</b>
Af:		
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	41.877	
Betaalbaarheid (huren)	-356.750	
Kwaliteit (onderhoud)	-74.499	
Beheer (beheerskosten)	-11.231	
Verschil marktwaaarde / beleidswaaarde		<b>-400.603</b>
Beleidswwaaarde		<b>318.125</b>

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

## 6.2 Resultaat

Hieronder is het resultaat over 2021 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Resultaat 2021	Begroting 2021	Verschil
Huuropbrengsten	25.772	26.043	-271
Opbrengsten servicecontracten	965	980	-15
Lasten servicecontracten	-963	-980	17
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.121	-1.849	-272
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.895	-8.276	1.381
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.698	-4.897	199
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.060</b>	<b>11.021</b>	<b>1.039</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.759	478	1.281
Toegerekende organisatiekosten	-22	-31	9
Boekwwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.421	-381	-1.040
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>316</b>	<b>66</b>	<b>250</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.436	-15.826	17.262
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.620	8.101	46.519
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	846	0	846
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>56.902</b>	<b>-7.725</b>	<b>64.627</b>

Opbrengst overige activiteiten	663	0	663
Kosten overige activiteiten	-141	-59	-82
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>522</b>	<b>-59</b>	<b>581</b>
Overige organisatiekosten	-1.951	-196	-1.755
Leefbaarheid	-500	-484	-16
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>67.349</b>	<b>2.623</b>	<b>64.726</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	0	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.551	-2.517	-34
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.547</b>	<b>-2.517</b>	<b>-30</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>64.802</b>	<b>106</b>	<b>64.696</b>
Belastingen	-1.891	-1.820	-71
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>62.911</b>	<b>-1.714</b>	<b>64.625</b>

De winst- en verliesrekening over 2021 toont een positief resultaat van € 62,9 miljoen en is daarmee € 64,6 miljoen hoger dan het begrote resultaat ad € 1,7 miljoen (negatief). Hieronder worden de belangrijkste verschillen nader toegelicht.

#### 6.2.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2021 is rekening gehouden met een bedrag van € 15,8 miljoen aan afwaarderingen op nieuwbouwprojecten, duurzaamheidsmaatregelen, aangebrachte verbeteringen en aangekochte woningen. De realisatie over 2021 bedroeg echter 1,4 miljoen positief, wat veroorzaakt is door herziening van de vorig jaar berekende afwaarderingen op lopende nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Voor 2021 geeft dit per saldo een positief verschil ten opzichte van de begroting van € 17,2 miljoen. Het grootste deel hiervan is veroorzaakt door opgelopen vertragingen bij de plan- en besluitvorming van een viertal in de begroting opgenomen nieuwbouwprojecten in de gemeente Oegstgeest, waardoor de begrote afwaarderingen niet zijn verantwoord in 2021.

#### 6.2.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2021 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 54,6 miljoen toegenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 8,1 miljoen. Dit forse verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de zeer snelle stijging van WOZ-waarde en de verlaging van de verhuurderheffing.

### 6.3 Treasury

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van Thésor. Zij adviseren ons over onze leningenportefeuille en geven ons adviezen hoe wij risico's met betrekking tot financieringen kunnen vermijden. Ieder halfjaar komt de treasurycommissie, bestaande uit de directeur-bestuurder, financieel manager, de medewerker planning & control en Thésor bijeen. Onze controller kan ook aanschuiven bij dit overleg. MeerWonen blijft zelf verantwoordelijk voor haar eigen financiële beleid, maar volgt de

voorstellen van Thésor zoveel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn in het in treasurystatuut vastgelegd, waarbij aansluiting is gezocht met het financieel reglement van MeerWonen.

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

#### *6.3.1. Leningportefeuille*

In 2021 zijn drie nieuwe leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 16,8 miljoen tegen een vaste rente tussen 0,15% en 0,69%. Deze leningen hebben een looptijd variërend van 15 tot 31 jaar. Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een bestaande lening van € 4,4 miljoen tegen een rente van 4,06% vanwege het aanpassen van de rente vervroegd af te lossen. We hebben hiervoor een nieuwe lening van € 4 miljoen aangetrokken tegen 0,56%. Deze nieuwe lening heeft een looptijd van 27 jaar.

Naast deze leningen is er nog een nieuwe lening van € 1.086.739 aangetrokken in het kader van de ondersteuning van Vestia. Voor deze lening betalen wij gedurende 40 jaar een rente van 4,86%. Vestia heeft hier een nieuwe lening voor teruggekregen tegen marktconforme voorwaarden. De extra rente die wij de komende 40 jaar betalen kost ons € 1.688.460. Dit bedrag is verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage in de overige bedrijfslasten.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2021 € 103 miljoen. Deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2021 bedraagt 2,28%. In 2022 dient € 1,3 miljoen te worden afgelost op de bestaande leningportefeuille.

### **6.4 Administratieve scheiding**

Vanaf 1 januari 2018 splitsen wij onze activiteiten in een daeb- en een niet-daeb-gedeelte. Hiervoor is in 2017 het definitieve scheidingsvoorstel goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). MeerWonen heeft daarbij gekozen voor een administratieve scheiding. Bij de splitsing van de activiteiten zijn we uitgegaan van de splitsing zoals deze primair in de wet is aangegeven. We hebben geen verzoek ingediend voor overdracht van daeb-activiteiten naar niet-daeb of vice versa. Uit de financiële toetsing van het scheidingsvoorstel komt naar voren dat zowel de daeb- als de niet-daeb-tak de komende jaren levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. In de begroting wordt dit ook jaarlijks getoetst.

In de toelichting op de jaarrekening zijn conform de wettelijke verplichting de in daeb- en niet-daeb gesplitste balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen.

## 6.5 Meerjarenontwikkeling

### 6.5.1. Financiële parameters

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit gaan wij uit van de door de Aw en WSW gehanteerde financiële parameters. Het aantrekken van nieuwe leningen kunnen we tegen gunstigere (rente)voorwaarden doen als deze leningen geborgd worden door het WSW. Het is dan ook van groot belang dat wij blijven voldoen aan de parameters van de Aw en het WSW.

Vanaf 2019 zijn de Aw en het WSW intensiever gaan samenwerken bij het toezicht op de corporaties. Hiertoe hebben zij een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld met grenswaarden voor een vijftal belangrijke kengetallen. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden van de Aw en het WSW vermeld.

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

Kengetal	Kritische grens	Cijfers 2021	Cijfers 2020	Meerjarenbegroting
ICR	>1,4	3,6	2,0	4,3 - 4,8
Solvabiliteit	≥ 15%	62%	60%	37 - 46%
LTV	< 85%	32%	41%	50 - 59%
Dekkingsratio	≤ 70%	18%	14%	20 - 22%
Onderpandsratio	≤ 70%	19%	19%	n.v.t.

#### Interestdekkingsratio (ICR)

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

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

#### Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)

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

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

Deze parameter toetst of de corporatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de schuldsituatie. De langetermijnopbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de

beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. De nominale schuld wordt hierbij gedeeld door de beleidswaarde van het vastgoed. Als kritische grens geldt dat de LTV kleiner moet zijn dan 85%.

#### Dekkingsratio (op basis van marktwaarde)

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

#### Onderpandsratio

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

## **6.6 Verhuurderheffing**

Verhuurders die meer dan 50 sociale woningen verhuren, moeten bijdragen aan de bekostiging van de huurtoeslag. Dit gebeurt door middel van een jaarlijkse verhuurderheffing, opgelegd door de Belastingdienst. De grondslag voor de heffing is de WOZ-waarde van de sociale woningen. MeerWonen heeft in 2021 € 3.947.000 afgedragen, exclusief een vermindering van € 487.000 vanwege verrekening van ontvangen subsidies voor duurzaamheid (2020: € 3.886.000). De afdracht komt neer op 15,2% van de totale huurinkomsten. Zoals voor alle corporaties geldt, is deze heffing ook voor ons een forse aanslag op de begroting en financiële mogelijkheden. Met ingang van het nieuwe regeerakkoord is in 2022 de verhuurderheffing verlaagd om de woningcorporaties meer financiële mogelijkheden te geven om de problematiek op de woningmarkt te helpen oplossen en de duurzaamheidsopgave te kunnen uitvoeren. Om dezelfde redenen zal de verhuurderheffing in 2023 worden afgeschaft.

## **7. GOVERNANCE EN RISICOMANAGEMENT**

Als corporatie behartigen we maatschappelijke belangen en werken met vermogen dat maatschappelijk bestemd is. Daar gaan we zorgvuldig mee om. En dat schept ook verplichtingen. We laten graag zien dat de samenleving op ons kan vertrouwen. Integer en transparant handelen van het bestuur, professioneel toezicht en het afleggen van verantwoording zijn dan ook een vereiste. Iedereen kan ons daarop aanspreken. In de Governancecode voor woningcorporaties staan principes en uitwerkingsbepalingen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, externe verantwoording, risicomanagement en financiële beheersing. Wij volgen deze code bij de inrichting van het bestuur en het toezicht op de organisatie. De code richt zich op de hele organisatie. Goed gedrag is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur van iedereen binnen de organisatie. Wij vinden het belangrijk dat iedereen bijdraagt aan het gewenste gedrag en cultuur.

### **7.1 Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie**

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

Sinds 2019 hanteren de Aw en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) een gezamenlijk beoordelingskader. Hierin wordt beschreven hoe de Aw en WSW zich een beeld van de corporaties vormen en hoe de onderlinge werkverdeling is. Zij maken hierbij gebruik van elkaars inzichten. De Aw blijft de integrale toezichthouder en zal voor wat betreft het bedrijfsmodel en het portefeuilleplan 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 hanteert het WSW de inzichten hierover van de Aw. Daarnaast blijft de Aw de terreinen die specifiek aan haar zijn toebedeeld, te weten rechtmatigheid en integriteit, beoordelen.

Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2021 tot en met 2025 en de daarin aangegeven financieringsbehoefte, oordeelt het WSW positief over de borgbaarheid van nieuwe financieringen.

Naast een beoordeling van het ministerie en het WSW worden woningcorporaties ook om de vier jaar gevisiteerd. Onze laatste visitatie had betrekking op de jaren 2014 tot en met 2017. Het visitatierapport is in het voorjaar van 2019 uitgebracht en is op onze website gepubliceerd. Een nieuwe visitatie staat voor 2022 gepland.

