



**Meer  
Wonen**

# Jaarstukken 2016





# 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)

# Inhoud

## Bestuursverslag 2016

Voorwoord	9
Kerncijfers	10

### CONTEXT EN AMBITIES

<b>1. Externe ontwikkelingen</b>	<b>11</b>
1.1. Woningmarkt trekt aan, wachtlijsten nog lang	11
1.2. Huurmarkt en wetgeving	11
<b>2. Onze ambities: hart op weg</b>	<b>13</b>
<b>3. Samen met stakeholders</b>	<b>15</b>
3.1. Gemeentelijke samenwerking	15
3.2. Huurdersorganisatie HMW	15
3.3. Bewonerscommissies	16
3.4. Zorgnetwerk	16

### MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

<b>4. Huisvesting doelgroepen</b>	<b>17</b>
4.1. Inkomen centraal	17
4.2. Vrijgekomen woningen	17
4.3. Lokaal maatwerk	18
4.4. Bijzondere doelgroepen	18
4.5. Verhuur van vrijesectorwoningen	19
<b>5. Betaalbaar wonen</b>	<b>21</b>
5.1. Wetgeving	21
5.2. Huurbeleid	22
5.3. Woningaanbod	23
<b>6. Kwaliteit van ons bezit</b>	<b>25</b>
6.1. Portefeuillestrategie	25
6.2. Samenstelling woningvoorraad	25
6.3. Projectontwikkeling	27
6.4. Herstructurering	27
6.5. Onderhoud	29
6.6. Duurzaamheid	31
6.7. Warmtewet	32
<b>7. Leefbaarheid</b>	<b>33</b>
7.1. Investeren in bewonersinitiatieven	33
7.2. Stichting Present	33
7.3. NLdoet	33
7.4. Aanpak ongewenste situaties	33
7.5. Kosten leefbaarheid in kaart	34

<b>8.</b>	<b>Tevreden klanten</b>	<b>35</b>
8.1.	Communicatie	35
8.2.	Kwaliteit van dienstverlening	35

## **RANDVOORWAARDEN**

<b>9.</b>	<b>Organisatie</b>	<b>37</b>
9.1.	Inrichting organisatie	37
9.2.	Ondernemingsraad	38
9.3.	Personeelsbeleid	38
9.4.	Ziekteverzuim	38
9.5.	Netto beïnvloedbare bedrijfslasten	39
9.6.	Informatisering en automatisering (I&A)	39
9.7.	Huisvesting	39

<b>10.</b>	<b>Financiële continuïteit</b>	<b>41</b>
10.1.	Algemeen	41
10.2.	Vermogenspositie	41
10.3.	Resultaat	42
10.4.	Treasury	43
10.5.	Meerjarenontwikkeling	43
10.6.	Verhuurdersheffing	45

<b>11.</b>	<b>Governance en risicomanagement</b>	<b>46</b>
11.1.	Extern toezicht	46
11.2.	Risicobeheersing	46
11.3.	Nieuwe Woningwet en scheiding daeb / niet-daeb	47

<b>12.</b>	<b>Verklaring van het bestuur</b>	<b>48</b>
------------	-----------------------------------	-----------

<b>13.</b>	<b>Jaarverslag 2016 van de RvC</b>	<b>49</b>
13.1.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	49
13.2.	Verslag vanuit werkgeversrol	50
13.3.	Over de RvC	50
13.4.	Tot slot	55

## **Jaarrekening 2016**

Balans per 31 december na resultaatbestemming	58
Winst- en verliesrekening	60
Kasstroomoverzicht	61
Toelichting op de jaarrekening	63
Toelichting op de balans	73
Toelichting op de winst- en verliesrekening	93
Overige gegevens inclusief controleverklaring	104



# Bestuursverslag 2016





# Voorwoord

We zetten ons in om prettig wonen voor mensen met lage inkomens mogelijk te maken. Ook het afgelopen jaar hebben we dat van harte en met resultaat gedaan. Tegelijk merken we dat steeds meer tijd en energie opgaat aan het doorvoeren van wet- en regelgeving in onze organisatie en administratie. Zo vochten in 2016 regels rond passend toewijzen, risicobeheersing, governancevoorschriften, financiële rapportages en de marktwaardering van het vastgoed om onze aandacht. Zeer gedetailleerd en veelomvattend. We zijn blij dat het allemaal gelukt is. Maar, om met oud-politicus Jan Schaefer te spreken: 'in afvinklijstjes kan je niet wonen'.

Gelukkig is er meer te melden. In Kaag en Braassem zijn in 2016 nagenoeg alle voorbereidende werkzaamheden voor project De Oevers afgerond. De bouw van de 58 sociale huurwoningen in Braassemerland gaat dit voorjaar definitief van start. Voor De Akkers, dat in het centrum van Roelofarendsveen komt, is in 2016 begonnen met de uitwerking van een plan voor nog eens 30 sociale huurwoningen. Om iets te doen aan de lange wachttijden voor woningzoekenden, hebben we bij de gemeente bovendien aangedrongen op extra ruimte voor sociale woningbouw. Onderzoek naar de haalbaarheid van potentiële locaties is gaande.

In Oegstgeest vinden we minder gehoor voor onze bouw wensen. Ondanks herhaalde verzoeken heeft de gemeente voorsnog geen extra ruimte voor sociale nieuwbouw beschikbaar gesteld. Positiever stemt de soepele voortgang van de werkzaamheden in de wijk Buitenlust. De herstructurering van deze oude wijk met ruim 200 woningen is in 2016 de laatste fase ingegaan en zal dit voorjaar feestelijk afgerond worden.

Een belangrijke stap die we in 2016 hebben gezet is het vaststellen van ons ondernemingsplan, 'Hart op weg'. Het plan geeft aan wat MeerWonen op het gebied van lokale verankering, dienstverlening, betaalbaarheid en duurzaamheid wil bereiken de komende jaren. Een aantal acties, zoals het verbeteren van onze dienstverlening, is al in gang gezet en in 2017 gaan we daar enthousiast mee door.

Zonder de inzet en betrokkenheid van medewerkers, onze huurdersorganisatie HMW, gemeentelijke en andere samenwerkingspartners waren de prima resultaten, waarvan we in dit document verslag doen, niet bereikt. Ik dank alle betrokkenen daar hartelijk voor en hoop dat de intensieve samenwerking waar we ons sterk voor maken tot meer moois mag leiden de komende jaren.

Peter Hoogvliet, directeur-bestuurder



# Kerncijfers

## Woningverhuur



Verhuurbare eenheden	3.296
Vhe's sociaal verhuurd	3.198
Vhe's in vrije sector	98
% passend verhuurd	98

## Klant- tevredenheid



Score nieuwe huurders	7,0
Score vertrokken huurders	7,8
Score reparatieverzoeken	7,5

## Financiële ratio's



ICR	3,6
DSCR	2,3
Loan to value	40%
Solvabiliteit	64%
Dekkingsratio	18%

## Organisatie



Medewerkers	41
Fte's	34
Mannen	22
Vrouwen	19

## Onderhoud



Aantal mutaties	252
Reparatieonderhoud	559.716
Mutatieonderhoud	951.393
Planmatig & periodiek onderhoud	2.614.581

## Duurzaamheid energielabel



A en hoger	26%
B	18%
C	28%
D en lager	28%

# 1. Externe ontwikkelingen

## 1.1. Woningmarkt trekt aan, wachtlijsten nog lang

De woningmarkt is het afgelopen jaar verder aangetrokken. Belangrijke redenen hiervoor zijn de economische groei die gestaag doorzet, een toename van de werkgelegenheid, meer koopkracht voor huishoudens, het grote vertrouwen in de woningmarkt en de lage hypotheekrente. De toegenomen vraag vertaalt zich in een groei van het aantal bouwprojecten. In 2017 bouwen corporaties in totaal naar verwachting circa 26.000 nieuwe woningen. Dat is 13% meer dan de 23.000 woningen die de plannen voor 2016 aangaven.

### 1.1.1. Wachtlijsten

Voor mensen op zoek naar een sociale huurwoning, waren de wachtlijsten het afgelopen jaar echter nog lang. De recessie van de afgelopen jaren en de beperkte nieuwbouw als gevolg daarvan, hebben voor weinig nieuw aanbod en een lage doorstroming gezorgd. In de regio Holland Rijnland wachten woningzoekenden gemiddeld 5,9 jaar op een sociale huurwoning.

### 1.1.2. Statushouders

Tot de woningzoekenden behoren ook statushouders; vluchtelingen uit oorlogsgebieden die in Nederland een verblijfsvergunning, en daarmee recht op een sociale huurwoning, hebben gekregen. In 2016 hebben gemeenten aan circa 43.000 statushouders een woning toegewezen. Dit aantal wordt onder gemeenten verdeeld, afhankelijk van het aantal inwoners. De instroom van vluchtelingen is na het EU-akkoord, dat begin 2016 met Turkije is gesloten, sterk teruggelopen. Desondanks blijft het nodig de komende jaren extra capaciteit te reserveren voor nieuwe asielzoekers en reeds in COA verblijvende statushouders.

### 1.1.3. Extra sociale woningbouw Kaag en Braassem

Vanwege de grote druk op de sociale huurmarkt hebben de gemeente Kaag en Braassem en de lokale woningcorporaties de intentie uitgesproken om versneld extra sociale huurwoningen te realiseren. De nieuw te bouwen woningen komen beschikbaar voor alle woningzoekenden in de sociale huursector. In 2016 zijn hiertoe 34 locaties onderzocht, waarvan er vier als kansrijk naar voren zijn gekomen. Voor MeerWonen is de Schoolbaan in Roelofarendsveen een mogelijke locatie waar sociale huurwoningen ontwikkeld kunnen worden. Als blijkt dat er voor een of meerdere locaties voldoende basis is om verder te gaan, zal een Traject Omgevingsparticipatie gestart worden. Belanghebbenden worden hierdoor intensief betrokken bij de planontwikkeling. Naast deze vier locaties wordt onderzocht of het deelgebied Westend (onderdeel van Braassemerland) eerder ontwikkeld kan worden. In dit plan zijn 56 sociale huurwoningen opgenomen.

## 1.2. Huurmarkt en wetgeving

De maatschappelijke taken die corporaties uitvoeren worden in sterke mate beïnvloed door wetgeving vanuit de overheid. In dat kader is 2016 vooral het jaar waarin de gevolgen van de nieuwe Woningwet tot uitdrukking kwamen.

### 1.2.1. Waardering tegen marktwaarde

Het verhuurde vastgoed van woningcorporaties moet met ingang van 2016 worden gewaardeerd tegen marktwaarde. Met dit onderdeel van de Woningwet stuurt de minister aan op eenduidige waardering van het bezit van corporaties. Gevolg van deze gewijzigde waarderingsmethodiek is dat het vermogen van corporaties sterk toeneemt. Voor MeerWonen stijgt het vermogen door deze herwaardering per 1 januari 2016 van € 52 miljoen naar € 332 miljoen. Het is echter een papieren stijging die geen enkele invloed heeft op onze investeringscapaciteit.

### **1.2.2. Passend toewijzen**

Met ingang van 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Als gevolg van deze, uit de nieuwe Woningwet voortvloeiende, maatregel moet minimaal 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen krijgen. Dit betekent ook dat woningzoekenden met een laag inkomen (onder de huurtoeslaggrens) niet meer in aanmerking komen voor een woning met een huur boven de aftoppingsgrenzen van € 586 (1- en 2-persoonshuishoudens) of € 628 (3- en meerpersoonshuishoudens). Alleen bij hoge uitzondering mag nog een woning met huur boven de aftoppingsgrenzen toegewezen worden aan een woningzoekende met recht op huurtoeslag. Binnen Holland Rijnland is op basis van gegevens uit het woningzoekendenbestand en de verhuringen van de laatste jaren geconstateerd dat ongeveer 70% van de woningzoekenden een inkomen onder de huurtoeslaggrens heeft. De in de regio werkzame corporaties hebben afgesproken dat de slaagkans voor deze doelgroep minimaal gelijk moet blijven. De manier waarop dit gedaan wordt kan per corporatie verschillen. MeerWonen heeft ervoor gekozen om het huurbeleid zodanig aan te passen dat 70% van onze sociale huurwoningen qua huurprijs onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag blijft.

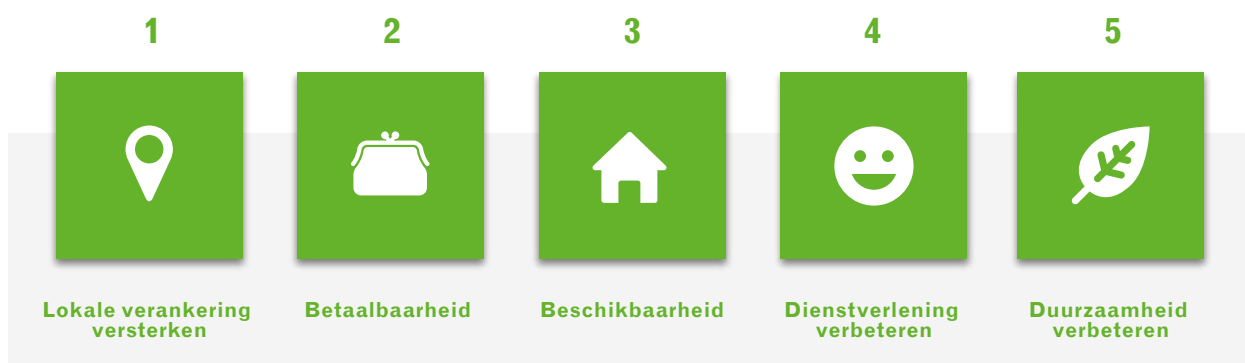
### **1.2.3. Wet Doorstroming Huurmarkt**

In april 2016 werd de Wet Doorstroming Huurmarkt aangenomen door de Eerste Kamer. Daarmee werd bekend wat de komende jaren de randvoorwaarden van het huurbeleid zijn. Onderdelen zijn de invoering van de huursombenadering in 2017, een jaarlijkse inkomensroets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. De wet moet zorgen voor meer flexibiliteit op de huurmarkt, een betere prijs-/kwaliteitsverhouding, een betere doorstroming op de huurwoningmarkt en terugdringing van scheefwonen. De mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten zijn beperkt tot een aantal specifiek genoemde situaties.