### **7.2 Risicobeheersing**

Risicobeheersing is de afgelopen jaren een steeds belangrijker onderwerp geworden. De vanuit de Woningwet verplichte onafhankelijke controllerfunctie is bij MeerWonen op inhuurbasis ingevuld. De onafhankelijke controller stelt ieder jaar, in samenspraak met de directeur-bestuurder, het management, de RvC en de accountant, een intern controleplan op. De interne controles zijn op basis



van het 3-lines of defencemodel uitgevoerd door de controlefuncties op de lijnafdelingen, de manager en de controller. In bijzondere gevallen fungeert de accountant als derde lijn, ingegeven door de schaal van de organisatie. De controller bewaakt de uitvoering van het interne controleplan en rapporteert hierover aan het bestuur, het management en de RvC. De accountant steunt bij zijn controle op onze interne controles.

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

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

In 2020 is onder leiding van de controller een bedrijfsbrede (fraude-) risicoanalyse opgesteld. Het algemene beeld dat uit de analyse naar voren komt, is dat de risico's worden beheerst en het risicobewustzijn voldoende is. Door het gezamenlijk uitvoeren van de risicoanalyse zijn het risicobewustzijn en de integriteit versterkt. In 2021 is het risicobewustzijn verder vergroot binnen de organisatie en heeft een update plaatsgevonden van de (fraude-) risicoanalyse.

De (fraude-)risicoanalyse is uitgevoerd op zowel strategische als operationele risicogebieden. Deze analyse biedt, naast inzicht in de risico's en beheersing, een MaatregelVerbeterPakket (MVP). Het MVP gaat niet alleen over de belangrijkste harde beheersmaatregelen en verbeterpunten, maar ook over zogenaamde softcontrols, die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de organisatie. De belangrijkste verbeterpunten liggen op het terrein van personele ontwikkeling, integriteit, samenwerking en kennisdeling. Daarnaast is een aantal maatregelen en verbeterpunten opgenomen voor het verder op orde brengen van de informatiebeveiliging. De opvolging van het MVP wordt geïntegreerd in de bedrijfsvoering en planning & controlcyclus van MeerWonen. Maatregelen en verbeterpunten worden opgenomen in de bedrijfs-en afdelingsplannen 2022, gemonitord en intern verantwoord. In het bedrijfsplan is onder andere opgenomen dat in 2022 een pentest uitgevoerd zal worden door een ethische hacker. Daarnaast zal verdere aandacht aan phishing worden gegeven.

In 2021 zijn geen interne onrechtmatigheden met betrekking tot fraude en integriteit geconstateerd. Uit zowel de interne beoordeling door de organisatie als de controle van de accountant zijn geen verdere aanwijzingen geconstateerd voor, of vermoedens van, integriteitsschending of fraude.

Als gevolg van de economische en politieke omstandigheden lopen de huurachterstanden in de sector de laatste jaren op. Corona zou dit nog kunnen versterken, waardoor de risico's op het gebied van

huurachterstanden en huurderiving toenemen. Door snel te reageren op achterstanden proberen wij dit risico te beperken. Vooralsnog blijven onze huurachterstanden ruim onder de landelijke norm.

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

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

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

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

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

MeerWonen heeft ultimo 2021 voor 130 woningen een terugkoopverplichting. Bij deze woningen bestaat het risico dat in vrij kort tijdbestek relatief veel woningen aan ons kunnen worden aangeboden. Wanneer dit het geval is, moeten wij extra financiering aantrekken en lopen we het risico deze woningen niet snel weer te kunnen doorverkopen. Met leegstand en het risico van waardedaling in deze periode tot gevolg. Vooralsnog heeft deze situatie zich niet voorgedaan en zijn de woningen altijd geleidelijk aan ons aangeboden.

## **8. VERKLARING VAN HET BESTUUR**

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

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

Roelofarendsveen, 21 juni 2022

Peter Hoogvliet,  
directeur-bestuurder

## 9. JAARVERSLAG VAN DE RVC

Het afgelopen jaar hebben we als raad veel aandacht besteed aan de situatie in de gemeente Oegstgeest. Het gebrek aan voortgang in nieuwbouwprojecten van sociale huurwoningen heeft ervoor gezorgd dat de bestuurder, in overleg met ons, heeft besloten de prestatieafspraken 2021 niet te tekenen. Om de overwegingen van MeerWonen helder te maken heeft de bestuurder hierover een brief gestuurd aan de raad en het college van Oegstgeest. Dit heeft helaas niet tot een gesprek geleid. Ook een artikel over het niet tekenen van de prestatieafspraken in de Volkskrant bracht geen verbetering in de situatie. Gezien het gebrek aan voortgang in de sociale woningbouw, waren we onaangenaam verrast dat de wethouder in het najaar voorstelde om een deel van de Reserve sociale woningbouw over te hevelen naar de reserve middeldure huur/koop tot NHG. Naar aanleiding hiervan is er een gesprek geweest tussen de wethouder en de bestuurder van MeerWonen waar ook de voorzitter van de RvC bij aanwezig was. Dit heeft niet direct geleid tot een oplossing, maar heeft er wel voor gezorgd dat we weer met elkaar in gesprek zijn. Ook als toezichthouder blijven wij kritisch op de gang van zaken en de voortgang van projecten in Oegstgeest. Zeker nu de druk op de woningmarkt het afgelopen jaar alleen maar hoger is geworden. De stijging van de prijzen voor koopwoningen hebben het gat tussen huur en koop vergroot, wat betekent dat er nog meer mensen zijn die een woning niet kunnen betalen.

In het portefeuilleplan dat MeerWonen dit jaar heeft vastgesteld staan de inspanningen van MeerWonen opgenomen voor de komende vijftien jaar. In die periode willen we in de verwachte behoefte voorzien door ruim 600 woningen toe te voegen in de gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest. Voor ruim 400 hiervan zijn al plannen, maar voor iets meer dan 200 woningen moeten nog locaties worden gezocht. Naast volledig nieuwe locaties heeft MeerWonen zich dan ook voorgenomen om bij woningen die gesloopt of gerenoveerd moeten worden te onderzoeken of het mogelijk is om extra woningen toe te voegen. Als raad hebben we waardering voor het gedegen portefeuilleplan dat er ligt, een waardering die gedeeld wordt door de onafhankelijke toezichthouders.

Qua personeel & organisatie was 2021 voor MeerWonen een bewogen jaar. Er was een aantal langdurig zieken. Weliswaar niet werkgerelateerd, maar de impact op de (kleine) organisatie is fors. Verder is een aantal mensen met (vroeg-)pensioen gegaan en is een nieuwe manager financiën aangetrokken. Tel daarbij op het nieuwe ERP-systeem dat eind 2020 live is gegaan en alle beperkingen als gevolg van de coronamaatregelen en je ziet een stevige uitdaging voor de organisatie. Des te meer waarderen we de geleverde prestaties en ook het feit dat het is gelukt om de cijfers voor dienstverlening te verbeteren. De flexibiliteit en veerkracht die de medewerkers hebben laten zien, verdient een compliment.

### 9.1 Over besturen en toezicht houden

Als raad van commissarissen zijn we meer dan alleen toezichthouder, we zijn ook werkgever van de directeur-bestuurder en zijn voor hem adviseur en klankbord. Bestuur en toezicht hebben, vanuit hun verschillende rollen een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat MeerWonen de goede dingen doet vanuit de juiste rolopvatting. Het ondernemingsplan van MeerWonen is daarbij het vertrekpunt voor ons handelen, waarbij het realiseren van de maatschappelijke doelen voorop staat.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het functioneren en presteren van de gehele organisatie en legt daarover intern verantwoording af aan de RvC en extern aan wettelijk of maatschappelijk

gelegitimeerde instanties. Het managementteam, waarvan de bestuurder deel uitmaakt, bereidt besluitvorming voor en adviseert de bestuurder.

De RvC houdt als toezichthouder toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen MeerWonen. Als werkgever van de bestuurder 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.

#### *9.1.1. Kaders van het interne toezicht*

Om onze rol als toezichthouder zo goed mogelijk in te kunnen vullen, hebben we een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden waarin een toezichtkader is opgenomen. Dit document gebruiken we als richtlijn voor het uitvoeren van onze taken. Het toezichtkader wordt onder andere gevormd door de Governancecode, de statuten, de reglementen raad van commissarissen en bestuur, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en verschillende beleidsstukken. Deze documenten worden met enige regelmaat herijkt, om te zorgen dat ze aansluiten op de actuele maatschappelijke opgave en dat ze voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

#### *9.1.2. Legitimatie*

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

#### *9.1.3. Governancecode*

De RvC van MeerWonen onderschrijft de vijf principes die samen de Governancecode vormen. De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en toezicht functioneren en werken door in de hele corporatie. Om dit te borgen wordt de code jaarlijks besproken in de raad aan de hand van een checklist. Deze en andere activiteiten hebben ervoor gezorgd dat we ook in 2021 op alle punten voldeden aan de Governancecode woningcorporaties. Op een aantal punten, zoals het contact met stakeholders, merken we wel dat dit lastiger is door de coronamaatregelen.

## **9.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol**

### *9.2.1. Toezicht op strategie*

Nadat in 2020 het nieuwe ondernemingsplan is vastgesteld, lag de focus dit jaar op het herijken van het portefeuilleplan. Als raad zijn we meegenomen in het opstellen van het plan en wij zijn van mening dat MeerWonen een goed beeld heeft van de opgaven in haar werkgebied. De raad volgt de voortgang van het portefeuilleplan, de doelen uit het ondernemingsplan en de andere strategische zaken via de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording via de kwartaalrapportages.

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

De auditcommissie speelt een belangrijke rol in het toezicht op de financiële en operationele prestaties en de beheersing van de risico's. Deze commissie bestaat uit twee leden van de raad. Zij rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over

financiën, risicomanagement en treasury. De auditcommissie bespreekt het intern controleplan en de opdracht aan de accountant en geeft hiervoor input.

Voor de voorzitter van de auditcommissie eindigde in november 2021 zijn zittingstermijn. Er is tijdig begonnen met het werven van een nieuwe commissaris die deze rol op zich kon nemen, om een goede overdracht mogelijk te maken. De auditcommissie heeft in de nieuwe samenstelling een kennismakingsgesprek gehad met de accountant en de manager financiën.

Op 3 juni 2021 is het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2020 integraal besproken met de directeur-bestuurder, de manager financiën, en de accountant van BDO. De controller heeft achteraf aangegeven geen bevindingen te hebben. Er is stilgestaan bij de wijzigingen die hebben plaatsgevonden in de jaarstukken ten opzichte van het vorige boekjaar, en bij de belangrijkste risico's die uit deze controle naar voren zijn gekomen. De financiële positie van MeerWonen is, gemeten naar solvabiliteit en kasstroomontwikkeling, adequaat. Aan alle parameters wordt ruimschoots voldaan, nu en in de planperiode. De commissie heeft nog wel kort stilgestaan bij de positie van de niet-daeb-portefeuille ten opzichte van de primaire doelstelling die MeerWonen heeft rondom sociale huisvesting. De accountant heeft een goedkeurende verklaring verstrekt. In de vergadering van 22 juni heeft de raad de jaarstukken 2020 goedgekeurd.