### **1.2.4. Aanpassingen Woningwet**

In december 2016 is de Tweede Kamer akkoord gegaan met de zogenaamde Veegwet. De wet regelt een aantal aanpassingen aan de nieuwe Woningwet, die in 2015 in werking is getreden. Zo mogen corporaties elkaar weer leningen verstrekken (collegiale financiering) en onder bepaalde voorwaarden werkzaamheden voor andere partijen verrichten. De Eerste Kamer moet zijn instemming nog geven, zodat de aanpassingen pas per 1 juli 2017 ingaan. De wetwijziging betekent ook dat corporaties voor 1 januari 2019 hun statuten weer moeten aanpassen. Het gaat hierbij onder andere over onverenigbaarheden van bestuurders en hoe de wijze van voordracht van de huurderscommissaris is geregeld.

## 2. Onze ambities: hart op weg



Het afgelopen jaar hebben we, samen met diverse medewerkers en stakeholders, het eerste ondernemingsplan van MeerWonen opgesteld. De strategische keuzes uit het plan zijn verwerkt in de portefeuillestrategie. Daarmee is de koers van MeerWonen tot 2021 vastgelegd.

De belangrijkste thema's uit het ondernemingsplan, dat als titel 'Hart op weg' heeft, zijn lokale verankering, betaalbaarheid, beschikbaarheid, dienstverlening en duurzaamheid. Per thema geven we onze ambities verkort weer:

### 1. Lokale verankering versterken

We willen ons verder ontwikkelen tot een degelijke woningbeheerder die lokaal sterk verankerd is. Daar waar wonen en een ander domein elkaar raken, zorgen we voor een goede afstemming met andere organisaties. Onze investeringen in leefbaarheid zullen we de komende jaren intensiveren en we borgen onze zichtbaarheid in wijken en buurten door de inzet van wijkbeheerders, huismeesters en onze eigen onderhoudsdienst. We gaan actief sturen op het vergroten van de kennis van het werkgebied bij onze medewerkers.

### 2. Betaalbaarheid

MeerWonen wil de komende vier jaar een gematigd huurbeleid voeren. Het kunnen realiseren van een gematigd huurbeleid is echter mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid. De verhuurdersheffing is daarbij een belangrijke factor. Om de slaagkans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag te borgen, voeren we een huurbeleid waarbinnen 70% van alle vrijkomende woningen een huur onder de aftoppingsgrenzen heeft. Verder zetten we in op het zo vroeg mogelijk signaleren van huurachterstanden en het adequaat reageren hierop.

### 3. Beschikbaarheid

Omdat woningzoekenden in ons werkgebied nog te lang op een sociale huurwoning moeten wachten, hebben we de ambitie om de komende vier jaar, bovenop onze huidige nieuwbouwplannen, extra sociale huurwoningen te realiseren. We willen zo de slaagkans van alle woningzoekenden (behorende tot de primaire doelgroep) borgen. De nieuwbouw vindt alleen nog in de sociale sector plaats, tenzij een gemeente ons dringend verzoekt om ook net boven de sociale huurgrens te gaan bouwen omdat commerciële partijen dit niet oppakken.

### 4. Dienstverlening verbeteren

MeerWonen heeft de ambitie zich te onderscheiden ten aanzien van haar dienstverlening. Hiertoe is verdere professionalisering gewenst. Ook willen we (per deelonderwerp) leren van excellente voorbeelden uit de branche. Daarbij gaat het om goed beheer, tijdig onderhoud, snelle klachtafhandeling maar ook uitstekende communicatie en betrokkenheid van bewoners. We zullen extra aandacht gaan besteden aan kwaliteitszorg door het primaire proces

continu te monitoren. Daarvoor zullen klanttevredenheidsonderzoeken en andere onderzoeken worden uitgevoerd en zal ook overleg plaatsvinden met de huurdersorganisatie. Op die manier leren we van onze klanten en kunnen we de dienstverlening goed borgen en verbeteren.

### 5. Duurzaamheid verbeteren

De komende jaren staan we voor de opgave om een transitie te maken naar een woningvoorraad die, door verantwoord onderhoud, nieuwbouw, herstructurering en energiebesparende maatregelen, toekomstgeschikt is. We zullen hiervoor forse investeringen doen. Ons streven is te voldoen aan de ambities uit het Energieakkoord, om daarmee het milieu en de woonlasten van onze huurders te ontzien.



## 3. Samen met stakeholders

Zoals aangegeven is lokale verankering een van de speerpunten in ons ondernemingsplan. In de gemeenten waarin we actief zijn willen we een rol van betekenis spelen. Door het bouwen en beheren van goede sociale huurwoningen, maar daarnaast ook op maatschappelijk gebied. We willen lokaal betrokken en herkenbaar zijn. Van onze medewerkers verwachten we dat ze een brede kennis hebben van het werkgebied. Niet alleen van ons woningbezit, maar ook van het sociale domein in beide gemeenten en de leefbaarheid in en rondom onze complexen. Die kennis doen we voor een groot deel op door onze contacten met huurders, overige inwoners en lokale organisaties. We zijn daarom regelmatig in gesprek met bewonerscommissies, dorps-/wijkraden, zorg- en welzijnsorganisaties, wijkagenten en andere betrokkenen.

### 3.1. Gemeentelijke samenwerking

Met de gemeenten waarin we actief zijn, is regelmatig contact op zowel ambtelijk als politiek-bestuurlijk niveau. Periodiek worden onderling prestatieafspraken gemaakt om samen zo effectief mogelijk invulling te geven aan het lokale huisvestingsbeleid. Belangrijk gespreksonderwerp in 2016 was de nieuwe Woningwet en als gevolg daarvan het investeringsbod van de corporatie aan de gemeenten.

#### Kaag en Braassem

Na het vaststellen van de woonvisie is in het tweede kwartaal van 2016 gestart met het opstellen van prestatieafspraken voor de periode 2017-2020. De hierbij betrokken partijen - gemeente, huurdersorganisaties en corporaties - kunnen terugkijken op een prettig en succesvol proces, dat heeft geleid tot ondertekening van ambitieuze prestatieafspraken in december 2016.

#### Oegstgeest

Voor Oegstgeest zijn eind 2015 met de gemeente, Stichting Huurders MeerWonen (HMW), Portaal, en Huurdersbelangenvereniging Leiden prestatieafspraken gemaakt met een looptijd van 1 jaar, 2016. Als voorzet voor de nieuw te maken prestatieafspraken voor de periode 2017-2020 heeft MeerWonen in juni een bod uitgebracht op de nog te formuleren woonvisie. De gemeente heeft haar woonvisie in het najaar gepresenteerd. Daarop heeft MeerWonen samen met HMW gereageerd door een zienswijze in te dienen, omdat in de woonvisie erg weinig ruimte voor sociale woningbouw was opgenomen. En dat terwijl het aandeel sociale huurwoningen in Oegstgeest al aanzienlijk lager is (16%) dan gemiddeld in de regio Holland Rijnland (28%). Landelijk ligt het percentage op 31% (bron: Woonvisie dec. 2016, gemeente Oegstgeest). In de woonvisie die eind december is vastgesteld, blijkt weinig met onze zienswijze te zijn gedaan.

### 3.2. Huurdersorganisatie HMW

Tussen HMW, de vertegenwoordiger van onze huurders, en MeerWonen vindt periodiek overleg plaats. De basis voor dit overleg is de samenwerkingsovereenkomst tussen de huurdersorganisatie en de corporatie, waarin onder andere is vastgelegd over welke onderwerpen de huurdersorganisatie instemmingrecht, adviesrecht dan wel het recht op informatie heeft.

In 2016 heeft vier keer overleg plaatsgevonden. Daarnaast is er regelmatig informeel contact tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van HMW over de voortgang van lopende zaken. De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- het jaarverslag 2015
- de prestatieafspraken voor Oegstgeest en Kaag en Braassem
- de verkoop van appartementencomplex Rozenlaan te Oegstgeest
- het huurbeleid en de huurverhoging 2016
- het ondernemingsplan
- de verkoop van het kantoorpand in Oegstgeest en de verhuizing van de frontoffice
- de toekomst van de Oostenrijkse woningen in Kaag en Braassem
- de portefeuillestrategie en het scheidingsplan voor daeb/niet-daebbezit
- en de begroting voor 2017.

De onderwerpen geven aan dat 2016 voor MeerWonen een belangrijk jaar is geweest. De corporatie heeft - mede dankzij de constructieve inbreng van HMW - haar beleid voor de komende jaren vormgegeven en een duidelijke koers uitgezet.

Met de Woningwet 2015 hebben huurders meer invloed gekregen op het beleid van corporaties en is de taak van huurdersorganisaties inhoudelijker en zwaarder geworden. HMW heeft deze nieuwe rol professioneel op gepakt en is een volwaardig gesprekspartner van onze corporatie. Om haar taken op de juiste wijze te kunnen uitvoeren is financiële steun van MeerWonen noodzakelijk. Deze wordt jaarlijks in onderling overleg bepaald en verstrekt.

### 3.3. Bewonerscommissies

Naast de huurdersorganisatie zijn er acht actieve bewonerscommissies, zes in Oegstgeest en twee in Kaag en Braassem. Deze bewonerscommissies bieden huurders de kans hun belangen op complexniveau zo goed mogelijk bij de verhuurder te behartigen. Voor MeerWonen zijn de bewonerscommissies een uitstekend middel 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 alle commissies is in 2016 twee keer overleg gevoerd. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de servicekosten, onderhoudswerkzaamheden en de leefbaarheid in en om het complex.

### 3.4. Zorgnetwerk

Diverse (hulpverlenende) instanties, waaronder politie, GGD, corporaties, schuldhulpverlening en maatschappelijk werk nemen deel aan het zorgnetwerk. Doel van het zorgnetwerk is om individuele casuïstiek van mensen met meervoudige en complexe problemen te bespreken. Door samenwerking tussen de verschillende instanties kan de hulpverlening goed op elkaar afgestemd worden.

MeerWonen is zowel in Kaag en Braassem als in Oegstgeest een trouwe deelnemer 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. Huisvesting doelgroepen

## 4.1. Inkomen centraal

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



Overzichtkaart woningmarktregio Holland Rijnland

Bij de toewijzing van woningen staat het inkomen centraal. De nieuwe Woningwet bepaalt dat huishoudens met een inkomen minder dan € 35.739 (2016) onze primaire doelgroep vormen. Aanvullend zijn regelingen van kracht, waardoor een deel van onze woningen aan specifieke groepen woningzoekenden worden toegewezen. Daarbij gaat het om mensen die in een kwetsbare situatie verkeren.

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

## 4.2. Vrijgekomen woningen

In 2016 zijn in totaal 252 woningen uit het bestaande bezit vrijgekomen. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van ons totale aantal woningen, komt hiermee op 7,54%). In de regio Holland Rijnland was de mutatiegraad 6,5%.

Gemiddeld waren er 76 reacties op de geadverteerde woningen van MeerWonen. Het aanbiedingsgetal was 5,8. Dit getal geeft aan hoe vaak een woning moet worden aangeboden, voordat deze wordt geaccepteerd.

### 4.2.1. Verhuur aan inwoners

Van de verhuringen in Kaag en Braassem is 51% afkomstig uit de gemeente. In Oegstgeest ligt het aantal verhuringen aan inwoners uit de gemeente aanzienlijk lager, namelijk 32%.

#### 4.2.2. Niet-reguliere toewijzingen

Van de vrijgekomen woningen zijn in totaal 81 woningen om onderstaande redenen niet via het reguliere woonruimteverdeelsysteem verhuurd:

<i>Doelgroep</i>	<i>Aantal verhuringen</i>
Kandidaten wachtlijst aanleunwoningen	6
Kandidaten met behoefte aan aangepaste woning	1
Vrije sector via <a href="http://www.woningnethollandrijnland.nl">www.woningnethollandrijnland.nl</a>	26
Statushouders	37
Cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	7
Wisselwoning i.v.m. herstructurering	1
Uit verhuur i.v.m. herstructurering	1
Doorverhuizen om woning voor doelgroep beschikbaar te krijgen	2
<b>Totaal</b>	<b>81</b>

### 4.3. Lokaal maatwerk

Op basis van afspraken met de gemeenten mag voor nieuwbouwwoningen en voor maximaal 30% van de vrijkomende woningen lokaal maatwerk worden toegepast. Deze regeling maakt het mogelijk bepaalde categorieën woningzoekenden voorrang te geven. Doel is de doorstroming op de lokale sociale huurwoningmarkt te bevorderen en het zo passend mogelijk toewijzen van sociale huurwoningen. In 2016 zijn 14 vrijkomende woningen uit de bestaande bouw aangeboden met lokaal maatwerk. Per gemeente is de regeling als volgt toegepast:

#### Oegstgeest

- bij eengezinswoningen voorrang voor gezinnen met 3 of meer personen die een sociale huurwoning in Oegstgeest achterlaten: 3 woningen aangeboden, resultaat: 3 woningen toegewezen aan beoogde doelgroep;
- bij appartementen voorrang voor senioren 55+ die een sociale grondgebonden eengezinshuurwoning in Oegstgeest achterlaten: 6 woningen aangeboden, resultaat: 1 woning toegewezen aan beoogde doelgroep.