In de vergadering van 23 november is de (meerjaren-)begroting besproken evenals het controllermemo. Hierbij waren de leden van de auditcommissie, de directeur-bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Op 7 december is de begroting 2022 door de raad goedgekeurd. Op basis van de informatie over de ontwikkeling van de financiële prestaties, de risico-analyses en het intern controleplan via de kwartaalrapportages, informatie van de accountant, het bestuur en de controller komt de raad tot het oordeel dat MeerWonen de risico's in de realisatie van de doelstellingen afdoende beheerst.

#### *9.2.3. Opdrachtgeverschap externe accountant*

Sinds het ontstaan van MeerWonen door de fusie in 2015 wordt de jaarrekeningcontrole uitgevoerd door BDO. Uit de in 2020 uitgevoerde evaluatie blijkt dat de organisatie en de raad tevreden zijn over het functioneren van de accountant. Voor de werkzaamheden van dit jaar waren er dan ook geen bijzondere aandachtspunten.

#### *9.2.4. Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties*

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

#### *9.2.5. Klachtenbehandeling*

In de vergadering van de raad in maart is het jaarverslag 2020 van de Klachtencommissie Wonen behandeld. De raad heeft kennisgenomen van het feit dat de commissie sinds 1 maart 2020 een nieuwe secretaris heeft en sinds 1 april 2020 een nieuwe voorzitter. In 2020 zijn geen klachten ingediend over MeerWonen bij de Klachtencommissie Wonen.

### 9.2.6. 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 Stichting Huurders MeerWonen (HMW) bijgewoond. De jaarlijkse huurdersconsultaties van HMW zijn dit jaar - als gevolg van de coronamaatregelen - niet gehouden. Een van de commissarissen is ook aanwezig geweest bij de festiviteiten rondom het lintje dat een van de dit jaar gestopte bestuursleden heeft ontvangen. HMW heeft ook dit jaar weer aangegeven geen behoefte te hebben aan een apart overleg met de raad. De raad heeft veel waardering voor de inzet van de bestuursleden. Het jaarlijkse overleg tussen de remuneratiecommissie en de ondernemingsraad van MeerWonen is in goede sfeer verlopen. Verder wordt de raad tijdens de vergaderingen, en indien nodig tussentijds, door de bestuurder op de hoogte gehouden van onder andere de diverse contacten met stakeholders en de bestuurlijke overleggen met de gemeenten. Als gevolg van de coronamaatregelen kon de algemene stakeholderbijeenkomst helaas niet doorgaan, maar tijdens de themabijeenkomst van de raad met het MT was een van de stakeholders uitgenodigd als spreker.

## 9.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Met de directeur-bestuurder bespreekt de remuneratiecommissie namens de raad jaarlijks de verwachtingen, de ontwikkelingen in de organisatie en beoordeelt ze het functioneren van de bestuurder. De raad is tevreden over de wijze waarop de heer Hoogvliet zijn rol invult. Hij is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 6 juni 2015 en per 6 juni 2019 herbenoemd. De remuneratiecommissie heeft in februari en november gesproken met de bestuurder over doelen, speerpunten en beoordeling en hierover verslag gedaan aan de voltallige raad. Ook tijdens de zelfevaluatie is het functioneren van de bestuurder besproken.

### 9.3.1. Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. Conform de WNT was in 2021, 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 113-114.

De heer drs. P.G. Hoogvliet, geboortejaar 1957	
<b>Functie</b>	Directeur-bestuurder
<b>Benoemd</b>	Per 06-06-2015, herbenoemd per 6 juni 2019
<b>PE-punten (2019 t/m 2021)</b>	119,5
<b>Nevenfuncties</b>	Bestuurslid Holland Rijnland Wonen (onbezoldigd) Penningmeester stichting Bewonersorganisatie Bomenbuurt Den Haag (onbezoldigd)

### 9.3.2. Integriteitsbeleid en organisatiecultuur MeerWonen

Als raad zien we een open en integere cultuur bij MeerWonen. De directeur-bestuurder en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. Tijdens de controles van de controller is expliciet aandacht besteed aan het integer handelen van MeerWonen. Hieruit zijn in 2021 geen bijzonderheden naar voren gekomen.

## 9.4 Over de RvC

### 9.4.1. Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat in principe uit vier personen, waarvan twee op voordracht van Huurders MeerWonen. We streven naar een divers samengestelde raad, met voldoende lokale verankering. Bij de vacature die dit jaar is ontstaan, is voor het starten van de werving op basis van de samenstelling en de specifieke deskundigheid een profiel opgesteld van het nieuwe lid. Omdat het een vacature betrof op voordracht van de huurdersorganisatie, is de werving in overleg met de huurdersorganisatie gedaan. Om een goede overdracht mogelijk te maken heeft de raad een deel van het jaar uit vijf leden bestaan. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen.

Samenstelling raad van commissarissen Stichting MeerWonen 2021		
Naam	functie	Termijn
Dhr. E.V. van Seggelen	Voorzitter	01-07-2017 tot 01-07-2025
Dhr. drs. M. Muller RE RA	Vicevoorzitter (op voordracht HMW tot 01-11)	01-11-2013 tot 01-11-2021
Mw. D.J.N.M. Curfs MBA	Lid (voordracht HMW)	01-01-2019 tot 01-01-2023*
Dhr. J.D.M. Touw	Lid	01-01-2019 tot 01-07-2022*
Mw. drs. M.G.M. Ammerlaan	Lid (op voordracht HMW per 01-11)	01-07-2021 tot 01-07-2025*

\*= herbenoembaar

De heer E.V. van Seggelen, geboortjaar 1966	
<b>Functie</b>	Voorzitter
<b>Commissie</b>	Lid remuneratiecommissie
<b>Profiel</b>	Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, bestuurlijk
<b>PE-punten 2021</b>	6 (2020: 6)
<b>Functie dagelijks leven</b>	Directeur projectbureau gemeente Leiden
<b>Nevenfuncties</b>	-



De heer drs. M.Muller RE RA, geboortejaar 1973	
<b>Functie</b>	Vice-voorzitter, tot 01-11-2021
<b>Commissie</b>	Voorzitter auditcommissie tot 01-11-2021
<b>Profiel</b>	Financieel-economisch en bedrijfskundig
<b>PE-punten 2021</b>	16 (2020: 28)
<b>Functie dagelijks leven</b>	CFO Credit Exchange B.V. (tot 01-06-2021) Group director reporting & Control Mirage Retail Group (vanaf 01-08-2021)
<b>Nevenfuncties</b>	Vicevoorzitter RvC Rhenam Wonen Voorzitter RvC National Academic Verzekeringsmaatschappij N.V. Vicevoorzitter RvT VIGO Vicevoorzitter RvT Trajectum Vicevoorzitter RvC Centrada

De heer J.D.M. Touw, geboortejaar 1958	
<b>Functie</b>	Lid tot 01-11-2021 Vice-voorzitter, vanaf 01-11-2021
<b>Commissie</b>	Lid auditcommissie
<b>Profiel</b>	Volkshuisvestelijk
<b>PE-punten 2021</b>	59 (2020: 8)
<b>Functie dagelijks leven</b>	Directeur RealTurn
<b>Nevenfuncties</b>	Lid VTW werkgroep 'Opgaven en middelen' Lid Raad van Advies Impact Vastgoed Lid Raad van Advies Facilitee Lid Raad van Advies Sociëteit Vastgoed Member Asset Advisory Associates Associé Fakton Executives

Mevrouw D.J.N.M. Curfs MBA, geboortejaar 1970	
<b>Functie</b>	Lid
<b>Commissie</b>	Voorzitter Remuneratiecommissie
<b>Profiel</b>	Bestuurlijk
<b>PE-punten 2021</b>	12 (2020: 17)
<b>Functie dagelijks leven</b>	Directeur Living inn
<b>Nevenfuncties</b>	Voorzitter RvT WilgaerdenLeekerweideGroep Lid RvT Rataplan Lid algemeen bestuur VNO-NCW en dagelijks bestuur MKB (tot 1 april 2021)

Mevrouw drs. M.G.M. Ammerlaan, geboortjaar 1967	
<b>Functie</b>	Lid
<b>Commissie</b>	Voorzitter Auditcommissie per 01-11-2021
<b>Profiel</b>	Financiën en ICT digitalisering
<b>PE-punten 2020</b>	74 (2020: 16,5)
<b>Functie dagelijks leven</b>	CFO Corpag
<b>Nevenfuncties</b>	Lid RvC Maasdelta Groep

#### 9.4.2. *Introductieprogramma*

Mevrouw Ammerlaan heeft na haar benoeming per 1 juli het introductieprogramma doorlopen. Naast het doornemen van de diverse documenten heeft zij kennismakingsgesprekken gehad met de MT-leden, de controller en de huurdersorganisatie.

#### 9.4.3. *Auditcommissie*

Vanuit de RvC is de auditcommissie het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toezicht in het kader van financiën en de risicobeheersing. De auditcommissie bestond tot 1 november uit de heer Muller (voorzitter) en de heer Touw. In deze samenstelling is een keer vergaderd. Met ingang van 1 november bestaat de auditcommissie uit mevrouw Ammerlaan (voorzitter) en de heer Touw. In deze samenstelling is twee keer vergaderd. De controller heeft in 2021 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie.

#### 9.4.4. *Selectie en remuneratiecommissie*

De selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Curfs en de heer Van Seggelen. De commissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en over het aantrekken van nieuwe RvC-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. In het kader van de wervingsprocedure zijn er diverse gesprekken geweest. In december heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad plaatsgevonden. De directeur-bestuurder is bij een deel hiervan aanwezig geweest.

#### 9.4.5. *Permanente educatie*

Om de taak als toezichthouder goed te kunnen invullen, 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 2021 voldaan aan de eis van de VTW om minimaal 5 Permanente Educatie-punten te halen. Door de commissarissen zijn onder meer bijeenkomsten bijgewoond met als onderwerp: financieel beleid woningcorporaties, fiscale beheersing, vastgoedsucces met data, innovatie in de samenwerking tussen corporaties en de markt, gevolgen van vergrijzing voor corporaties en toezicht, zorgvastgoed, en is een ledenbijeenkomst van de VTW over de actuele ontwikkelingen rondom Vestia bijgewoond.