#### Kaag en Braassem

- voorrang voor inwoners uit 1) betreffende kern die sociale huurwoning achterlaten; 2) Kaag en Braassem die sociale huurwoning achterlaten; 3) betreffende kern respectievelijk Kaag en Braassem die geen sociale huurwoning achterlaten: 5 woningen aangeboden, resultaat: 5 woningen toegewezen aan beoogde doelgroep.

### 4.4. Bijzondere doelgroepen

#### 4.4.1. Urgent woningzoekenden

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

In 2016 heeft de commissie in totaal 327 aanvragen (2015: 443) behandeld, waarvan er 146 zijn toegewezen (2015: 172). Onze medewerkers voeren regelmatig gesprekken met woningzoekenden die informeren of zij voor urgentie in aanmerking komen. In 2016 zijn bij MeerWonen 10 officiële aanvragen ingediend (2015: 17). Hiervan zijn 3 aanvragen toegewezen (2015: 7).

#### 4.4.2. Taakstelling statushouders

Voor de huisvesting van statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning) geldt de taakstelling die elk half jaar per gemeente door de overheid wordt vastgesteld. Statushouders worden door het COA aan een gemeente gekoppeld en moeten daarna binnen 12 weken gehuisvest worden. De gemeenten leggen deze taakstelling door naar de corporaties die werkzaam zijn in de gemeente. Het begeleiden van statushouders is een taak van de gemeente. Omdat het voor een goede integratie belangrijk is dat er ook na het betrekken van de woning voldoende begeleiding is, heeft MeerWonen met beide gemeenten afspraken hierover gemaakt.

In Kaag en Braassem komt de huisvesting van statushouders voor 60% voor rekening van MeerWonen en 40% voor Woondiensten Aarwoude. Deze verdeling is gebaseerd op de omvang van het woningbezit, maar is mede afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen.

MeerWonen heeft in 2016 in Kaag en Braassem in totaal 41 statushouders gehuisvest in 21 woningen. Samen met Woondiensten Aarwoude komt het totaal voor Kaag en Braassem op 80 gehuisveste statushouders. Hiermee voldoet de gemeente ruimschoots aan de door het Rijk opgelegde taakstelling van 66 personen.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders vrijwel geheel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling voor 2016 was 60 personen. MeerWonen heeft in 2016 in Oegstgeest 16 woningen toegewezen, waarin 40 personen zijn gehuisvest. Mede dankzij de voorstand uit 2015 is de taakstelling voor Oegstgeest ook gerealiseerd.

#### 4.4.3. Contingent bijzondere doelgroepen

Binnen de regio Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben, onder andere mensen uit de maatschappelijke opvang en (ex-)cliënten van zorginstellingen. In 2016 is het contingent voor de hele regio vastgesteld op 169 woningen, verdeeld over 26 instellingen. Dit totale aantal wordt naar rato verdeeld over de corporaties. Het aandeel van MeerWonen in 2016 bedroeg 9 woningen; in totaal hebben wij 7 woningen toegewezen aan cliënten van deelnemende instellingen. 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.

#### 4.4.4. Senioren

Met de toenemende vergrijzing van de bevolking vormen senioren ook een specifieke doelgroep. MeerWonen heeft een aantal complexen met woningen (voornamelijk appartementen) die geschikt zijn voor senioren. Deze woningen worden met voorrang aangeboden aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder. In 2016 zijn 40 seniorenwoningen verhuurd. Het gemiddelde aantal reacties is met 12 aanzienlijk lager dan de reacties op andere woningen. Dit geldt overigens niet alleen voor de seniorenwoningen van MeerWonen. Uit de rapportages van Woningnet blijkt dat dit bij alle seniorenwoningen in Holland Rijnland het geval is. Hoe dit te rijmen valt met de toenemende vergrijzing is niet duidelijk. Willen senioren sowieso niet verhuizen? Of ligt het aan de woningen die beschikbaar zijn? Willen ouderen nog wel in een complex met alleen ouderen wonen? MeerWonen gaat hier nader onderzoek naar doen, om goede keuzes te kunnen maken binnen onze portefeuillestrategie.

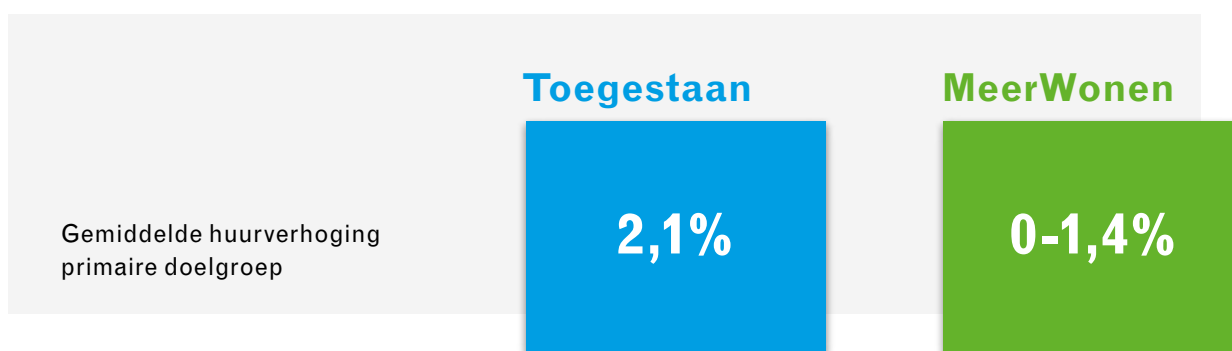
### 4.5. Verhuur van vrijesectorwoningen

Met de vaststelling van het nieuwe huurbeleid per 1 januari 2016 heeft MeerWonen besloten dat alleen woningen met een geliberaliseerd huurcontract bij mutatie in de vrije sector blijven; er komen geen vrijesectorwoningen meer bij. Na de verkoop van de 44 vrijesectorappartementen aan de Rozenlaan in Oegstgeest, heeft MeerWonen nog slechts 98 vrijesectorwoningen, ongeveer 3% van ons totale woningbezit. Dit geringe aantal past binnen de beleidskeuze om vooral werkzaam te zijn voor de primaire doelgroep.



## 5. Betaalbaar wonen

Huren is de laatste jaren een stuk duurder geworden. De totale woonlasten stijgen en steeds meer mensen komen financieel in de knel. Met een aantal maatregelen, deels gestuurd door wetgeving en deels door eigen beleidskeuzes, proberen we wonen beter betaalbaar te maken en de prijs-kwaliteit van woningen te verbeteren.



### 5.1. Wetgeving

Corporaties zijn er vooral voor de laagste inkomensgroepen. Minstens 80% van hun sociale woningen moet toegewezen worden aan huurders met een huishoudinkomen onder € 35.739 (2016). Maximaal 10% mag gaan naar huishoudinkomens tussen € 35.739 en € 39.874 en maximaal 10% naar huishoudinkomens boven € 39.874. In 2016 hebben wij 95% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen onder € 35.739, 2% viel in de categorie tot € 39.874 en 3% in de categorie daarboven. De mogelijkheid om woningzoekenden met een hoger inkomen te huisvesten gebruiken wij vooral bij de seniorenwoningen en bij woningen met een huur tussen € 628,78 en € 710,68.

#### 5.1.1. Passend toewijzen

Door de invoering van het passend toewijzen per 1 januari 2016 wil de overheid zoveel mogelijk voorkomen dat huurders met een laag inkomen gehuisvest worden in woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen van € 586 respectievelijk € 628. Corporaties moeten minimaal 95% van de woningzoekenden met een inkomen onder het toetsingsinkomen voor huurtoeslag huisvesten in een woning met een huurprijs onder deze aftoppingsgrenzen. MeerWonen heeft in 2016 98% passend toegewezen. De effecten van het passend toewijzen zijn in het najaar van 2016 geëvalueerd. Daarbij is gebleken dat de slaagkansen van woningzoekenden gelijk zijn gebleven.

### 5.2. Huurbeleid

Rekening houdend met de gewijzigde wetgeving, heeft MeerWonen per 1 januari 2016 nieuw huurbeleid ingevoerd. Het nieuwe beleid heeft als hoofddoelstelling om minimaal 70% van de vrijkomende woningen bereikbaar te houden voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen. Gevolg van het nieuwe huurbeleid is dat huren bij mutatie minder stijgen dan tot en met 2015 het geval was. In sommige gevallen kan zelfs huurverlaging plaatsvinden.

Afgezet tegen het wettelijk kader heeft MeerWonen per 1 juli 2016 de volgende huurverhogingen toegepast:

Inkomensgroep	Wettelijk toegestane huurverhoging (in %)			Totaal	Huurverhoging MeerWonen
	Inflatie	Extra boven inflatie	Inkomensafhankelijk deel		
Tot € 34.678	0,6	1,5	n.v.t.	2,1	0 - 1,4*
€ 34.678 – € 44.360	0,6	1,5	0,5	2,6	2,2
Boven € 44.360	0,6	1,5	2,5	4,6	4,6

\*Afhankelijk van het percentage ten opzichte van de maximale huur

Met deze huurverhoging hebben we alleen de hoogste inkomensgroep de wettelijk toegestane maximale huurverhoging gegeven. Voor de midden- en lagere inkomens was de huurverhoging bij MeerWonen ruim lager dan het wettelijke maximum.

Voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract is bovenstaande niet van toepassing. Deze woningen kregen een inflatievolgende huurverhoging, soms verhoogd met 1,5%, afhankelijk van de bepaling in de huurovereenkomst.

### 5.2.1. Bezwaar tegen de huurverhoging

Wettelijk is er de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer het inkomen over 2015 lager was dan in 2014. MeerWonen heeft daarnaast de mogelijkheid tot bezwaar gegeven als het (verwachte) inkomen in 2016 lager zou uitkomen dan het toetsinkomen. Ook konden huurders bezwaar maken als het hoge inkomen veroorzaakt werd door inwonende kinderen tot 27 jaar.

In totaal is er door 67 huurders (29x Oegstgeest, 38x Kaag en Braassem) een bezwaarschrift ingediend tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. De meeste bezwaren hadden betrekking op een daling van het inkomen in 2015 of 2016 en op het meetellen van inkomens van inwonende kinderen. Na controle van alle gegevens zijn 49 bezwaren door ons geaccepteerd.

### 5.2.2. Huurincassobeleid

MeerWonen hanteert een incassobeleid dat erop gericht is om binnen een week contact te zoeken met huurders die betalingsproblemen hebben. Door de klant in een vroeg stadium uit te nodigen voor een gesprek blijft de achterstand



beperkt. In de meeste gevallen worden tijdens dit gesprek afspraken gemaakt over een betalingsregeling om de achterstand in te lopen. Als blijkt dat de klant grote financiële problemen heeft, verwijzen we hem/haar door voor een schuldhulpverleningstraject. We wijzen onze klanten ook op de mogelijkheid om gebruik te maken van de Papierwinkel (Kaag en Braassem) of Schuldhulpmaatje (Oegstgeest). Deze organisaties leiden vrijwilligers op om hulp te bieden bij het op orde brengen van de financiën. Helaas lukt het niet altijd om met de klant in gesprek te treden. Ook komt het voor dat een afgesproken betalingsregeling niet wordt nagekomen. De vordering wordt dan uit handen gegeven aan een incassobureau.

De gemiddelde huurachterstand over 2016 bedroeg 0,58% (2015: 0,62%). Dit percentage is exclusief overige vorderingen zoals servicekostenafrekening en mutatiekosten. Eind 2016 waren 44 zaken in behandeling bij het incassobureau (2015: 43). Deze zaken vormen ruim 62% van de totale huurachterstand. In 2016 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden, op grond van huurachterstand. De doelstelling om de huurachterstand onder de 0,45% van de huur te houden is helaas niet gehaald. We blijven echter van mening dat deze doelstelling realistisch is en zien nog geen aanleiding om hiervan af te wijken.

### 5.2.3. Leegstand bij mutatie

Bij een huurderswissel houden we rekening met een gemiddelde leegstand van 20 dagen. In 2016 hebben we met een gemiddelde van 31 dagen deze norm ruim overschreden. Dit wordt onder andere veroorzaakt door:

- opstartproblemen rondom de fusie;
- grote onderhoudswerkzaamheden, zoals saneren asbest en aanleg centrale verwarming;
- slechte verhuurbaarheid van enkele vrijesectorwoningen en seniorenwoningen.

De totale huurderving over 2016 bedroeg € 280.000, ofwel 1,14% van de jaarhuur (2015: € 275.000 / 1,16% van de jaarhuur). De doelstelling om de huurderving te beperken tot 0,80% is vooral overschreden door een hoger aantal dagen leegstand dan waarmee rekening is gehouden. Wel is de leegstand in 2016 gedaald van 41 dagen in het eerste kwartaal naar 23 dagen in het vierde kwartaal.

## 5.3. Woningaanbod

MeerWonen heeft een gevarieerde portefeuille met woningtypen voor alle doelgroepen, per 31 december 2016 in totaal 3.296 (2015: 3.342). In Oegstgeest zijn de appartementen wat sterker vertegenwoordigd en in Kaag en Braassem de eengezinswoningen.

Om zoveel mogelijk woningen voor onze primaire doelgroep beschikbaar te houden, gaan we alleen tot verkoop over als er financiële noodzaak is of als een woning niet past binnen onze portefeuillestrategie. In hoofdstuk 6.2.1 wordt het verkoopbeleid, en de mutaties als gevolg daarvan, nader toegelicht.

### 5.3.1. Indeling naar huurprijs

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

#### Huuropbouw woningvoorraad

<i>Categorie</i>	<i>Huurprijs</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Betaalbaar	< € 409,92	336	377
Bereikbaar (aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens)	€ 409,92 - € 586,68	1.572	1.556
Bereikbaar (aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens)	€ 586,68 - € 628,76	544	497
Middelduur	€ 628,76 - € 710,68	671	712
Duur	> € 710,68	173	200
Totaal		3.296	3.342

Uitgesplitst per dorpskern ziet de verdeling er per 31 december 2016 als volgt uit:

Woningen per huurprijsklasse per dorpskern

	<i>Betaalbaar</i> < € 409,92	<i>Bereikbaar *)</i> € 409,92 - € 586,68	<i>Bereikbaar **)</i> € 586,68 - € 628,76	<i>Middelduur</i> € 628,76 - € 710,68	<i>Duur</i> > € 710,68	<i>Totaal</i>
Oegstgeest	74	689	262	325	50	1.400
Kaag	1	24	4	5	3	37
Oud Ade	5	34	8	1	0	48
Oude Wetering	112	258	88	92	27	577
Rijpwetering	37	102	54	30	7	230
Roelofarendsveen	103	434	124	214	85	960
Nieuwe Wetering	4	31	4	4	1	44
Totaal	336	1.572	544	671	173	3.296
Percentage	10,2	47,7	16,5	20,4	5,2	100,0

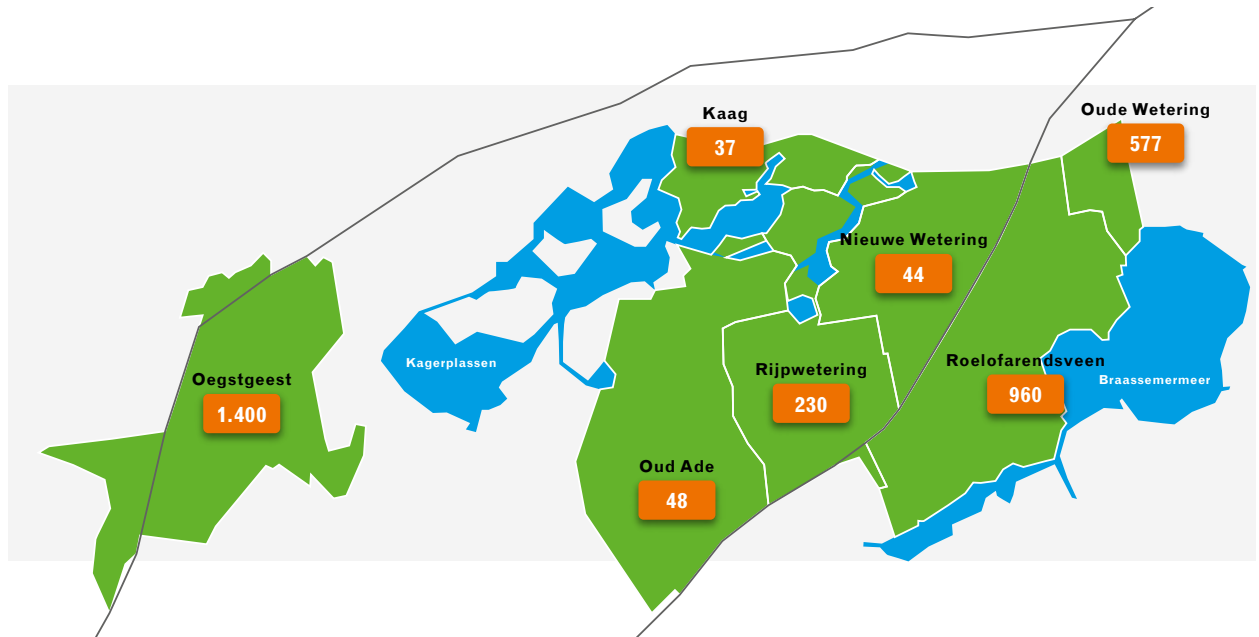
\*) aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens

\*\*\*) aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens

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



## 6. Kwaliteit van ons bezit



Woningbezit per dorpskern op 31 december 2016

### 6.1. Portefeuillestrategie

We stemmen ons woningaanbod zo goed mogelijk af op de voortdurend veranderende vraag naar woningtypen en prijsklassen. Een gevarieerd aanbod en een goede, duurzame basiskwaliteit vormen het uitgangspunt. De keuzes die we op basis daarvan maken, zijn opgenomen in ons strategisch voorraadbeleid, voortaan aangeduid als portefeuillestrategie.

In 2016 is onze portefeuillestrategie geactualiseerd en uitgewerkt in doelgroepenbeleid, product-marktcombinaties, wijkbeheerplannen, kwaliteitsbeleid en onderhoudsplanningen. Vanaf 2017 staan duurzaamheidsingrepen op het programma, waardoor nieuwe aanpassingen in met name de onderhoudsplanningen zullen volgen. Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie is rekening gehouden met externe factoren zoals regelgeving van de overheid, lokale ontwikkelingen en demografische veranderingen. De portefeuillestrategie richt zich op het toewerken naar het realiseren van een wensportefeuille.

### 6.2. Samenstelling woningvoorraad

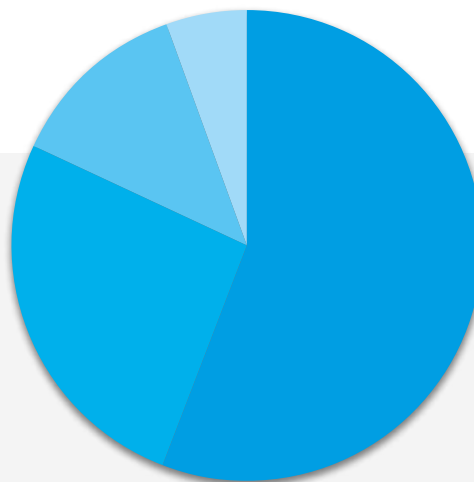
MeerWonen heeft een gevarieerde woningportefeuille. Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.400) en Kaag en Braassem (1.896) telt ons bezit per 31 december 2016 in totaal 3.296 woningen (2015: 3.342).

De samenstelling van ons bezit naar woningen en overig vastgoed is per 31 december 2016 als volgt:

Omschrijving eenheden	2016 daeb	2016 niet-daeb	2016 totalen	2015 totalen
Eengezinswoningen	1.857	89	1.946	1.946
Meergezinswoningen met lift	907	9	916	962
Meergezinswoningen zonder lift	434	0	434	434
Totaal woningen	3.198	98	3.296	3.342
Standplaatsen woonwagens	9	0	9	9
Maatschappelijk vastgoed	5	0	5	5
Garages	0	4	4	4
Parkeerplaatsen	0	159	159	159
Bergingen	0	2	2	2
Bedrijfsmatig vastgoed	0	8	8	8
Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	3.212	271	3.483	3.529

### 3.483 verhuureenheden

1.946	eengezinswoningen
916	meergezinswoningen met lift
434	meergezinswoningen zonder lift
187	niet-woningen



#### 6.2.1. Verkoopbeleid

In 2016 heeft MeerWonen nieuw verkoopbeleid vastgesteld. Leidend hierin is geweest het uitgangspunt dat MeerWonen een sociale verhuurder is, die zich vooral richt op huishoudens met lage inkomens (2016: tot € 35.739). We willen zoveel mogelijk woningen voor die doelgroep beschikbaar houden. Verkopen doen we alleen als er financiële noodzaak is of als een woning niet past binnen onze portefeuillestrategie. Deze beleidswijziging heeft met name gevolgen voor het verkoopprogramma in Oegstgeest. Geleidelijk worden hierdoor 94 VoV-woningen, na terugkoop door MeerWonen toegevoegd aan de sociale huur.

##### Verkoop van woningen Kaag en Braassem

In Kaag en Braassem zijn een aantal jaar geleden 103 huurwoningen uit de bestaande huurvoorraad aangewezen voor verkoop. In 2016 zijn daar 2 woningen bijgekomen. Bij de verkoopprocedure geldt een voorrangsregeling voor kandidaten die een huurwoning van MeerWonen achterlaten. In 2016 zijn 2 huurwoningen, die eind 2015 al leegstonden, verkocht. Daardoor omvat ons verkoopvolume in Kaag en Braassem per 31 december 2016 nog 50 woningen.

##### Verkoop van woningen in Oegstgeest

In Oegstgeest heeft MeerWonen per 31 december 2016 een portefeuille van 181 woningen met 'Verkoop onder

Voorwaarden' (VoV); 44 MGE, 131 Koopgarant en 6 Koopstart. Hierbij geldt dat de koper een korting krijgt op de marktwaarde, die bij verkoop weer terugbetaald wordt. MeerWonen is verplicht de woning op verzoek van de koper terug te kopen. De waardestijging of –daling wordt dan gedeeld. Deze terugkoopregeling geldt niet voor de Koopstartwoningen. In 2016 zijn 12 woningen teruggekocht uit Koopgarant; 7 woningen zijn verkocht onder Koopgarant en 3 onder Koopstart. Ook zijn 3 woningen verkocht op de vrije markt. 2 woningen zijn toegevoegd aan de huurvoorraad.

Als gevolg van het nieuwe verkoopbeleid zal MeerWonen op termijn nog 52 Koopgarantwoningen aanhouden, alleen in de Clusiushof. De overige woningen worden na terugkoop verhuurd of verkocht. Een beperkt aantal huurwoningen is aangewezen voor verkoop op de vrije markt; per 31 december 2016 zijn dit er nog 15.

## 6.3. Projectontwikkeling

De nieuwbouwplannen die in ontwikkeling zijn, hebben allen betrekking op de gemeente Kaag en Braassem. In Braassemerland worden ongeveer 1.150 woningen ontwikkeld, waarvan 30% sociale woningbouw betreft. De helft daarvan wordt huur. MeerWonen neemt er naar verwachting circa 170 woningen van af. In de periode 2017 t/m 2033 vindt fasegewijs de uitvoering plaats. De twee projecten in Braassemerland waar MeerWonen nu aan werkt zijn De Oevers en De Akkers.

### 6.3.1. De Oevers

Plan De Oevers grenst aan het bestaande winkelcentrum aan het Noordplein in Roelofarendsveen. In 2014 zijn de ontwikkelaars, Heembouw Ontwikkeling en Hoorne Vastgoed, gestart met de gefaseerde realisatie van het bouwplan, waarin naast woningen ook detailhandel en horeca is voorzien. De ontwikkeling en het eigendom van deze commerciële ruimten is voor rekening van Hoorne Vastgoed.

In 2016 is het ontwerp voor de sociale huurappartementen uitgewerkt en heeft de prijsvorming plaatsgevonden. Met Heembouw is overeengekomen dat MeerWonen 58 sociale huurappartementen afneemt; 13 meer dan aanvankelijk gepland was. Het definitieve contract met Heembouw voor de afname van de woningen is in februari 2017 getekend. De 13 extra woningen zullen worden verhuurd aan een specifieke doelgroep, waarschijnlijk aan Stichting Wooninitiatief MOIER, die passende woonruimte zoekt voor jong volwassenen met een licht verstandelijke beperking en/of autisme. Naar alle waarschijnlijkheid wordt de officiële samenwerkingsovereenkomst met MOIER in maart 2017 ondertekend. De bouw van De Oevers gaat eind mei 2017 van start en naar verwachting zal de oplevering in het najaar van 2018 plaatsvinden.

### 6.3.2. De Akkers

Plangebied De Akkers grenst aan de Braassemerdreef, de nieuwe ontsluitingsweg van het bestaande winkelcentrum aan het Noordplein en nieuwbouwplan de Oevers naar de A4. De gemeente Kaag en Braassem en de combinatie VolkerWessels/Verwelijs zijn de ontwikkelende partijen. Zij hebben een GEM opgericht voor de grondexploitatie.

Op basis van de raamovereenkomst Braassemerland heeft MeerWonen in 2015 met de ontwikkelaars gesproken over de afname van sociale woningen en de stedenbouwkundige invulling hiervan in het deelplan De Akkers fase 1 en 2. Uitgangspunt is dat MeerWonen op deze locatie 30 sociale huurwoningen zal afnemen. Medio 2016 zijn de ontwikkelaars gestart met de projectuitwerking en zijn de eerste afspraken gemaakt betreffende een grondreserveringsovereenkomst en een turn-key-overeenkomst voor de woningen. Als overeenstemming over de afname wordt bereikt, zal de contractering en de start van de bouw (fase 1) in 2017 plaatsvinden.

## 6.4. Herstructurering

### 6.4.1. Wijk Buitenlust

In december 2015 is fase 4 van de herstructurering van de wijk Buitenlust afgerond en zijn alle 61 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd aan de bewoners. In 2015 is daarnaast gestart met de voorbereidingen van fase 5, de laatste herstructureringsfase van de wijk. Fase 5 betreft een grootonderhoudsplan voor 16 woningen en de renovatie van 2 woningen. In overleg met de bewoners zijn de uitgangspunten voor het plan vastgesteld. In mei en juni 2016 heeft de definitieve planvorming plaatsgevonden. Aansluitend is opdracht verleend aan aannemersbedrijf

Ooijsjaar. In het kader van duurzaamheid is in december een aanvullende opdracht verleend voor het aanbrengen van zonnepanelen op 9 woningen. De aannemer is in oktober gestart met de renovatiewerkzaamheden en naar verwachting zal in april 2017 de oplevering kunnen plaatsvinden.

#### 6.4.2. De Kolk

In Roelofarendsveen, Oude Wetering, Kaag en Oud Ade bezit MeerWonen in totaal 59 zogenaamde Oostenrijkse woningen; eenvoudige, naoorlogse woningen met een herkenbaar eigen aanzicht. Voor het complex van 7 woningen aan de Kolk in Oud Ade is besloten de exploitatieperiode die in 2015 afliep, niet te verlengen. MeerWonen wil de woningen slopen en vervangende nieuwbouw plegen, omdat renovatie onverantwoord hoge kosten met zich meebrengt en daarmee bovendien niet de gewenste verduurzaming van de woningen kan worden bereikt.