Ook voor de directeur-bestuurder is het belangrijk dat hij zich blijft ontwikkelen. De eis voor bestuurders is dat zij over een periode van drie kalenderjaren (2019-2021) minimaal 108 PE-punten behalen. Met 119,5 PE-punten behaald in deze periode voldoet de heer Hoogvliet hier ruimschoots aan. Hij heeft onder andere deelgenomen aan intervisie en bijeenkomsten over circulair bouwen, bewegen in de onderstroom en de boardroom in verbinding met het maatschappelijk netwerk.

#### *9.4.6. Integriteit en onafhankelijkheid RvC*

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

#### *9.4.7. Klankbordfunctie*

De leden van de raad moeten individueel en collectief in staat zijn de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Dit kan gevraagd, zoals bijvoorbeeld over de mogelijke aankoop van een woningcomplex, maar ook ongevraagd zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het benaderen van nieuwbouwprojecten in een gespannen woningmarkt.

#### *9.4.8. Aanspreekbaarheid*

De raad vindt het belangrijk dat zij voor iedereen, in- 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. Op de site van MeerWonen staan de namen van de leden van de raad van commissarissen.

#### *9.4.9. Taak, werkwijze en informatievoorziening*

Om goed invulling te kunnen geven aan onze rol als toezichthouder, hebben wij ons als raad in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren op basis van onder andere kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. Hierbij letten wij 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. We laten ons ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo zijn we in gesprek gegaan met het MT, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie (HMW) en de accountant. Wij ervaren deze contacten als zeer belangrijk, omdat we op deze manier vanuit verschillende perspectieven informatie krijgen over het functioneren van MeerWonen. We waarderen het zeer dat de diverse stukken uit de planning & controlcyclus goed op elkaar aansluiten. Dit zorgt voor een helder overzicht. Wij zijn dan ook van mening dat de cyclus goed functioneert en ons voldoende toereikende informatie geeft om onze toezichthoudende taak goed in te vullen.

#### *9.4.10. Vergader- en besluitenschema*

In 2021 heeft de raad vier reguliere vergaderingen en een zelfevaluatie gehouden. Daarnaast is er een themabijeenkomst geweest met de leden van het MT. Rekening houdend met de coronamaatregelen is geprobeerd om de vergaderingen zoveel mogelijk fysiek te houden. Dat is alleen niet gelukt voor de vergadering van maart, die is digitaal gehouden. De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle reguliere RvC-vergaderingen en een deel van de zelfevaluatie. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad een intern beraad.

In 2021 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Governancecode woningcorporaties
- portefeuillestrategie
- huurverhoging 2021
- benoeming en herbenoeming
- jaarverslag & jaarrekening 2020
- investeringsstatuut
- begroting 2022
- treasury jaarplan/fiscale planning
- ontwikkeling nieuwbouw Aan de Braassem 3A
- bod Kaag en Braassem 2022
- bod Oegstgeest 2022
- volmacht WSW
- Vestia
- duurzaamheid
- automatisering
- ontwikkelingen organisatie
- kwartaalrapportages
- Aedes-benchmark.

Buiten vergadering zijn nog een aantal besluiten genomen, die in de eerstvolgende vergadering zijn bekrachtigd. Met de gemeente Oegstgeest loopt nog steeds een discussie over het gebrek aan voortgang bij nieuwbouwprojecten en de inzet van de Reserve sociale woningbouw. Mede hierdoor zijn er, afgezien van het bod, in Oegstgeest geen gesprekken gevoerd over het maken van prestatieafspraken. De voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder hebben hierover een overleg gehad met de wethouder.

#### *9.4.11 Lidmaatschappen*

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

#### *9.4.12. Bezoldiging*

Vanwege de maatschappelijke taak van woningcorporaties, vindt de raad soberheid en doelmatigheid gepast bij zijn bezoldiging. Daarom sluit de raad voor zijn bezoldiging aan bij de beroepsregeling van de VTW. Deze hanteert lagere maxima dan de wettelijke bepalingen. De bezoldigingsmaxima zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. MeerWonen valt in bezoldigingsklasse E. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen. Met ingang van 2021 mogen de commissarissen geen btw meer in rekening brengen over hun bezoldiging. De over 2021 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 113-114.

#### *9.4.13. Zelfevaluatie*

Voor goed toezicht vinden we het van belang dat we minimaal een keer per jaar kritisch kijken naar ons eigen functioneren. Daarbij kijken we naar het functioneren van de individuele leden, naar de raad

als geheel en naar de relatie met de bestuurder. Deze jaarlijkse zelfevaluatie vindt het ene jaar plaats onder begeleiding van een onafhankelijke partij, het andere jaar doen we deze zelf. Dit jaar hebben wij de evaluatie als raad zelf gedaan. Alle leden geven aan te vinden dat er goede discussies worden gevoerd in de raad en dat ook moeilijke discussies, zoals dit jaar rondom het investeringsstatuut, niet worden geschuwd. Als aandachtspunt wordt de aandacht voor het sociale domein in de discussies genoemd. Over de relatie tussen bestuurder en raad zijn beide partijen tevreden er is voldoende ruimte voor discussie en klankborden. Als verbeterpunt wordt de snelheid van reageren van sommige leden genoemd.

## **9.5 Tot slot**

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2021 en heeft de jaarrekening over 2021 goedgekeurd. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van MeerWonen en het bestuur. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening is gecontroleerd door accountantskantoor BDO en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Met de goedkeuring van de raad verleent de raad décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

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

De raad bedankt alle medewerkers, het management en het bestuur van MeerWonen zeer voor hun inzet en betrokkenheid in dit bijzondere jaar. De raad van commissarissen blijft ook in 2022 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van MeerWonen.

De raad van commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 21 juni 2022.

Roelofarendsveen, 21 juni 2022

E.V. van Seggelen  
Voorzitter raad van commissarissen



# **JAAARREKENING 2021 VAN MEERWONEN**

Opgemaakt d.d. 21 juni 2022

## Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen

### Activa

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	690.750	628.653
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	27.978	26.246
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.465	34.236
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.737	4.376
	<b>766.930</b>	<b>693.511</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>2.289</b>	<b>2.102</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	856	883
	<b>858</b>	<b>885</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>770.077</b>	<b>696.498</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	<b>306</b>	<b>343</b>
<b>Vorderingen</b>		
9. Huurdebiteuren	63	53
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	230	861
11. Overige vorderingen	0	0
12. Overlopende activa	138	75
	<b>431</b>	<b>989</b>
<b>13. Liquide middelen</b>	<b>2.503</b>	<b>1.038</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>3.240</b>	<b>2.370</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>773.317</b>	<b>698.868</b>



## Passiva

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
<b>Eigen vermogen</b>		
14. Herwaarderingsreserve	507.919	450.140
15. Overige reserves	61.024	86.607
16. Resultaat boekjaar	62.911	32.195
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>631.854</b>	<b>568.942</b>
<b>Voorzieningen</b>		
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	816	1.387
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>816</b>	<b>1.387</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
19. Leningen kredietinstellingen	101.341	88.999
20. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.566	32.124
21. Overige langlopende schulden	166	141
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>136.073</b>	<b>121.264</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
22. Schulden aan kredietinstellingen	1.364	1.695
23. Schulden aan leveranciers	924	2.469
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	468	473
25. Schulden ter zake van pensioenen	30	33
26. Overlopende passiva	1.788	2.605
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>4.574</b>	<b>7.275</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>773.317</b>	<b>698.868</b>

## Winst- en verliesrekening van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
27. Huuropbrengsten	25.772	25.299
28. Opbrengsten servicecontracten	965	953
29. Lasten servicecontracten	-963	-953
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.121	-1.991
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.895	-9.124
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.698	-5.054
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.060</b>	<b>9.130</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.759	6.666
Toegerekende organisatiekosten	-22	-30
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.421	-6.589
<b>33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>316</b>	<b>47</b>
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.436	-4.277
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.620	31.306
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	846	491
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>56.902</b>	<b>27.520</b>
/		
37. Opbrengst overige activiteiten	663	156
38. Kosten overige activiteiten	-141	-58
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>522</b>	<b>98</b>
39. Overige organisatiekosten	-1.951	-231
40. Leefbaarheid	-500	-416
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>67.349</b>	<b>36.148</b>
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	37
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.551	-2.529
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.547</b>	<b>-2.492</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>64.802</b>	<b>33.656</b>
43. Belastingen	-1.891	-1.461
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>62.911</b>	<b>32.195</b>

## Kasstroomoverzicht van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)		2021		2020
<b>Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten</b>				
Huren	25.187		25.486	
Vergoedingen	922		963	
Overige bedrijfsontvangsten	208		34	
Renteontvangsten	4		37	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		26.321		26.520
<b>Uitgaven</b>				
Personeelsuitgaven	2.344		2.447	
Onderhoudsuitgaven	5.251		7.646	
Overige bedrijfsuitgaven	4.512		3.902	
Rente-uitgaven	2.608		2.522	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20		30	
Verhuurderheffing	3.460		3.887	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	176		118	
Vennootschapsbelasting	1.232		2.937	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		19.603		23.489
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>6.718</b>		<b>3.031</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.789		6.775	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	341		808	
(Des)investeringsontvangsten overige	0		336	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		2.130		7.919
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	12.631		9.025	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.579		2.210	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.610		3.797	
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	562		438	
Investeringen overig	304		144	
Externe kosten bij verkoop	42		111	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>		17.728		15.725

<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		<b>-15.598</b>		<b>-7.806</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe geborgde leningen	21.887		9.408	
Nieuwe ongeborgde leningen	22		0	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>		<i>21.909</i>		<i>9.408</i>
<b>Uitgaand</b>				
Aflossingen door WSW geborgde leningen	11.564		4.725	
Aflossingen ongeborgde leningen	0		12	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom</i>		<i>11.564</i>		<i>4.737</i>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>10.345</b>		<b>4.671</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>1.465</b>		<b>-104</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>		<b>1.038</b>		<b>1.142</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		<b>2.503</b>		<b>1.038</b>

# Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. 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.

### Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de balans en de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2021". Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de huuropbrengsten, lasten onderhoudsactiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit, opbrengst en kosten overige activiteiten en overige organisatiekosten. Bij de post materiële vaste activa en de overlopende activa is voor wat betreft de balans de presentatie gewijzigd.