Het plan voor vervangende nieuwbouw van 25 huurwoningen is eind 2014 stilgelegd, nadat een aantal bewoners van de Oostenrijkse woningen uit andere kernen een verzoek bij de gemeente heeft ingediend om de woningen de status van beschermd dorpsgezicht te verlenen.

In 2016 heeft MeerWonen diverse gesprekken gevoerd met de vertegenwoordiging van de bewoners om tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen. Om het besluit tot sloop opnieuw te wegen, heeft MeerWonen opdracht gegeven voor aanvullend onderzoek naar de bouwkundige staat van de woningen. Daarnaast is samen met de bewonersvertegenwoordiging opdracht gegeven voor een cultuurhistorisch onderzoek. De uitkomsten van de onderzoeken en zienswijzen van de bewonersvertegenwoordiging zijn aan het College van B&W aangeboden. Medio juli 2016 heeft het College besloten om de Oostenrijkse woningen niet de status van monument of beschermd dorpsgezicht te verlenen.

In overleg met de bewoners is MeerWonen daarna gestart met het uitwerken van een nieuw plan voor de Kolk. De insteek is op korte termijn (2018) nieuwbouw te realiseren van moderne, hoge kwaliteit, maar dat daarbij de door de bewoners gewaardeerde bestaande uitstraling behouden blijft. Eind 2016 is een architectenselectie uitgewerkt, om in 2017 een architect te contracteren voor de uitwerking van het nieuwbouwplan voor de Kolk.

Voor de overige kernen is besloten de exploitatie van de Oostenrijkse woningen na 2016 nog circa 10 jaar te laten voortduren. MeerWonen heeft de bewoners hierover tijdens informatieavonden geïnformeerd en aangegeven dat zij over 5 jaar (2021), wanneer het einde van de exploitatie nadert, betrokken zullen worden bij de uitwerking van de toekomstplannen.



## 6.5. Onderhoud

MeerWonen heeft in 2016 voor het technische beheer en onderhoud van haar bezit een meerjarenonderhoudsbeleid ontwikkeld. Voor het gehele bezit is de basis voor de meerjarenonderhoudsplanung en meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) uitgewerkt en doorgevoerd in het automatiseringssysteem SG-Tobias.

Vanuit de MJOB wordt elk jaar een jaarbegroting onderhoud uitgewerkt. Uitgangspunten bij het uitwerken van de onderhoudsingrepen zijn de afspraken vanuit de portefeuillestrategie. Na realisatie van de in de jaarbegroting opgenomen onderhoudsingrepen worden de ingrepen, planningen en begrotingen voor komende jaren geactualiseerd en geoptimaliseerd. De aanpassingen en optimalisaties worden verwerkt in het automatiseringssysteem SG-Tobias.

In 2016 zijn onderstaande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Omschrijving	Begroting	Realisatie	Verschil	Percentage afwijking
Reparatieonderhoud	505.000	559.716	-54.716	110,83
Mutatieonderhoud	383.000	538.551	-155.551	140,61
Planmatig mutatieonderhoud	302.000	412.842	-110.842	136,70
Periodiek onderhoud	688.000	570.666	117.334	82,95
Planmatig onderhoud	2.848.000	2.043.915	804.085	71,77
VvE-onderhoudsreserveringen	60.000	141.978	-81.978	236,63
Glasfonds en serviceabonnement	215.000	161.257	53.743	75,00
Energiebesparende ingrepen	174.000	94.770	79.230	54,47
Asbestsanering	500.000	58.899	441.101	11,78
Totaal onderhoud	5.675.000	4.582.594	1.092.406	80,75

### 6.5.1. Reparatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van reparatieverzoeken en het verhelpen van storingen. Deze werkzaamheden worden voor een groot deel uitgevoerd door onze eigen technische dienst. In 2016 is voor € 559.716 aan acuut onderhoud uitgevoerd, zijnde 3.116 reparatieverzoeken voor gemiddeld € 180 per melding.

### 6.5.2. Mutatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen voor het weer in verhuurbare staat brengen van de woningen. In 2016 is € 538.551 aan mutatieonderhoud uitgegeven, betreffende 252 woningmutaties. De gemiddelde kosten bedroegen € 2.137 per mutatie.

### 6.5.3. Planmatig mutatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van planmatige- c.q. grootonderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen tijdens de mutatieperiode. Deze werkzaamheden konden in het verleden, bij de uitvoering van het planmatig onderhoud aan deze woningen, om diverse redenen niet worden uitgevoerd. Voor deze werkzaamheden is een afzonderlijke post in de begroting opgenomen. Voorheen werden de kosten samengevoegd met het planmatig onderhoud. In 2016 is bij 51 mutatiewoningen voor € 412.842 aan planmatig mutatieonderhoud uitgevoerd.

De kosten van deze werkzaamheden zijn hoger dan voorzien, doordat er dit jaar meer oudere mutatiewoningen waren dan begroot en er relatief veel woningen waren waar nog veel planmatig onderhoud moest worden uitgevoerd. Uitgevoerde werkzaamheden zijn onder andere: renovatie en vervanging van keukens, badkamers, binnenriolering, elektrische installaties, stucwerk en zachtboardplafonds.

### 6.5.4. Periodiek onderhoud

Dit betreft het uitvoeren van periodiek terugkerende onderhoudswerkzaamheden, veelal op basis van onderhoudscontracten aan onder andere liften, cv-installaties, werktuigbouwkundige installaties, buitenrioleringen, bestratingen en tuinonderhoud. Uitvoering van deze werkzaamheden voorkomt grote herstelwerkzaamheden en houdt het onderhoud beheersbaar.

Onder periodiek onderhoud vallen ook de onderhoudswerkzaamheden en vervangingen die tot 1 juli 2015 bij voormalig woningstichting Buitenlust werden aangegeven als installatie- en contractonderhoud. De kosten voor de noodzakelijke vervangingen in 2016 zijn opgenomen in het planmatig onderhoud. Door verschuivingen binnen de onderhoudssoorten, het afsluiten van nieuwe all-in onderhoudscontracten en minder herstelwerkzaamheden aan straatwerk zijn de kosten lager dan begroot.

In de oorspronkelijke begroting zijn de kosten voor de onderhoudsreserveringen voor de VvE-complexen opgenomen in het periodiek onderhoud. Vanaf 2016 worden deze kosten verantwoord onder de onderhoudspost VvE-onderhoudsreserveringen. De prognose voor deze post was niet toereikend en is in de loop van 2016 naar boven bijgesteld. Een deel van de onderschrijding periodiek onderhoud valt onder de naar boven bijgestelde post onderhoudsreserveringen voor de VvE-complexen.

### 6.5.5. Planmatig onderhoud

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

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

In 2016 is voor € 2.072.254 in verplichtingen omgezet. Van deze verplichtingen is 98,63% (een bedrag van € 2.043.915) in 2016 gerealiseerd en zowel technisch als financieel afgerond. Het resterende bedrag van € 28.339 aan lopende verplichtingen zal in 2017 worden afgerond. De totale kosten voor het gerealiseerde planmatig onderhoud 2016 zijn met een bedrag van € 2.043.915 lager uitgevallen dan begroot.

<i>Specificatie planmatig onderhoud</i>	<i>in euro's</i>	<i>%</i>
Oorspronkelijk begroot	2.848.000	100,0
Vervallen posten / ingrepen	-125.389	-4,40
Doorgeschoven posten en ingrepen	-346.750	-12,18
Bijgestelde begroting	2.375.861	83,42
Verplichtingen	-2.072.254	-87,22
Resultaat	€ 303.607	12,78
Aangegane verplichtingen	2.072.254	100,00
Afgerond en gerealiseerd in 2016	2.043.915	98,63
Afronding in 2017	€ 28.339	1,37

Er is een aantal oorzaken voor de onderschrijding te geven.

#### ■ Vervallen ingrepen en posten in jaarbegroting

Door optimalisatie van aantallen en hoeveelheden, aanpassingen in planningen en alternatieve werkwijze is € 125.389 minder uitgegeven dan oorspronkelijk begroot. Minder bewoners dan verwacht hebben ingestemd met renovatie van badkamers en keukens, waardoor er minder werkzaamheden zijn uitgevoerd dan begroot. Bij kozijnrenovatie werd minder houtrot aangetroffen dan was voorzien, waardoor eveneens minder werkzaamheden zijn uitgevoerd. En in verband met verkochte woningen zijn opgenomen ingrepen vervallen.

#### ■ Doorgeschoven in de MJOB

Door optimalisatie van cycli, planningen en alternatieve werkwijze zijn ten opzichte van de oorspronkelijke begroting posten voor een totaalbedrag van € 346.750 in de tijd doorgeschoven in de MJOB.

#### ■ Begrotingsresultaat

Door optimalisatie van aantallen, hoeveelheden, cycli, planningen, alternatieve werkwijze en scherp aanbesteden is een positief begrotingsresultaat van € 303.607 ontstaan.

#### **6.5.6. VvE-onderhoudsreserveringen**

In de jaarbegroting van 2016 is een post opgenomen voor de kosten van ons woningbezit die wij betalen aan VvE's, ten behoeve van de reserveringen voor onderhoudswerkzaamheden. In de oorspronkelijke begroting zijn de kosten voor de onderhoudsreserveringen voor de VvE-complexen deels nog opgenomen in het periodiek onderhoud. Vanaf 2016 worden deze kosten verantwoord onder de onderhoudspost VvE-onderhoudsreserveringen. De prognose was echter niet toereikend en is in 2016 naar boven bijgesteld. (zie ook 6.5.4. periodiek onderhoud)

#### **6.5.7. Onderhoudsfondsen: glasfondsen en serviceabonnement**

Dit betreft de kosten van onderhoudswerkzaamheden met betrekking tot het glasfondsen en het onderhoudsabonnement. Het glasfondsen dekt de voornamelijk door derden uitgevoerde werkzaamheden ter vervanging van beglazing als gevolg van glasbreuk. Het serviceabonnement omvat de uitvoering van werkzaamheden, reparatieverzoeken en verhelpen van kleine storingen voor huurders die een abonnement hebben afgesloten. Deze werkzaamheden worden zowel in eigen beheer als door derden uitgevoerd. Het onstopningsfonds is na de fusie vervallen door synchronisatie van het beleid op basis van de voor de huurder meest gunstige variant (afpraak met HMW). De kosten zijn nu voor rekening van MeerWonen.

## **6.6. Duurzaamheid**

Vanuit huurders, overheid en milieuorganisaties is er een toenemende vraag naar meer duurzame en energiezuinige woningen. Een verduurzamingsslag zal niet alleen het milieu ten goede komen en de vraag naar fossiele brandstoffen verminderen, het zal ook tot beperking van de woonlasten van huurders leiden. In de brief 'Prioriteiten volkshuisvesting' van de minister van Wonen in 2015 wordt van corporaties gevraagd dat zij zich inzetten voor de realisatie van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.

#### **6.6.1. Energiebesparende maatregelen**

In de jaarbegroting van 2016 is een post opgenomen voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens mutaties en waar mogelijk gecombineerd met de uitvoering van planmatige onderhoudswerkzaamheden. De werkzaamheden in 2016 zijn echter vooral uitgevoerd tijdens mutatieonderhoud en niet in combinatie met planmatig onderhoud. De uitgevoerde energiebesparende maatregelen betreffen voornamelijk het isoleren van zolders, het aanbrengen van isolerende beglazing en het aanbrengen van hoog rendement cv-ketels en/of complete installaties. De kosten in 2016 zijn aanzienlijk lager dan begroot.

MeerWonen streeft ernaar om uiterlijk 2020 tenminste 20% te hebben verminderd op het gasverbruik (CO<sub>2</sub>-uitstoot) in de bestaande sociale huurwoningvoorraad. In 2021 wil MeerWonen, conform het Energieakkoord, over het totale bezit gemiddeld energielabel B realiseren (gemiddelde EPC-waarde < 1,4).

#### **6.6.2. Asbestsanering**

In de jaarbegroting van 2016 is een post opgenomen voor het uitvoeren van asbestinventarisaties en saneringen bij mutatie- en/of planmatige werkzaamheden.

Bij 23 mutatiewoningen heeft asbestinventarisatie plaatsgevonden en zijn er saneringen uitgevoerd. De binnen de post asbestsanering opgevoerde kosten houden verband met de voorbereidende inspecties en inventarisaties en het daadwerkelijke saneren van asbesthoudende riolering, golfplaten van bergingen, losse plaatjes en zeil uit mutatiewoningen.

Voor 2016 is binnen het planmatig onderhoud bij meerdere complexen rekening gehouden met de sanering van golfplaten van bergingsdaken. In het 3e kwartaal zijn de projecten geïnventariseerd, voorbereid en aanbesteed. In het 4e kwartaal zijn de opdrachten verstrekt. Gezien de huidige wetgeving, die saneren bij temperaturen van 0°C of lager niet toestaat en eist dat de bergingen geheel leeg moeten zijn, is ervoor gekozen om de overeengekomen werkzaamheden in het voorjaar van 2017 uit te voeren. Dit verklaart de overschrijding van de post asbestsanering ten opzichte van de begroting.

## 6.7. Warmtewet

In 10 van onze complexen wordt warmte en/ of warm tapwater geleverd via een gemeenschappelijke installatie. Sinds 1 januari 2014 is de Warmtewet van kracht en is MeerWonen in deze complexen naast verhuurder ook de leverancier van warmte geworden. Als gevolg hiervan dient MeerWonen onder andere een aparte leveringsovereenkomst met bijbehorende voorwaarden voor de levering van warmte af te sluiten met de verbruikers die aangesloten zijn op het warmtenet. MeerWonen is verantwoordelijk voor een goede voorziening en continue levering van warmte. Klachten hierover kunnen verbruikers melden bij MeerWonen. Ook dient een storingsregistratie op de website gepubliceerd te worden van storingen die vallen onder de Warmtewet (> 4 uur). In 2016 zijn geen storingen geregistreerd die vallen onder de Warmtewet.