## **Oordelen en schattingen**

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

## **Continuïteitsveronderstelling**

In 2021 is gebleken dat corona geen relevante gevolgen heeft gehad voor de organisatie. Noch voor de bedrijfsvoering, noch voor de omvang van het vermogen en de daarmee samenhangende baten van de organisatie. De verwachting is dat dit voor 2022 niet zal wijzigen. Niettemin is de organisatie in staat om een eventuele, doch niet waarschijnlijke, substantiële terugval van de baten in 2022 zelfstandig op te vangen. De inschatting van de directie is dat de coronapandemie niet zal leiden tot discontinuïteit van de organisatie. Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

## **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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### *Complexindeling*

Het daeb-vastgoed en het niet-daeb-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. In de loop van 2020 zijn vanwege de overgang naar een nieuw ERP een aantal kleinere wijzigingen aangebracht in de indeling. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit daeb-vastgoed en niet-daeb-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het daeb-vastgoed en een deel dat aan het niet-daeb-vastgoed kan worden toegerekend.

### *Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde*

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

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

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de

corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De verwerking van uitgaven na eerste verwerking:

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

Herwaarderingsreserve:

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

Afschrijvingen:

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

*Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering en herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen



ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. In de kostprijs wordt geen rekening gehouden met te activeren rente tijdens de ontwikkelperiode.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke, dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

#### *Grondposities*

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

#### **Materiële vaste activa**

##### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

#### **Financiële vaste activa**

##### Andere deelnemingen

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

### Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (2,28%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op de volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia, de VoV-portefeuille en de langlopende schulden. Voor het vastgoed in exploitatie is niet te duiden wat de bestemming en het realisatiemoment is en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

### **Vlottende activa**

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

### **Vorraden**

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

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

### **Vorderingen**

#### Huurdebiteuren

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

### **Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder Schulden aan kredietinstellingen onder de noemer Kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## **Voorzieningen**

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

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde, berekend op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Deze verwachte verliezen worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (2,28%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

## **Langlopende schulden**

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

### Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

MeerWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden (VoV) een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder Kortlopende schulden verantwoord.

### **Overige activa en passiva**

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

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **Huuropbrengsten**

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

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende

organisatiekosten. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen, onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op het terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

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

### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

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

### **Leefbaarheid**

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

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

### **Financiële baten en lasten**

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

### **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk

niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. MeerWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. MeerWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

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

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

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op daeb- of niet-daeb-activiteiten, zijn deze volledig aan de daeb-tak respectievelijk niet-daeb-tak toegerekend;

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

### Toelichting op de aard van niet-daeb-activiteiten

MeerWonen bezit de volgende niet-daeb-verhuureenheden:

<b>Niet-daeb-activiteit</b>	<b>Aantal VHE 2021</b>	<b>Aantal VHE 2020</b>
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	91	88
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	10	10
Garages	4	4
Parkeerplaatsen	159	159
Bergingen	1	1
Bedrijfsmatig vastgoed	6	6
<b>Totaal</b>	<b>271</b>	<b>268</b>

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

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

Nadere toelichting:

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

### Activa

#### Vaste activa

#### Vastgoedbeleggingen

##### 1. & 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- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	628.653	26.246	654.899
<i>Mutaties</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	756	800	1.556
Overboekingen vanuit Vastgoed in ontwikkeling	5.972	0	5.972
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	2.405	8	2.413
Verkopen	-426	0	-426
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-306	0	-306
Overboekingen tussen daeb- en niet-daeb- vastgoed in exploitatie	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	53.696	924	54.620
Totaal mutaties 2021	62.097	1.732	63.829
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>690.750</b>	<b>27.978</b>	<b>718.728</b>

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 491 miljoen (2020: € 439 miljoen).

#### Marktwaarde

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



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

Vrijheidsgraden	BOG	MOG	ZOG	Parkeren
Exit Yield	6,50 – 7,00%	6,50 – 7,00%	3,50 - 3,85%	5,00 %
Disconteringsvoet	6,00 – 6,75%	6,00 – 6,75%	3,00 - 3,35%	5,00 %

De niet-woongelegenheden binnen de niet-daebtak worden als gevolg van de geringe omvang eens per 3 jaar getaxeerd door een taxateur en de overige jaren geïndexeerd met het gemiddeld waarderingseffect van de basisversie van het betreffende jaar. In 2021 heeft een indexering plaatsgevonden.

#### *Complexindeling*

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

#### *Parameters*

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is voor de woongelegenheden gebruik gemaakt van de parameters uit het waarderingshandboek. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet ligt tussen de 5,13% en 6,14%.

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

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

#### Verstreckte zekerheden

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

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

In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 3.329 (2020: 3.301) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 271 (2020: 268) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2021 van deze verhuureenheden bedraagt € 851.688.000 (2020 € 778.017.000). De WOZ-waarde 2021 heeft voor € 822.354.000 (2020: € 751.689.000) betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 29.334.000 (2020: 26.328.000) op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2021	2020
Daeb-vastgoed in exploitatie	295.724	222.682
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	22.401	20.128
<b>Totaal</b>	<b>318.125</b>	<b>242.810</b>

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

	2021	2020
Marktwaarde in verhuurde staat	<b>718.728</b>	<b>654.899</b>
Af:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	41.877	26.052
Betaalbaarheid (huren)	-356.750	-365.175
Kwaliteit (onderhoud)	-74.499	-64.527
Beheer (beheerskosten)	-11.231	-8.439
Vershil marktwaarde / beleidswaarde	<b>-400.603</b>	<b>-412.089</b>
Beleidswaarde	<b>318.125</b>	<b>242.810</b>

#### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Daarnaast worden de overdrachtkosten bij de berekening van de eindwaarde na 15 jaar op nihil gezet.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening voor de eerste vijf jaar van een jaarlijkse huurverhoging welke gelijk is aan de verwachte prijsinflatie.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het bepalen van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde is rekening gehouden met de op 4 juli 2019 door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW gepubliceerde nieuwe definities inzake de verwerking van

uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening.

- 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	2021	2020
Disconteringsvoet	5,72%	5,56%
Streefhuur per maand	€ 635 per woning	€ 611 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.095 per woning	€ 3.021 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	€ 31,3 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 38,1 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 18,9 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	Samen € 100 hoger	€ 12,3 miljoen lager

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

### 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2021	2020
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	34.236	32.985
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-1.895	-2.262
Verkopen van onroerende zaken VoV	0	809
Waarde ontwikkeling	5.124	2.704
<b><i>Boekwaarde per 31 december</i></b>	<b>37.465</b>	<b>34.236</b>

Oorspronkelijke transactiepreizen	20.935	22.830
Cumulatieve waardeontwikkeling	16.530	11.406
<b>Boekwaarde</b>	<b>37.465</b>	<b>34.236</b>

#### 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2021	2020
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
De Kolk, Oud Ade	2.315	520
Gerardusschool, Oude Wetering	5.972	4.035
OpDreef, Roelofarendsveen	0	4.405
Westend, Roelofarendsveen	10.299	3.471
Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	506	376
Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	301	0
	<b>19.599</b>	<b>13.013</b>
Af: bestede kosten afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-301	-895
Af: gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-2.589	-3.337
Af: opleveringen daeb-vastgoed in exploitatie	-5.972	-4.405
<b>Totaal</b>	<b>10.737</b>	<b>4.376</b>

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

	2021
Stand begin boekjaar	4.376
Investeringen	11.416
Overgeboekt naar daeb-vastgoed in exploitatie	-5.972
Mutatie afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	917
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>10.737</b>

#### Materiële vaste activa

#### 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2021	2020
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.846	1.924
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	86	89
Vervoermiddelen	13	15
Inventaris	3	5
Automatisering	341	69
<b>Totaal</b>	<b>2.289</b>	<b>2.102</b>

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

<i>31 december 2020</i>	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.580
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-478
<b>Boekwaarde</b>	<b>2.102</b>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	303
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-116
<b>Totaal mutaties 2021</b>	<b>187</b>
<i>31 december 2021</i>	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.860
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-571
<b>Boekwaarde</b>	<b>2.289</b>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

#### Financiële vaste activa

	2021	2020
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	856	883
<b>Totaal</b>	<b>858</b>	<b>885</b>

#### 6. Andere deelnemingen

	2021	2020
Stand per 1 januari	2	2
Bij: resultaat deelnemingen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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

## 7. Latente belastingvorderingen

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

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

### *Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia*

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

### *VoV-portefeuille*

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

### *Leningenportefeuille*

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit verschil neemt ieder jaar af. De latentie is contant gemaakt, uitgaande van de gemiddelde looptijd van 13,5 jaar die geldt tot het moment dat het verschil nihil bedraagt.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stand per 1 januari	883	864
Mutatie boekjaar	-27	19
<b>Stand per 31 december</b>	<b>856</b>	<b>883</b>

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2021 is als volgt:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	216	0
VoV-portefeuille	472	725
Leningenportefeuille	168	158
<b>Stand per 31 december</b>	<b>856</b>	<b>883</b>

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2021:

	<b>Jaarrekening</b>	<b>Fiscaal</b>	<b>Verschil</b>	<b>25,8%</b>
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0	844	844	218
VoV-portefeuille	2.899	4.912	2.013	519
Leningenportefeuille	101.341	100.525	816	210

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 269.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

### **VLOTTENDE ACTIVA**

#### 8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Teruggekochte VoV-woningen	0	254
Uit verhuur vrijgekomen woningen	306	89
<b>Totaal</b>	<b>306</b>	<b>343</b>

Ultimo 2021 zijn onder de post uit verhuur vrijgekomen woningen twee woningen opgenomen welke eind 2021 zijn vrijgekomen uit de verhuur en in 2022 worden verkocht.

### **VORDERINGEN**

#### 9. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Huurdebiteuren (zittende huurders)	91	91
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	55	37
Subtotaal	<b>146</b>	<b>128</b>
Af: voorziening wegens oninbaarheid	83	75
<b>Totaal</b>	<b>63</b>	<b>53</b>

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2021 0,55% van de jaarhuur (2020: 0,48%).

#### 10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	230	861
<b>Totaal</b>	<b>230</b>	<b>861</b>

#### 11. Overige vorderingen

	2021	2020
Diversen	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 12. Overlopende activa

	2021	2020
Te ontvangen uitkeringen	5	6
Vooruitbetaalde onderhoudskosten	2	11
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	8	0
Vooruitbetaalde servicekosten	91	56
Vooruitbetaalde afsluitkosten lening	17	0
Diversen	14	2
<b>Totaal</b>	<b>138</b>	<b>75</b>

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

#### 13. **Liquide middelen**

	2021	2020
ING rekeningen-courant	246	42
ABN AMRO rekeningen-courant	255	994
Rabobank rekening-courant	2	2
Betalingen onderweg	2.000	0
<b>Totaal</b>	<b>2.503</b>	<b>1.038</b>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

## **Passiva**

### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:



	2021	2020
Herwaarderingsreserves	507.919	450.140
Overige reserves	61.024	86.607
Resultaat boekjaar 2021 respectievelijk 2020	62.911	32.195
<b>Totaal</b>	<b>631.854</b>	<b>568.942</b>

#### 14. Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2020	411.041	8.702	419.743
Overboeking overige reserves	27.693	2.704	30.397
Stand per 31 december 2020	438.734	11.406	450.140
Overboeking overige reserves	52.655	5.124	57.779
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>491.389</b>	<b>16.530</b>	<b>507.919</b>

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 2021 is in totaal € 491 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 439 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 herwaarderingsreserves 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 € 401 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat		<b>718.728</b>
Af:		
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	41.877	
Betaalbaarheid (huren)	-356.750	
Kwaliteit (onderhoud)	-74.499	
Beheer (beheerskosten)	-11.231	
Vershil marktwaarde / beleidswaarde		<b>-400.603</b>
Beleidswaarde		<b>318.125</b>

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

#### 15. Overige reserves

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stand per 1 januari (voor resultaat boekjaar 2020 resp. 2019)	86.607	39.189
Toevoeging jaarresultaat 2020 respectievelijk 2019	32.195	77.815
Overboeking naar herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	-5.124	-2.704
Overboeking naar herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-52.654	-27.693
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>61.024</b>	<b>86.607</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stand begin boekjaar	43	50
Bijdragen huurders	27	27
Kosten glasbreuk	-35	-34
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>35</b>	<b>43</b>

#### Onderhoudsabonnement

	2021	2020
Stand begin boekjaar	39	29
Bijdragen huurders	155	153
Kosten onderhoudsabonnement	-148	-143
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>46</b>	<b>39</b>

#### 16. Resultaat boekjaar

In de statuten van MeerWonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over 2021 ad € 62.911.000 toe te voegen aan de overige reserves.

#### Vorzieningen

#### 17. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020
Stand per 1 januari	1.387	1.015
Mutatie gevormde voorziening Gerardus, Oude Wetering	0	-137
Mutatie gevormde voorziening De Kolk, Oud Ade	-471	300
(Mutatie) gevormde voorziening Westend, Roelofarendsveen	-1.321	2.912
(Mutatie) gevormde voorziening Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	-813	1.202
Gevormde voorziening Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	1.117	0
Bestede kosten	917	-3.905
<b>Stand per 31 december</b>	<b>816</b>	<b>1.387</b>

De specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen per 31 december 2021 is als volgt:

	Gevormde voorziening	Bestede kosten	Saldo 2021	Saldo 2020
De Kolk, Oud Ade	609	2.314	0	560
Westend, Roelofarendsveen	1.591	10.299	0	0
Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	389	506	0	827
Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	1.117	301	816	0
<b>Stand per 31 december</b>			<b>816</b>	<b>1.387</b>

#### 18. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg

tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij vanaf 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van deze schattingswijziging zijn onder de voorziening latente belastingverplichtingen geen latenties meer opgenomen.

Op grond van de hierboven genoemde handreiking zijn ultimo 2021 geen belastinglatenties meer opgenomen voor het vastgoed in exploitatie. Ultimo 2021 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie € 177 miljoen hoger dan de fiscale waarde. Indien hiervoor wel een latente belastingverplichting zou worden opgenomen bedraagt de nominale waarde hiervan € 46 miljoen.

## Langlopende schulden

### 19. Leningen kredietinstellingen

	2021	2020
Stand per 1 januari	90.694	86.012
Bij: nieuwe leningen	21.887	9.407
Bij: agio op nieuwe leningen	1.688	0
Af: aflossingen	-11.564	-4.725
<b>Stand per 31 december</b>	<b>102.705</b>	<b>90.694</b>
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.364	-1.695
<b>Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar</b>	<b>101.341</b>	<b>88.999</b>

	2021	2020
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	2.28%	2,67%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	17.440	16.591

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 2021 zijn twee roll-over leningen in portefeuille, beiden met een hoofdsom van € 5 miljoen. Daarvan is ultimo 2021 € 6 miljoen opgenomen.

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de nominale en reële waarde. De toevoeging is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post Overige organisatiekosten. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 40 jaar.

### Marktwaaarde leningen

	2021	2020
Nominaal	101.017	90.694
Marktwaaarde	127.558	123.950

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

## 20. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VoV) onder de regeling Koopgarant (en/of andere regelingen), waarvoor MeerWonen een terugkoopverplichting heeft, zijn aangemerkt als financieringstransacties. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de marktwaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij de eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen. Ultimo 2021 is sprake van 130 woningen (2020: 141) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant.

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

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	32.124	31.365
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-1.836	-2.262
Verkopen van onroerende zaken VoV	0	809
Waarde ontwikkeling	4.278	2.212
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>34.566</b>	<b>32.124</b>

Gedurende 2021 zijn 8 woningen teruggekocht is van 3 woningen het VoV-contract afgekocht. Vanaf 2020 zijn we gestopt met het verkopen van woningen onder de VoV regeling.

## 21. Overige langlopende schulden

	2021	2020
Waarborgsommen huurders	42	19
Waarborgsom Gemiva	124	122
<b>Totaal</b>	<b>166</b>	<b>141</b>

Onder Waarborgsommen huurders worden waarborgsommen opgenomen die wij van huurders van geliberaliseerde huurwoningen hebben ontvangen alsmede een waarborgsom voor een gemeenschappelijke ruimte van een nieuwbouwproject. Deze waarborgsommen worden aan het einde van het huurcontract terugbetaald. De waarborgsom Gemiva betreft een in 2007 ontvangen waarborgsom die in 2023 inclusief rente dient te worden terugbetaald. Het rentepercentage is gelijk aan het consumentenprijsindexcijfer.

## **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 2021 ongeveer gelijk aan de stand ultimo 2020.

#### *Liquiditeitsrisico*

Dit betreft het risico dat MeerWonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat MeerWonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen twee roll-over leningen beschikbaar, ieder voor een bedrag van € 5 miljoen. Ultimo 2021 is hiervan de € 6 miljoen opgenomen.

#### *Valutarisico*

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

#### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

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

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

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt MeerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Ultimo 2021 heeft MeerWonen twee roll-over leningen met een variabele rente. De rente van deze roll-over leningen is opgebouwd uit het 1-maands-Euriborpercentage en een liquiditeitsopslag. Ultimo 2021 is € 6 miljoen opgenomen op deze roll-over leningen.

#### Marktrisico

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

#### Kortlopende schulden

	2021	2020
<u>22. Schulden aan kredietinstellingen</u>		
Aflossingsverplichting 2022 respectievelijk 2021 van de schulden aan kredietinstellingen	1.364	1.695
<u>23. Schulden aan leveranciers</u>		
Crediteuren	924	2.469
<u>24. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Omzetbelasting	468	400
Loonbelasting en premies	0	73
<b>Totaal</b>	<b>468</b>	<b>473</b>
<u>25. Schulden ter zake van pensioenen</u>		
Pensioenpremies SPW	30	33
<u>26. Overlopende passiva</u>		
Niet-vervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.134	1.145
Vooruitontvangen huren	214	971
Nog te verrekenen servicekosten	188	232
Niet opgenomen vakantiedagen	149	143
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	69	79
Overige	34	35
<b>Totaal</b>	<b>1.788</b>	<b>2.605</b>

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

## **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft MeerWonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door MeerWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% van € 88.194.498, zijnde € 55.033 en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2.294.000 per 31 december 2021.

MeerWonen zal de komende 20 jaren naar verwachting in totaal € 1,1 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en indien nodig het gecommiteerde obligo verstrekken om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient MeerWonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. MeerWonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### Verkoop onder voorwaarden

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

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

Daarnaast garandeert MeerWonen dat de kopers geen verlies lijden. De verstrekte korting bedraagt per 31 december 2021 € 514.000.

Ultimo 2021 zijn 5 woningen van ons bezit in Oegstgeest verkocht onder Koopstart. MeerWonen ontvangt bij doorverkoop van deze woningen de verstrekte koperskorting. In totaal gaat dit om een bedrag van € 192.700.

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de nieuwbouwprojecten De Kolk, Westend, Aan de Braassem 3A en Aan de Braassem 3B tot een bedrag van € 19,7 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 2 jaar na balansdatum.

### Uitgestelde beloningen personeel

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2021 bedraagt deze verplichting € 32.000 (31.12.2020: € 31.000).

### 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



behoefte van zijn/haar loopbaanontwikkeling. Ultimo 2021 bedraagt het budget € 97.000 (2020: € 91.000).

#### Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2022 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 101.000.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

#### Overname bezit Mooiland in Oegstgeest

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

De uitwerking van de taakoverdracht met de daarbij behorende vrijstelling van overdrachtsbelasting ligt ten tijde van de ondertekening van de jaarrekening ter beoordeling bij de Belastingdienst.

## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

### 27. Huuropbrengsten

	2021	2020
<i>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	23.737	23.353
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.032	1.022
	<b>24.769</b>	<b>24.375</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-124	-105
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-17	-46
<b>Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</b>	<b>24.628</b>	<b>24.224</b>
<i>Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	962	911
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	209	197
	<b>1.171</b>	<b>1.108</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-27	-33
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
<b>Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.144</b>	<b>1.075</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>25.772</b>	<b>25.299</b>

Als gevolg van een wetwijziging hebben wij per 1 juli 2021 voor onze sociale woningen geen huurverhoging doorgevoerd. Daarnaast hebben wij in 2021 bij ongeveer 350 woningen een eenmalige huurverlaging moeten doorvoeren. Voor onze geliberaliseerde woningen is per 1 juli 2021 een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd.

### 28. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Bijdragen leveringen en diensten	965	953

### 29. Lasten servicecontracten

	2021	2020
Leveringen en diensten	963	953

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

### 30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Doorberekende kosten aan huurders	-54	-40
Toegerekende organisatiekosten	2.113	2.056
Toegerekende afschrijvingen	62	-25
<b>Totaal</b>	<b>2.121</b>	<b>1.991</b>

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

### 31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Reparatieonderhoud	811	576
Mutatieonderhoud	589	388
Planmatig mutatieonderhoud	790	758
Periodiek onderhoud	879	750
Planmatig onderhoud	2.193	4.844
Kosten glas- en onderhoudsfonds	182	177
VvE-onderhoudsbijdragen	258	267
<b>Subtotaal onderhoudskosten</b>	<b>5.702</b>	<b>7.760</b>
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-291	-342
<b>Onderhoudskosten uitgevoerd door derden</b>	<b>5.411</b>	<b>7.418</b>
Toegerekende organisatiekosten	1.442	1.727
Toegerekende afschrijvingen	42	-21
<b>Totaal</b>	<b>6.895</b>	<b>9.124</b>

### 32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	1.099	1.042
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	103	91
Verhuurderheffing	3.460	3.886
Bijdrage Aedes	27	26
Bijdrage WSW saneringsheffing	0	0
Bijdrage huurcommissie	8	8
Bijdrage PWHR	1	1
<b>Totaal</b>	<b>4.698</b>	<b>5.054</b>

### 33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2021	2020
Verkoopopbrengst woningen	1.789	6.775
Verkoopopbrengst niet-woningen	0	0
Af: Verkoopkosten	-30	-109
Toegerekende organisatiekosten	-22	-30
Boekwaarde	-1.421	-6.589
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>316</b>	<b>47</b>

De verkoopopbrengst woningen betreft 6 verkochte woningen (2020: 39 woningen).