## 7. Leefbaarheid

Wij leveren graag een actieve en positieve bijdrage aan de leefbaarheid in onze omgeving. In de wijken waar we woningen in bezit hebben streven we ernaar de woonkwaliteit en woontevredenheid van huurders blijvend te verbeteren.

### 7.1. Investeren in bewonersinitiatieven

Bewoners die ideeën hebben om de woon- en leefomgeving te verbeteren en/of de saamhorigheid in de buurt te vergroten kunnen bij MeerWonen een verzoek indienen voor een financiële bijdrage.

In 2016 hebben wij in het kader van leefbaarheid financiële bijdragen geleverd aan diverse organisaties en evenementen, waaronder:

- kerst- en nieuwjaarsbijeenkomsten in diverse complexen;
- activiteiten in diverse complexen rondom de landelijke burendag.

### 7.2. Stichting Present

MeerWonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met Stichting Present. Deze stichting zet vrijwilligersgroepen in bij de hulpvraag van bewoners die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of sociaal isolement. Dit kan uiteenlopen van hulp bij klussen in de woning of onderhoud van de tuin, tot het begeleiden van een groep kwetsbare huurders bij een uitje. In 2016 is meerdere keren van de diensten van Stichting Present gebruik gemaakt:

- 7x om bewoners te helpen met werkzaamheden in de tuin;
- 3x om bewoners te helpen met klussen in de woning;
- 8x met Kerst om bewoners wat extra aandacht te geven.

### 7.3. NLdoet

Op 11 en 12 maart 2016 kwamen circa 350.000 vrijwilligers in actie om ruim 9.200 klussen te klaren voor NLdoet, het grootste vrijwilligersinitiatief van het jaar. Ook MeerWonen heeft het afgelopen jaar aan deze door het Oranje Fonds georganiseerde actie meegedaan. Bij verpleeghuis Van Wijckerslooth in Oegstgeest, onderdeel van zorgorganisatie Marente, wachtten een aantal dankbare taken op uitvoering. Zo moesten de gezamenlijke huiskamers worden opgeknapt, de terrassen voorjaarsklaar worden gemaakt en kon de tuinberging wel een schilderbeurt gebruiken. Dankzij de voortvarende inspanningen van een groot aantal medewerkers waren de klussen snel geklaard en was het resultaat zichtbaar naar tevredenheid van de bewoners. Ook in 2017 steekt MeerWonen weer de handen uit de mouwen voor een project van NLdoet.

### 7.4. Aanpak ongewenste situaties

#### 7.4.1. Bestrijden van woonfraude

Alle signalen die ons bereiken over vermeende woonfraude worden door ons onderzocht. De wijkbeheerder controleert ter plaatse en informeert bij omwonenden. Ook doen we navraag bij de gemeente over de inschrijving in de Basisregistratie Personen. In 2016 zijn vier meldingen ontvangen. Na onderzoek zijn de betreffende bewoners uitgenodigd voor een gesprek over de vermeende woonfraude. Aangegeven is dat wij bij woonfraude een juridische procedure starten om de huurovereenkomst te ontbinden. Vooralsnog is in geen geval voldoende aanleiding geweest om verdere stappen te ondernemen.



#### 7.4.2. Hennepteelt in huurwoningen

We passen het verbod op de teelt van hennep consequent toe. Dit leidt ertoe dat wanneer een van onze huurders betrapt wordt op bedrijfsmatige hennepeteelt, er een procedure wordt gestart tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de ontstane schade in de woning. In 2016 is in één woning een hennepkwekerij ontmanteld door de politie. Om een juridische procedure en verdere kosten te voorkomen heeft de huurder zelf de huur opgezegd.

#### 7.4.3. Aanpak overlast

In 2016 hebben wij in totaal 104 overlastmeldingen ontvangen (38 in Kaag en Braassem en 66 in Oegstgeest). Voor het behandelen van overlastklachten heeft MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling Libertas Leiden. Deze organisatie is erin gespecialiseerd om burens weer met elkaar in gesprek te brengen. Zo'n gesprek wordt begeleid door twee onafhankelijke en onpartijdige bemiddelaars. Huurders van MeerWonen kunnen kosteloos gebruik maken van Buurtbemiddeling. Als wij vermoeden dat een overlastmelding te maken heeft met de psychische en/of sociaalmaatschappelijke situatie waarin een bewoner verkeert, nemen we contact op met een hulpverlenende instantie, indien nodig via het zorgnetwerk. In 2016 betrof dit 25 meldingen.

Als er sprake is van ernstige en structurele overlast, starten wij een juridische procedure om de overlast te doen stoppen, hetzij door de overlastgever een laatste kans te geven, hetzij door ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. In 2016 is voor 3 zaken juridisch advies ingewonnen.

## 7.5. Kosten leefbaarheid in kaart

<i>Externe uitgaven aan leefbaarheid in 2016</i>	<i>in euro's</i>
Tuinonderhoud	67.018
Bevordering sociale samenhang	10.328
Veiligheid	2.809
Opfrissen van complexen en woonomgeving	11.453
Juridisch advies	5.243
Bijdrage Schuldhulpmaatje	2.880
Bijdrage Stichting Present	900
Overig	1.404
<b>Totaal</b>	<b>102.035</b>

## 8. Tevreden klanten

Goede dienstverlening staat hoog op de agenda bij MeerWonen. Om dat concreter te maken hebben we in het ondernemingsplan opgenomen dat we in 2018 tot de 30% best presterende corporaties willen behoren. Dat begint natuurlijk met het op een klantvriendelijke manier leveren van goed werk. Daarnaast besteden we veel aandacht aan goede, eigentijdse informatievoorziening en uitstekende bereikbaarheid, zowel persoonlijk als schriftelijk en digitaal.

### 8.1. Communicatie

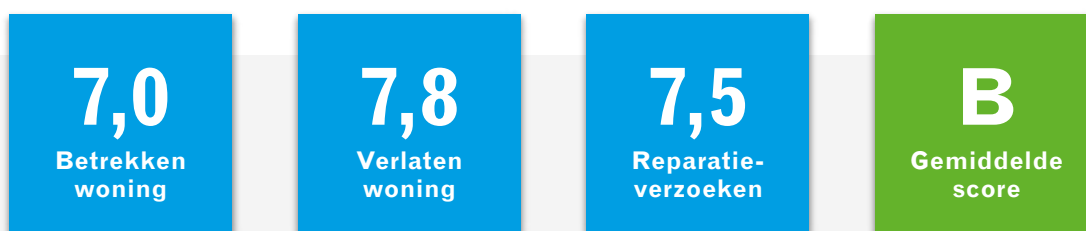
Om onze huurders en andere belanghebbenden te informeren en te betrekken bij de organisatie worden diverse communicatiemiddelen ingezet. Onze website is het voor iedereen toegankelijke medium, waar alle informatie en links naar andere communicatie-uitingen terug te vinden zijn. In 2016 zijn vier bewonersbladen verschenen voor alle huurders van MeerWonen. Hiermee houden we onze huurders op de hoogte van activiteiten en geven we inzicht in onze visie en werkwijze. Belangrijke onderwerpen in 2016 waren onder andere het klanttevredenheidsonderzoek, de huisvesting van statushouders, de verhuizing van onze frontoffice in Oegstgeest en een aantal nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.

Daarnaast geven we periodiek een digitale nieuwsbrief uit. Belangstellenden kunnen zich hiervoor via onze website aanmelden. In deze nieuwsbrief komen onder andere actuele ontwikkelingen in onze omgeving, nieuws over projecten en beleidswijzigingen aan de orde. Ook houden we geïnteresseerden via Facebook en Twitter op de hoogte van belangrijke nieuwsfeiten.

### 8.2. Kwaliteit van dienstverlening

#### 8.2.1. Klanttevredenheidsonderzoek

Om onze ambities waar te maken, zijn we in 2016 gestart met onderzoek naar de tevredenheid van huurders met onze dienstverlening. Aan de hand van de belangrijkste klantprocessen worden door marktonderzoeksbureau USP continu metingen gedaan naar de ervaringen van huurders. De uitkomsten worden jaarlijks gepresenteerd in de Aedes-benchmark, een brancheonderzoek dat onder andere de prestaties op het gebied van dienstverlening bij corporaties meet en vergelijkt. MeerWonen heeft in dit eerste jaar van deelname ruime voldoendes gescoord voor de drie deelprocessen; een 7,0 voor het betrekken van een woning, een 7,8 voor het verlaten van een woning en een 7,5 voor de afhandeling van reparatieverzoeken. Als eindoordeel levert dat een 'B' op, wat betekent dat we ten opzichte van collega-corporaties rond het gemiddelde scoren. De prestaties van de individuele corporaties en de belangrijkste uitkomsten en analyses van de Aedes-benchmark zijn door iedere belangstellende in te zien. De sector wil hiermee de transparantie vergroten.





Om meer inzicht te krijgen waar voor ons de verbeterpunten liggen, is het afgelopen jaar tevens uitgebreider onderzoek gedaan naar de afhandeling reparatieverzoeken. Naar aanleiding daarvan zijn procedures en afhandeltijden aangescherpt, worden klantmedewerkers sinds het najaar vaktechnische getraind en zijn snelheid en duidelijkheid in de communicatie verbeterd. In 2017 wordt het mutatieproces nader onder de loep genomen.

### **8.2.2. Klachten**

Zijn huurders ontevreden en komen we ondanks wederzijdse inspanningen niet tot een bevredigende oplossing, dan is er een klachtencommissie tot wie huurders zich kunnen wenden. Sinds 2016 is MeerWonen aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen, een gezamenlijke klachtencommissie van een aantal corporaties in de regio Holland Rijnland. In 2016 heeft de commissie met betrekking tot MeerWonen geen klachten in behandeling genomen.

### **8.2.3. Visitatie**

Eens per vier jaar laten corporaties aangesloten bij brancheorganisatie Aedes ook hun maatschappelijke prestaties onafhankelijk toetsen. MeerWonen zal voor het eerst in 2018 onderzoek laten uitvoeren. Bij de voormalige fusiepartners Alkemade Wonen en woningstichting Buitenlust heeft voor het laatst in 2014 een meting plaatsgevonden. Beide corporaties scoorden bovengemiddeld goed.

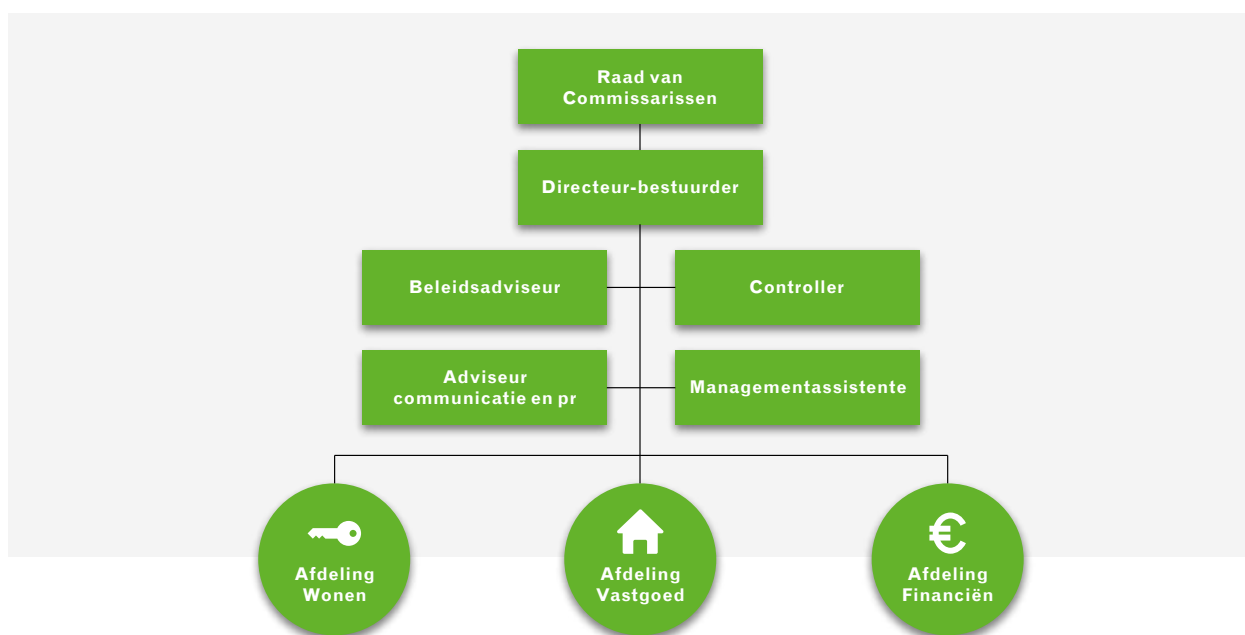
# 9. Organisatie

## 9.1. Inrichting organisatie

MeerWonen kent een éénhoofdige raad van bestuur in de functie van directeur-bestuurder. De werkorganisatie wordt aangestuurd door drie managers en de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt ingevuld door de raad van commissarissen. De taken van het bestuur en van de raad van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten en verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen en het directiestatuut.

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

Organigram ultimo 2016:



Per 31 december 2016 heeft MeerWonen 41 (2015: 40) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 34,0 (2015: 31,8).