### 34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Onrendabele investering De Kolk	471	-300
Onrendabele investering Gerardusschool	0	137
Onrendabele investering Westend	1.321	-2.912
Onrendabele investering Aan de Braassem 3B	813	-1.202
Onrendabele investering Aan de Braassem 3A	-1.117	0
Afwaardering advieskosten toekomstige projecten	-52	0
<b>Totaal</b>	<b>1.436</b>	<b>-4.277</b>

### 35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
<i>Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie</i>		
Daeb-vastgoed in exploitatie	53.696	30.123
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	924	1.183
<b>Totaal</b>	<b>54.620</b>	<b>31.306</b>

### 36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeveranderingen onroerende zaken VoV	5.124	2.703
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen onroerende zaken VoV	-4.278	-2.212
<b>Totaal</b>	<b>846</b>	<b>491</b>

### 37. Opbrengsten overige activiteiten

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

	2021	2020
Opbrengst verkopen VoV-woningen	0	808
Terugkoopprijs verkopen VoV-woningen	0	-781
Afkoop VoV-contracten	302	0
EPV-vergoeding en opbrengst zonnepanelen	191	129
Bijdrage vereffeningfonds sociale woningbouw	170	0
<b>Totaal</b>	<b>663</b>	<b>156</b>

### 38. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Onderhoudskosten zonnepanelen	-95	-8
Toegerekende organisatiekosten	-35	-47
Overige transactiekosten	-11	-3
<b>Totaal</b>	<b>-141</b>	<b>-58</b>

### 39. Overige organisatiekosten

	2021	2020
Overige personeelskosten	38	32
Kosten raad van commissarissen	78	68
Externe controle	65	98
WSW obligoheffing	55	0
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	1.688	0
Bijdrage Autoriteit Woningcorporatie	12	22
Overige kosten	15	11
<b>Totaal</b>	<b>1.951</b>	<b>231</b>

#### 40. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2021	2020
Tuinonderhoud	107	89
Opfrissen van complexen en woonomgeving	25	12
Bevorderen sociale samenhang	20	6
Veiligheid	6	4
Overige	17	9
Toegerekende organisatiekosten	325	296
<b>Totaal</b>	<b>500</b>	<b>416</b>

#### Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2021	2020
Lonen en salarissen	1.696	1.702
Sociale lasten	344	327
Pensioenlasten	231	287
<b>Totaal</b>	<b>2.271</b>	<b>2.316</b>

In 2021 is € 174.000 aan diverse uitkeringen ontvangen (2020: € 45.477). Deze uitkeringen zijn verantwoord onder de post lonen en salarissen.

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

	2021	2020
Afdeling Directie & staf	2,9	2,9
Afdeling Financiën	4,3	3,9
Afdeling Vastgoed	13,5	12,5
Afdeling Wonen	14,1	12,7
<b>Totaal</b>	<b>34,8</b>	<b>32,0</b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

#### *Pensioenlasten*

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 126,8% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Zolang er sprake is van een dekkingstekort zal het SPW jaarlijks een herstelpun indienen bij DNB, waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. MeerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan als gevolg van hogere toekomstige premies.

#### Afschrijvingen materiële vaste activa

	2021	2020
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	81	81
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	35	135
Servicekosten	17	16
	<b>133</b>	<b>232</b>
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-17	-16
Af: boekwinst verkoop loods respectievelijk vervoermiddelen	0	-268
<b>Totaal</b>	<b>116</b>	<b>-52</b>

#### Accountantshonoraria

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

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	55	88
Andere controle-opdrachten	10	10
Fiscale advisering en aangiften	10	14
Andere niet-controlediensten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>75</b>	<b>112</b>

#### **41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2021	2020
Rente servicekosten	4	4
Betalingskorting vennootschapsbelasting	0	33
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>37</b>

#### 42. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente leningen kapitaalmarkt	2.514	2.497
Rente vennootschapsbelasting	0	11
WSW borgstellingsvergoeding	23	19
Bankkosten en negatieve rente	14	2
<b>Totaal</b>	<b>2.551</b>	<b>2.529</b>

#### 43. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2020
Acute belastingen	-1.863	-1.480
Mutatie latente belastingvordering vanwege de volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	216	0
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	-253	-6
Mutatie latente belastingvordering vanwege de leningportefeuille	9	25
<b>Totaal last</b>	<b>-1.891</b>	<b>-1.461</b>

#### Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2021 opgenomen vordering aan vennootschapsbelasting ad € 230.000 heeft voor € 202.000 betrekking op 2021 en voor € 28.000 op 2020. De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2017 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangiften 2018 en 2019 zijn wel ingediend, maar hiervoor zijn nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst.

#### Belastbaar bedrag 2021

Het belastbaar bedrag 2021 is als volgt te berekenen:



Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		<b>64.802</b>
<i>Bij:</i>		
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	42	
Fiscale mutatie WOZ-waarde op basis van VSO2 voor bezit in Kaag en Braassem	609	
Fiscaal naar 2022 doorgeschoven 50% van de volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	844	
Niet-afrekbare gemengde kosten	7	
		<b>1.502</b>
<i>Af:</i>		
Niet-belaste waardeverandering vastgoed in exploitatie	54.620	
Niet-belaste (bijstelling) afwaardering nieuwbouwprojecten	1.436	
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	307	
Commercieel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	629	
Fiscaal verlies verkoopresultaat vastgoedportefeuille	25	
Niet-belaste niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	846	
Fiscaal hogere aftrek aan onderhoudskosten	216	
Amortisatietermijn langlopende schulden	20	
In 2021 gedeeltelijke aftrek van in 2019 niet-afrekbare rente vanwege ATAD aftrekbeperking	558	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	15	
		<b>-58.672</b>
<b>Belastbaar bedrag 2021</b>		<b>7.632</b>

Over dit belastbaar bedrag van € 7.632.000 is € 1.883.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25% voor belastbare bedragen boven de € 245.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 15%.

In de winst- en verliesrekening 2021 is een last aan acute vennootschapsbelasting verantwoord van € 1.863.000. Dit bedrag bestaat uit de € 1.883.000 over 2021 verschuldigde vennootschapsbelasting en een bate van € 20.000 over 2019 naar aanleiding van de ingediende aangifte over dat jaar. Deze aanpassing is voornamelijk het gevolg van een andere WOZ-waardeontwikkeling dan waar bij het opstellen van de jaarrekening 2019 van was uitgegaan. Deze WOZ-waardeontwikkeling is van invloed op de mutatie van in het verleden verwerkte fiscale waardevermindering op basis van de VSO2-bepalingen.

Per saldo is er over 2021 een last verwerkt aan vennootschapsbelasting van € 1.891.000. Het verschil tussen deze last en de acute last aan vennootschapsbelasting betreft de mutatie in de latente belastingen.

#### Fiscale afwaardering WOZ-waarde op basis van VSO2

Bij de berekening van het fiscale resultaat zijn wij gebonden aan de bepalingen opgenomen in de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst, de zogeheten VSO2. In deze VSO2 is onder andere de mogelijkheid opgenomen om een fiscale afwaardering toe te passen op ons vastgoed vanwege een aanzienlijke daling van de WOZ-waarde. Bij ons bezit in Kaag en Braassem is in 2014 een fiscale afwaardering verwerkt. Vanaf 2015 wordt de afwaardering van dit bezit jaarlijks aangepast aan de actuele WOZ-waarden. Als gevolg van een toename van de WOZ-waarde dient de gevormde afwaardering weer te worden teruggenomen. Dit leidt in het desbetreffende jaar tot een hoger belastbaar bedrag en dus tot een hoger bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting.

Voor het belastingjaar 2021 moet worden uitgegaan van de WOZ-waarden 2023 (peildatum 1-1-2022). 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 2023 kan de aangifte vennootschapsbelasting over 2021 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 2021 bedraagt de resterende afwaardering nog € 206.000.

## Balans - Activa

(bedragen x € 1.000)	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
<b>Vaste activa</b>								
<b>Vastgoedbeleggingen</b>								
Daeb-vastgoed in exploitatie	690.750	0	-	690.750	628.653	0	-	628.653
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	27.978	-	27.978	0	26.246	-	26.246
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.441	26.024	-	37.465	10.010	24.226	-	34.236
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.737	0	-	10.737	4.376	0	-	4.376
	<b>712.928</b>	<b>54.002</b>	<b>0</b>	<b>766.930</b>	<b>643.039</b>	<b>50.472</b>	<b>0</b>	<b>693.511</b>
<b>Materiële vaste activa</b>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>2.289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.289</b>	<b>2.102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.102</b>
<b>Financiële vaste activa</b>								
Aandelen, cert. van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	33.985	0	33.985	0	31.757	0	31.757	0
Andere deelnemingen	2	0	-	2	2	0	-	2
Latente belastingvorderingen	856	0	-	856	883	0	-	883
	<b>34.843</b>	<b>0</b>	<b>33.985</b>	<b>858</b>	<b>32.642</b>	<b>0</b>	<b>31.757</b>	<b>885</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>750.060</b>	<b>54.002</b>	<b>33.985</b>	<b>770.077</b>	<b>677.783</b>	<b>50.472</b>	<b>31.757</b>	<b>696.498</b>
<b>Vlottende activa</b>								
<b>Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	<b>306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>306</b>	<b>88</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>343</b>
<b>Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	62	1	-	63	52	1	-	53
Belastingen en premies soc. verz.	230	0	-	230	861	0	-	861
Overige vorderingen	0	0	-	-	0	0	-	0
Overlopende activa	138	0	-	138	75	0	-	75
	<b>430</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>431</b>	<b>988</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>989</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>-1.902</b>	<b>4.405</b>	<b>0</b>	<b>2.503</b>	<b>-3.027</b>	<b>4.065</b>	<b>-</b>	<b>1.038</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>-1.166</b>	<b>4.406</b>	<b>0</b>	<b>3.240</b>	<b>-1.951</b>	<b>4.321</b>	<b>0</b>	<b>2.370</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>748.894</b>	<b>58.408</b>	<b>33.985</b>	<b>773.317</b>	<b>675.832</b>	<b>54.793</b>	<b>31.757</b>	<b>698.868</b>

## Balans - Passiva

(bedragen x € 1.000)	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal	Daeb	Niet- daeb	Elimi- naties	Totaal
<b><u>Eigen vermogen</u></b>								
Herwaarderingsreserve	507.919	28.541	28.541	507.919	450.140	24.231	24.241	450.140
Overige reserves	61.024	3.215	3.215	61.024	86.607	5.618	5.618	86.607
Resultaat boekjaar	62.911	2.229	2.229	62.911	32.195	1.908	1.908	32.195
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>631.854</b>	<b>33.985</b>	<b>33.985</b>	<b>631.854</b>	<b>568.942</b>	<b>31.757</b>	<b>31.757</b>	<b>568.942</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	816	0	-	816	1.387	0	-	1.387
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	-	0	0	0	-	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>816</b>	<b>1.387</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.387</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>								
Schulden aan banken	101.341	0	-	101.341	88.999	0	-	88.999
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.178	24.388	-	34.566	9.132	22.992	-	32.124
Overige schulden	145	21	-	166	120	21	-	141
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>111.664</b>	<b>24.409</b>	<b>0</b>	<b>136.073</b>	<b>98.251</b>	<b>23.013</b>	<b>0</b>	<b>121.264</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>								
Schulden aan banken	1.364	0	-	1.364	1.695	0	-	1.695
Schulden aan leveranciers	924	0	-	924	2.469	0	-	2.469
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	498	0	-	498	506	0	-	506
Overlopende passiva	1.774	14	-	1.788	2.582	23	-	2.605
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>4.560</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>4.574</b>	<b>7.252</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>7.275</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>748.894</b>	<b>58.408</b>	<b>33.985</b>	<b>773.317</b>	<b>675.832</b>	<b>54.793</b>	<b>31.757</b>	<b>698.868</b>

## Winst- en verliesrekening

	2021				2020			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
(bedragen x € 1.000)								
Huuropbrengsten	24.631	1.141	-	25.772	24.224	1.075	-	25.299
Opbrengsten servicecontracten	949	16	-	965	942	11	-	953
Lasten servicecontracten	-947	-16	-	-963	-942	-11	-	-953
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.026	-95	-	-2.121	-1.908	-83	-	-1.991
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.725	-170	-	-6.895	-8.930	-194	-	-9.124
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.637	-61	-	-4.698	-5.002	-52	-	-5.054
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>11.245</b>	<b>815</b>	<b>0</b>	<b>12.060</b>	<b>8.384</b>	<b>746</b>	<b>0</b>	<b>9.130</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	731	1.028	-	1.759	6.328	338	-	6.666
Toegerekende organisatiekosten	-21	-1	-	-22	-29	-1	-	-30
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-515	-906	-	-1.421	-6.128	-461	-	-6.589
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>195</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>316</b>	<b>171</b>	<b>-124</b>	<b>0</b>	<b>47</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.436	0	-	1.436	-4.277	0	-	-4.277
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.696	924	-	54.620	30.123	1.183	-	31.306
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	385	461	-	846	211	280	-	491
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>55.517</b>	<b>1.385</b>	<b>0</b>	<b>56.902</b>	<b>26.057</b>	<b>1.463</b>	<b>0</b>	<b>27.520</b>
Opbrengst overige activiteiten	524	139	-	663	123	33	-	156
Kosten overige activiteiten	-127	-14	-	-141	-55	-3	-	-58
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>397</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>522</b>	<b>68</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>98</b>
Overige organisatiekosten	-1.951	0	-	-1.951	-221	-10	-	-231

Leefbaarheid	-482	-18	-	-500	-400	-16	-	-416
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>64.921</b>	<b>2.428</b>	<b>0</b>	<b>67.349</b>	<b>34.059</b>	<b>2.089</b>	<b>0</b>	<b>36.148</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	0	-	4	37	0	-	37
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.551	0	-	-2.551	-2.529	0	-	-2.529
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.547</b>	<b>-2.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.492</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>62.374</b>	<b>2.428</b>	<b>0</b>	<b>64.802</b>	<b>31.567</b>	<b>2.089</b>	<b>0</b>	<b>33.656</b>
Belastingen	-1.692	-199	-	-1.891	-1.280	-181	-	-1.461
Resultaat uit deelneming niet-daeb-tak	2.229	0	2.229	0	1.908	0	1.908	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>62.911</b>	<b>2.229</b>	<b>2.229</b>	<b>62.911</b>	<b>32.195</b>	<b>1.908</b>	<b>1.908</b>	<b>32.195</b>

## Kasstroomoverzicht

	2021				2020			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
(bedragen x € 1.000)								
<b>Operationele activiteiten</b>								
<b>Ontvangsten</b>								
Huren	24.041	1.146	-	25.187	24.402	1.084	-	25.486
Vergoedingen	906	16	-	922	952	11	-	963
Overige bedrijfsontvangsten	207	1	-	208	32	2	-	34
Ontvangen interest	4	0	-	4	37	0	-	37
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>25.158</b>	<b>1.163</b>	<b>0</b>	<b>26.321</b>	<b>25.423</b>	<b>1.097</b>	<b>0</b>	<b>26.520</b>
<b>Uitgaven</b>								
Betalingen aan werknemers	2.254	90	--	2.344	2.357	90	-	2.447
Onderhoudsuitgaven	5.141	110	-	5.251	7.531	115	-	7.646
Overige bedrijfsuitgaven	4.340	172	-	4.512	3.747	155	-	3.902
Betaalde interest	2.608	0	-	2.608	2.522	0	-	2.522
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20	0	-	20	29	1	-	30
Verhuurderheffing	3.460	0	-	3.460	3.887	0	-	3.887
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	172	4	-	176	114	4	-	118
Vennootschapsbelasting	1.033	199	-	1.232	2.756	181	-	2.937
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>19.028</b>	<b>575</b>	<b>-</b>	<b>19.603</b>	<b>22.943</b>	<b>546</b>	<b>-</b>	<b>23.489</b>

<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.130</b>	<b>588</b>	<b>0</b>	<b>6.718</b>	<b>2.480</b>	<b>551</b>	<b>0</b>	<b>3.031</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	730	1.028	-	1.758	6.327	1.988	1.651	6.664
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VoV) na inkoop	236	908	814	330	0	1.829	1.021	808
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0	-	0	336	0	-	336
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>966</b>	<b>1.936</b>	<b>814</b>	<b>2.088</b>	<b>6.663</b>	<b>3.817</b>	<b>2.672</b>	<b>7.808</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	12.631	0	-	12.631	9.025	0	-	9.025
Verbeteruitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	2.571	8	-	2.579	2.166	44	-	2.210
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	810	800	-	1.610	3.945	1.503	1.651	3.797
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	1.376	814	562	0	1.459	1.021	438
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	0	0	-	0	0	0	-	0
Investeringen overig	304	0	-	304	144	0	-	144
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>16.316</b>	<b>2.184</b>	<b>814</b>	<b>17.686</b>	<b>15.280</b>	<b>3.006</b>	<b>2.672</b>	<b>15.614</b>
<b>FVA in- en uitgaande kasstroom</b>								
Dividend vanuit niet-daeb-tak	0	0	-	0	0	0	-	0
Uitgekeerd dividend aan daeb-tak	0	0	-	0	0	0	-	0
<b>Tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-15.350</b>	<b>-248</b>	<b>0</b>	<b>-15.598</b>	<b>-8.617</b>	<b>811</b>	<b>0</b>	<b>-7.806</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>								
<b>Ingaand</b>								
Nieuwe geborgde leningen	21.887	0	-	21.887	9.408	0	-	9.408
Nieuwe ongeborgde leningen	22	0	-	22	0	0	-	0

<b>Tussentelling ingaande kasstroom</b>	<b>21.909</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>21.909</b>	<b>9.408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.408</b>
<b>Uitgaand</b>								
Aflossingen door WSW geborgde leningen	11.564	0	-	11.564	4.725	0	-	4.725
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0	-	0	0	12	-	12
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom</b>	<b>11.564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.564</b>	<b>4.725</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>4.737</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>10.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.345</b>	<b>4.683</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>4.671</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.125</b>	<b>340</b>	<b>0</b>	<b>1.465</b>	<b>-1.454</b>	<b>1.350</b>	<b>0</b>	<b>-104</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>-3.027</b>	<b>4.065</b>	<b>-</b>	<b>1.038</b>	<b>-1.573</b>	<b>2.715</b>	<b>-</b>	<b>1.142</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>-1.902</b>	<b>4.405</b>	<b>-</b>	<b>2.503</b>	<b>-3.027</b>	<b>4.065</b>	<b>-</b>	<b>1.038</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.125</b>	<b>340</b>	<b>0</b>	<b>1.465</b>	<b>-1.454</b>	<b>1.350</b>	<b>0</b>	<b>-104</b>



## WNT-verantwoording 2021 Stichting MeerWonen

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

Het bezoldigingsmaximum voor 2021 voor Stichting MeerWonen is € 153.000 (klasse E). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2015 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

De WNT is van toepassing op Stichting MeerWonen. Het voor Stichting MeerWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000. Dit betreft klasse E.

### Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.695
Beloningen betaalbaar op termijn	18.175
<i>Subtotaal</i>	142.870
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>142.870</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.843
Beloningen betaalbaar op termijn	21.423
<i>Subtotaal</i>	134.266
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000

<b>Bezoldiging</b>	<b>134.266</b>
--------------------	----------------

### ***Toeziethoudende topfunctionarissen***

<b>Gegevens 2021</b>					
bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M. Muller	D.J.N.M. Curfs	J.D.M. Touw	M.G..M. Ammerlaan
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/10	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	17.650	9.833	11.800	11.800	5.900
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	22.950	12.743	15.300	15.300	7.713
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>17.650</b>	<b>9.833</b>	<b>11.800</b>	<b>11.800</b>	<b>5.900</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>					
bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M. Muller	D.J.N.M. Curfs	J.D.M. Touw	M.G..M. Ammerlaan
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	16.950	11.300	11.300	11.300	n.v.t.
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	22.050	14.700	14.700	14.700	n.v.t.

### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 21 juni 2022

### Directeur-bestuurder

P.G. Hoogvliet

---

### Raad van commissarissen

E.V. van Seggelen,  
voorzitter

---

J.D.M. Touw,  
lid

---

D.J.N.M. Curfs,  
lid

---

M.G.M. Ammerlaan,  
lid

---

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting MeerWonen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

---

Den Haag, 21 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

J.H. Luijt RA

---