Afdeling	fte ultimo 2016	fte ultimo 2015	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie	4,8	4,6	3	3	3	3
Financiën	5,0	5,0	2	5	3	4
Vastgoed	12,6	11,7	11	2	13	0
Wonen	11,6	10,5	4	11	3	12
<b>Totaal</b>	<b>34,0</b>	<b>31,8</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>19</b>

De uitbreiding van het aantal fulltime eenheden met 2,2 ten opzichte van 2015 is het gevolg van uitbreiding van het aantal contracturen op meerdere afdelingen (1,2) en het aantrekken van een medewerker op de afdeling Vastgoed die zich specifiek met duurzaamheid bezighoudt (1,0).

Om een optimale dienstverlening richting onze huurders te kunnen bieden heeft MeerWonen er bewust voor gekozen om de kleinere onderhoudswerkzaamheden in eigen beheer te blijven uitvoeren. Bij de afdeling Vastgoed zijn hiervoor 4,7 fte buitendienstmedewerkers in dienst. Daarnaast zijn er bij de afdeling Wonen 2,0 fte huismeesters in dienst. De kosten daarvan worden voor 70% doorbelast via de servicekosten. Verder is er bij de afdeling directie 1 fte niet aan een functie gekoppeld, omdat deze is vervallen bij de fusie. Hiervoor geldt een werkgelegenheidsgarantie tot 1 januari 2018.

In de corporatiesector geldt het aantal verhuureenheden per fte als een belangrijk kengetal. Landelijk kwam dit kengetal over 2015 gemiddeld uit op 106. Voor MeerWonen was dit 97 (2015: 103). Veel corporaties hebben echter geen eigen onderhoudsdienst en huismeesters, zoals MeerWonen die wel heeft. Een goede vergelijking biedt deze ratio daardoor niet. Als we deze functies niet meetellen komt het kengetal voor MeerWonen uit op 121.

## 9.2. Ondernemingsraad

MeerWonen heeft een ondernemingsraad die bestaat uit drie personen. Vier keer per jaar is er overleg met de directeur-bestuurder. Daarnaast vindt minimaal een keer per jaar overleg met de RvC plaats en organiseert de raad ook minimaal eens per jaar een bijeenkomst voor alle medewerkers. Belangrijke gespreksonderwerpen in 2016 waren onder andere het personeelshandboek, de nieuwe beoordelingssystematiek, het cultuurtraject naar aanleiding van de fusie en de regeling arbeidstijden. Daarnaast zijn tijdens de overleggen ook de jaarlijks terugkerende onderwerpen, zoals arbozaken en –wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag aan de orde gekomen. Om goed voorbereid te zijn op haar taken hebben de leden van de ondernemingsraad in 2016 een training gevolgd.

## 9.3. Personeelsbeleid

Periodiek vindt overleg plaats tussen directie en medewerkers. Doel van deze personeelsbijeenkomsten is de medewerkers te informeren over lopende projecten en andere actuele ontwikkelingen. In het verlengde van de fusie is in 2016 een cultuurtraject doorlopen om de onderlinge band en samenwerking te versterken. Alle medewerkers hebben bij aanvang, begin 2016, en bij de afronding aan het eind van het jaar, een persoonlijk oordeel gegeven over cultuuraspecten binnen de organisatie. De scores lieten bij de eindmeting een significante verbetering zien en waren meer dan voldoende.

In 2016 is na overleg met de OR een nieuw beoordelingssysteem ingevoerd. De methodiek is meer open dan het oude systeem en past beter bij de ambities van MeerWonen. Om de kennis en vaardigheden van de medewerkers te vergroten wordt meer nadruk op opleidingen en trainingen gelegd. Dit zal ook volgend jaar in verband met de beoogde implementatie van een nieuw computersysteem een belangrijk aandachtspunt zijn. Met de invoering van het nieuwe beoordelingssysteem is de jaarlijkse mogelijk te behalen bonus komen te vervallen. Dit levert een besparing op van ca. € 23.000 per jaar.

In 2016 is, mede op basis van de Wet Flexibel Werken, een nieuwe regeling arbeidstijden en arbeidsduur opgesteld. Deze regeling is per 1 januari 2017 ingegaan en is vooralsnog geldig voor 1 jaar. Daarna wordt de regeling geëvalueerd. De regeling biedt medewerkers ruimte om, in goed overleg, de werktijden flexibeler in te vullen en biedt ook de mogelijkheid incidenteel thuis te werken. Verder zijn we met ingang van 2016 overgestapt naar een nieuwe arbodienst, MCS Arbo uit Warmond. Tenslotte zijn in 2016 alle personeelsdossiers gedigitaliseerd.

## 9.4. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2016 bedroeg 3,8%. Dit is nagenoeg gelijk aan het verzuimpercentage over 2015 (3,7). Het aantal verzuimmeldingen over 2016 bedroeg 58 waarmee de meldingsfrequentie uitkomt op 1,7. Het financiële risico van het ziekteverzuim is afgedekt met een ziekteverzuimverzekering met een eigen risico van 6 weken per ziektegeval. Verzekerd is de loondoorbetalingsverplichting met een opslag voor sociale lasten.

## 9.5. Netto beïnvloedbare bedrijfslasten

Op basis van de Aedes-benchmark komen we voor het jaar 2015 uit op een netto beïnvloedbare bedrijfslast van € 962 per VHE. Dit is een score in C. (Om in de gemiddelde categorie B uit te komen, zouden we € 13 per VHE minder lasten moeten hebben). In de beïnvloedbare bedrijfslasten voor 2015 zit nog een aantal effecten van de fusie. Verder wordt het bedrag beïnvloed door onze keuze voor het in dienst hebben van twee huismeesters. Tot slot hebben we er bewust voor gekozen om voor de berekening van de benchmark weinig kosten vanuit deze post te versleutelen (vestzak-broekzak) naar andere activiteiten. Het bedrag en de klasse-indeling hebben dus een relatieve waarde. We zien het wel als extra kans om kritisch naar onze bedrijfslasten te blijven kijken. Overigens komen we via andere berekeningswijzen wel heel gemiddeld uit.

## 9.6. Informatisering en automatisering (I&A)

De technologische levensduur van ons huidige computersysteem Tobias loopt af. Het contract voor dit ERP-systeem (Enterprise Resource Planning) van Aareon dat alle bedrijfsprocessen verbindt en ondersteunt, loopt weliswaar tot 2022, maar het pakket is aan het verouderen. In het najaar van 2016 heeft MeerWonen daarom een I&A-beleidsplan vastgesteld dat voorziet in de overgang naar een nieuw ERP-systeem per 1 januari 2018. Gekozen is voor Tobias-AX, eveneens afkomstig van leverancier Aareon. In 2017 starten we met de voorbereidende werkzaamheden. We zien de implementatie van dit nieuwe systeem als randvoorwaarde voor verdere professionalisering op IT-gebied, een belangrijke doelstelling uit ons ondernemingsplan. Vervolgstappen zijn onder andere digitalisering van de documenten- en facturenstroom en mogelijk een digitaal klantportaal.

De overstap naar Tobias-AX betekent een migratie naar een volledig nieuw primair systeem. Dit is een grote, complexe stap en de impact daarvan op onze organisatie is groot. Om te zorgen dat de inzet van I&A-middelen goed aansluit op onze bedrijfsvoering wordt in 2017 een externe projectleider I&A aangesteld en zullen trainingen voor medewerkers worden georganiseerd.

## 9.7. Huisvesting

Als gevolg van de fusie is het kantoor in Roelofarendsveen sinds eind 2015 de standplaats voor het merendeel van de medewerkers. Ons kantoor aan de Rozenlaan in Oegstgeest werd daardoor te groot. In 2016 is dit pand daarom verkocht en is nieuwe huisvesting in dezelfde wijk gevonden, aan de Gladiolenlaan 1a in Oegstgeest. Dit is een commerciële ruimte uit eigen bezit die MeerWonen voorheen verhuurde aan een huisartsenpraktijk. MeerWonen gebruikt deze ruimte nu deels zelf en de resterende ruimte wordt vanaf 2017 verhuurd aan een commerciële zorgpartij.





# 10. Financiële continuïteit

## 10.1. Algemeen

MeerWonen is een financieel gezonde organisatie. Ons beleid is erop gericht dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd, zodat we ook op de langere termijn onze maatschappelijke doelstellingen kunnen waarmaken. De formele waarborgen hiervoor zijn vastgelegd in een groot aantal statuten, reglementen en beleidsstukken. In 2016 zijn onze statuten en de daaraan gerelateerde reglementen aangepast aan de eisen van de nieuwe Woningwet. We hebben ons daarbij gebaseerd op de door Aedes en de Vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) opgestelde voorbeeldstatuten. Eind december hebben we van de van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) bericht ontvangen dat de statutenwijziging is goedgekeurd. De nieuwe statuten zijn op 29 december door de notaris gepasseerd. In 2017 volgt er nog een wijziging naar aanleiding van de zogenaamde Veegwet.

## 10.2. Vermogenspositie

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, moeten waarderen conform het door de minister voorgeschreven 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie'. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd uitgaande van de historische kosten. Door deze gewijzigde waarderingmethodiek is het eigen vermogen van MeerWonen fors toegenomen. Volgens de oude waarderingmethodiek bedroeg het vermogen per 31 december 2015 € 52 miljoen. Uitgaande van de gewijzigde waarderinggrondslag bedraagt het eigen vermogen per 31 december 2015 € 332 miljoen. Het is belangrijk om te benadrukken dat deze gewijzigde waardering geen enkele invloed heeft op de kasstromen van MeerWonen, maar dat het alleen een presentatieaanpassing van het vermogen betreft.

Het eigen vermogen van MeerWonen bedraagt ultimo 2016 € 392 miljoen. Ten opzichte van begin 2016 is het vermogen toegenomen met € 59,7 miljoen. Voor een bedrag van € 57,6 miljoen wordt dit veroorzaakt door de stijging in 2016 van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. In hoofdstuk 10.3 wordt nader ingegaan op het resultaat over 2016. Door de waardering tegen marktwaarde zal het resultaat in de toekomst veel meer gaan fluctueren.

Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 392 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 onze woningen na 15 jaar zullen worden verkocht. Een ander belangrijk uitgangspunt bij de onderliggende marktwaardeberekeningen is de veronderstelling dat een woning bij leegkomst opnieuw wordt verhuurd, maar dan tegen een commerciële markthuur. Deze twee veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. We zijn dan ook niet gelukkig met deze opgelegde waarderingmethode. Wanneer wij er bij het berekenen van de marktwaarde van uitgaan dat een vrijkomende woning bij mutatie wordt verhuurd tegen de sociale streefhuur en dat er geen daeb-woningen worden verkocht, daalt de marktwaarde van ons vastgoed ultimo 2016 van € 469 miljoen naar € 270 miljoen. Ons eigen vermogen bedraagt in dat geval ultimo 2016 geen € 392 miljoen maar € 193 miljoen. Rekening houdend met het sociale karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen.

Onder het eigen vermogen per 31 december 2016 van MeerWonen van € 392 miljoen is een bedrag van in totaal € 284 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van MeerWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop van woningen of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt

door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Het bestuur van MeerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het daeb-vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 263 miljoen. Dit impliceert dat circa 67% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### 10.3. Resultaat

De winst- en verliesrekening over 2016 toont een positief resultaat van € 60,0 miljoen. Zoals hierboven al is aangegeven wordt dit voor een bedrag van € 57,6 miljoen veroorzaakt door de stijging in 2016 van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Door de verplichte herwaardering fluctueert behalve het vermogen, ook het resultaat jaarlijks sterk.

Naast deze verandering van waarderingsmethodiek zijn corporaties met ingang van 2016 ook verplicht om de winst- en verliesrekening op te stellen volgens het functionele model. Tot en met 2015 heeft MeerWonen de categoriale indeling gehanteerd. Voor de jaarrekening 2016 is de winst- en verliesrekening 2015 daarom herrekend.

Ten tijde van het opstellen van de begroting 2016 was er over bovenstaande aanpassingen nog onvoldoende informatie en wetgeving bekend waardoor MeerWonen haar begroting nog op de oude wijze heeft opgesteld. Als gevolg van deze wijzigingen is de eind 2015 goedgekeurde begroting 2016 van MeerWonen op onderdelen niet meer vergelijkbaar met de winst- en verliesrekening 2016. In dit hoofdstuk gaan wij nader in op het vergelijken van het gerealiseerde resultaat over 2016 met het begrote resultaat.



Het gerealiseerde resultaat over 2016 bedraagt € 60,0 miljoen en is daarmee € 56,4 miljoen hoger dan het begrote resultaat ad € 3,6 miljoen. De belangrijkste verschillen zijn hieronder nader toegelicht.

#### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit resultaat is € 1,3 miljoen lager dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat nu voor de kostprijs van de verkopen wordt uitgegaan van de marktwaarde ultimo 2015 terwijl in de begroting de kostprijs nog was gebaseerd op de historische kostprijs minus afschrijvingen.

#### Afschrijvingen

In de begroting 2016 was nog rekening gehouden met € 4,2 miljoen aan afschrijvingen op de vastgoedportefeuille. Bij de waardering tegen marktwaarde vinden er geen afschrijvingen meer plaats op de vastgoedportefeuille.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2016 was een bedrag van € 0,3 miljoen negatief opgenomen als waardeverandering voor aanpassing van de waardering van de vastgoedportefeuille rekening houdend met de bedrijfswaarde. In het resultaat over 2016 bedraagt de waardeverandering € 53,2 miljoen positief. Dit verschil wordt veroorzaakt door de gewijzigde waarderingmethodiek.

### Onderhoudslasten

Over 2016 is € 1,1 miljoen minder uitgegeven aan onderhoud dan begroot.

### Rente

Over 2016 is € 0,2 miljoen minder uitgegeven aan rente dan begroot.

### Vennootschapsbelasting

In de begroting 2016 was in het resultaat geen vennootschapsbelasting opgenomen omdat er vanwege de aanwezige fiscaal compensabele verliezen geen acute vennootschapsbelasting verschuldigd was. Over het resultaat 2016 is inderdaad geen vennootschapsbelasting verschuldigd, maar in het resultaat is wel de mutatie van de latente belastingen verwerkt. Dit betreft een last van € 1,6 miljoen.

## 10.4. 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. MeerWonen blijft zelf verantwoordelijk voor haar eigen financiële beleid, maar volgt de voorstellen zoveel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn in het in 2016 geactualiseerde treasurystatuut vastgelegd.

Het treasurystatuut geldt als gedragscode als het gaat om 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.

Als gevolg van de nieuwe Woningwet heeft MeerWonen in 2016 een financieel reglement en een treasuryjaarplan 2016 opgesteld. Het financieel reglement is ter goedkeuring voorgelegd aan het ministerie. In december 2016 is deze goedkeuring ontvangen.

### 10.4.1. Leningportefeuille

Het afgelopen jaar is een nieuwe lening aangetrokken bij de NWB Bank. Het betreft een roll-overlening met variabele hoofdsom en een looptijd van 10 jaar. De hoofdsom bedraagt maximaal € 5 miljoen en de rente is de 1-maands Euribor met een opslag van 0,39%. Ultimo 2016 is er op deze lening € 1 miljoen opgenomen.

Naast de leningen die volgens contract de einddatum hebben bereikt zijn er in 2016 geen leningen vervroegd afgelost.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2016 € 78,0 miljoen. Hiervan is € 76,7 miljoen geborgd door het WSW en het restant ad € 1,3 miljoen door de gemeente Kaag en Braassem. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2016 bedraagt 3,89%. In 2017 dient € 3,2 miljoen te worden afgelost op de bestaande leningportefeuille.

## 10.5. Meerjarenontwikkeling

### 10.5.1. Financiële parameters

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit gaan we uit van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gehanteerde financiële kaders. Het WSW hanteert daarvoor 5 financiële parameters en een set van 24 kwalitatieve vragen. Zoals blijkt uit de hierna opgenomen kengetallen voldoet MeerWonen ruimschoots 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. Deze parameters worden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ook gehanteerd bij het Beoordelingskader scheiding daeb / niet-daeb.

Om onze financiële continuïteit nader te borgen heeft de RvC aan de vijf financiële parameters kritische grenzen verbonden, waarbinnen de meerjarenbegroting moet blijven.

<i>Kengetal</i>	<i>Kritische grens</i>	<i>Cijfers 2016</i>	<i>Cijfers 2015</i>	<i>Meerjarenbegroting</i>
ICR	>1,4	3,6	2,8	2,8 – 3,4
Solvabiliteit	≥ 20%	64%	53%	60 – 63%
LTV	< 75%	40%	43%	36 – 40%
DSCR	≥ 1,0	2,3	1,6	1,6 – 1,8
Dekkingsratio	≤ 70%	18%	24%	24 – 27%

#### Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR geeft inzicht in de liquiditeit van de corporatie. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten. De operationele kasstroom + de rentelasten worden 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. Uit de meerjarenbegroting 2017-2021 blijkt dat de ICR voor deze jaren groter is dan 1,4 en varieert tussen de 2,8 en 3,4. Op basis van de jaarrekening 2016 bedraagt de ICR 3,6. Deze ICR is hoger dan de komende jaren doordat er in 2016 relatief weinig aan onderhoud is uitgegeven waardoor de operationele kasstroom hoger is dan voor de komende jaren is begroot.

#### Solvabiliteit op basis van marktwaarde

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie weer en toont de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal. Vanwege de overgang naar marktwaarde in verhuurde staat heeft de Aw de beoordeling van de solvabiliteit ingrijpend veranderd.

Voor de daeb-tak wordt hiertoe het eigen vermogen en het balanstotaal verminderd met de volkshuisvestelijke bestemming van het eigen vermogen. Dit is een nieuw begrip en geeft weer welk deel van de marktwaarde niet gerealiseerd zal worden vanwege het gehanteerde huurprijsbeleid en het feit dat woningen worden door geëxploiteerd in plaats van verkocht. Voor MeerWonen bedraagt deze volkshuisvestelijke bestemming ongeveer 30% van de marktwaarde van het daeb-bezit. Voor 2017 is dit € 97 miljoen. Het eigen vermogen en het balanstotaal van de daeb-tak worden dus met deze € 97 miljoen verlaagd voor het berekenen van de solvabiliteit.

De solvabiliteit van de daeb-tak moet minimaal 20% bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2017-2021 blijkt dat de solvabiliteit voor deze jaren groter is dan 20% en varieert tussen de 60% en 63%. Op basis van de jaarrekening 2016 bedraagt deze solvabiliteit 64%.

#### Loan to Value (LTV)

Deze parameter geeft de mate aan waarin het vastgoed extern is gefinancierd. De nominale schuld wordt daartoe gedeeld door de bedrijfswaarde van het vastgoed. In afwijking van de nieuwe waarderingsregels tegen marktwaarde wordt er bij deze parameter, net als voorheen, nog wel gerekend met de bedrijfswaarde. Als kritische grens geldt dat de LTV kleiner moet zijn dan 75%.

Uit de meerjarenbegroting 2017-2021 blijkt dat de LTV voor deze jaren kleiner is dan 75% en varieert tussen de 36% en 40%. Op basis van de jaarrekening 2016 bedraagt de LTV 40%.

#### Debt service coverage ratio (DSCR)

Dit kengetal geeft weer in welke mate de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende af te kunnen lossen op het vreemd vermogen. Onder de aanname dat de leningportefeuille van de daeb-tak geborgd is, wordt de aflossing ingevuld door een aflossingsfictie. Door de borging is er een grote kans op herfinanciering en kan theoretisch een gelijkmatig aflossingsverloop worden aangenomen. Bij de berekening van de theoretische aflossing wordt tevens rekening gehouden met de verkoopopbrengsten van bestaand bezit en een genormeerde restwaarde van € 5.000 per vhe. De DSCR moet minimaal 1,0 bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2017-2021 blijkt dat de DSCR voor deze jaren groter is dan 1,0 en varieert tussen de 1,6 en 1,8. Op basis van de jaarrekening 2016 bedraagt de DSCR 2,3. Deze DSCR is hoger dan de komende jaren wordt begroot, doordat er in 2016 relatief weinig onderhoudskosten waren en er een eenmalige hoge verkoopopbrengst was door de verkoop van het complex appartementen aan de Rozenlaan te Oegstgeest.

#### Dekkingsratio op basis van marktwaarde

De dekkingsratio geeft de verhouding aan tussen de schuld en de waarde van het onderpand. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze ratio mag maximaal 70% bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2017-2021 blijkt dat de dekkingsratio voor deze jaren kleiner is dan 70% en varieert tussen de 24% en 27%.

Op basis van de jaarrekening 2016 bedraagt deze ratio 18%. Het feit dat deze ratio beter uitkomt dan in de komende jaren in de begroting zichtbaar is, komt doordat de berekende marktwaarde van ons vastgoed in exploitatie hoger is uitgekomen dan waar in de begroting van is uitgegaan. Bij het opstellen van de begroting 2018-2022 zal deze dekkingsratio voor de komende jaren ook beter uitkomen dan de nu getoonde 24% tot 27%.

## **10.6. Verhuurdersheffing**

Vanaf 2013 moeten verhuurders die meer dan 10 sociale woningen verhuren, bijdragen aan de bekostiging van de huurtoeslag. Dit gebeurt door middel van een jaarlijkse verhuurdersheffing, opgelegd door de Belastingdienst. De grondslag voor de heffing is de WOZ-waarde van de sociale woningen. MeerWonen heeft in 2016 € 2.690.000 (2015: € 2.353.000) afgedragen. Voor 2017 loopt de totale heffing die de overheid wil incasseren verder op tot € 1,7 miljard. MeerWonen gaat in de begroting uit van € 2.996.000 voor 2017. Zoals voor alle corporaties geldt is deze heffing ook voor ons een forse aanslag op de begroting en financiële mogelijkheden.

# 11. Governance en risicomanagement

Als corporatie behartigen we maatschappelijke belangen en werken met vermogen dat maatschappelijk bestemd is. Daar gaan we zorgvuldig mee om. En dat schept ook verplichtingen. We laten graag zien dat de samenleving op ons kan vertrouwen. Integer en transparant handelen van het bestuur, professioneel toezicht en het afleggen van verantwoording zijn dan ook een vereiste. Iedereen kan ons daar op aanspreken.

In de Governancecode voor woningcorporaties staan principes en uitwerkingsbepalingen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, externe verantwoording 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. Naast de Governancecode onderschrijven wij ook de AedesCode. In de AedesCode is de maatschappelijke functie van de leden van Aedes vastgelegd en uitgewerkt.

## 11.1. Extern toezicht

Naast de jaarlijkse controle van de jaarrekening door een externe accountant, worden wij ook vanuit de overheid beoordeeld. Jaarlijks ontvangen wij van de minister voor Wonen en Rijksdienst een oordeelsbrief over het afgelopen verslagjaar. Vanaf 2015 wordt de beoordeling uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De integrale beoordeling 2016 gaf geen aanleiding tot het doen van interventies.

Ook wordt onze financiële positie jaarlijks beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW staat borg voor onze leningen. Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2016 tot en met 2020 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 om de vier jaar gevisiteerd. De laatste visitatie – van de voormalige fusiepartners Alkemade Wonen en woningstichting Buitenlust - betrof de jaren 2010 tot en met 2013. Dit betekent dat in 2018 over de jaren 2014 tot en met 2017 een nieuwe visitatie wordt uitgevoerd.

## 11.2. Risicobeheersing

Risicobeheersing is de afgelopen jaren een steeds belangrijker onderwerp geworden. De verplichting vanuit de Woningwet om vóór 1 januari 2017 een onafhankelijke controllerfunctie in de organisatie op te nemen is daar een voorbeeld van. Zoals in hoofdstuk 9.1 is aangegeven, heeft MeerWonen deze functie op inhuurbasis ingevuld.

Wij besteden veel aandacht aan het minimaliseren van risico's die voortvloeien uit onze bedrijfsactiviteiten. Onze organisatie is beperkt van omvang, er heerst een open cultuur en managementteamleden zijn alert op risicovolle ontwikkelingen. Dat maakt tijdig bijsturen eenvoudiger dan bij grotere organisaties het geval is. Belangrijke besluiten worden door de directeur-bestuurder in overleg met het managementteam genomen.

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 moeten 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.

In het kader van de fusie zijn veel procedures opnieuw tegen het licht gehouden en waar nodig herzien.

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

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

Wij spelen in op de risico's als gevolg 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 voor 175 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.

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.

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

### **11.3. Nieuwe Woningwet en scheiding daeb / niet-daeb**

Vanaf 1 januari 2018 moeten we onze activiteiten hebben gesplitst in een daeb- en een niet-daebgedeelte. Na overleg met HMW en gemeenten hebben we eind 2016 ons voorlopige scheidingsvoorstel ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Uiterlijk op 1 juli 2017 moet het definitieve scheidingsvoorstel zijn ingediend. Uit de financiële toetsing van het voorlopige voorstel komt naar voren dat zowel de daeb- als de niet-daeb-tak de komende 10 jaar levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn.

MeerWonen kiest voor een administratieve scheiding. Voor de splitsing van de activiteiten gaan we uit van de splitsing zoals deze in de wet is aangegeven. Wij zijn niet voornemens om een verzoek in te dienen voor overdracht van daeb-activiteiten naar niet-daeb of vice versa.

## 12. Verklaring van het bestuur

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

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

Roelofarendsveen, 29 juni 2017

Peter Hoogvliet,  
directeur-bestuurder



# 13. Jaarverslag 2016 van de RvC

In dit jaarverslag leggen we als raad van commissarissen (RvC) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop we in 2016 invulling gaven aan onze rol als toezichthouder. In dit verslagjaar draaide MeerWonen voor het eerst een vol jaar als nieuw gefuseerde organisatie. Het jaar kenmerkte zich enerzijds door het anticiperen op veranderende wet- en regelgeving. Zo zijn in het kader van de Woningwet 2015 diverse formele stukken opgesteld en vastgesteld. Anderzijds is vormgegeven aan de strategische koers met het ondernemingsplan en een daaruit voortvloeiende portfeuillestrategie. We zijn trots dat na een looptijd van enkele jaren de herstructurering en renovatie van de wijk Buitenlust in Oegstgeest vrijwel is afgerond. Ook is de plan- en besluitvorming voor de realisatie van 58 sociale huurwoningen in project de Oevers in Roelofarendsveen afgerond.

Als RvC hebben we dit jaar afscheid genomen van commissarissen de heer Van der Ploeg, de heer Van Graas en mevrouw Koningsveld. We zijn hen dankbaar voor de betrokkenheid, hoge inzet en collegialiteit waarmee ze invulling hebben gegeven aan respectievelijk hun toezichthoudende en bestuurlijke taken.

Anne Koning, voorzitter RvC

## 13.1. Verslag vanuit toezichthoudende rol

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Ze staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van haar taak richt de raad zich zowel op het te behartigen maatschappelijke belang alsook op het belang van de betrokken stakeholders (conform Woningwet 2015 artikel 31.1). Denk daarbij aan de huurders, woningzoekenden en de gemeentes. We hanteren daarbij de Governancecode woningcorporaties.

### 13.1.1. Governancecode

MeerWonen voldeed in 2016 op alle punten aan de Governancecode woningcorporaties. De auditcommissie toetst dit, samen met de werkorganisatie, jaarlijks aan de hand van een checklist.

### 13.1.2. Woningwet 2015

Dit jaar is, voortvloeiend uit de Woningwet 2015, een groot aantal formele stukken opgesteld die zijn goedgekeurd respectievelijk vastgesteld door de RvC. Het gaat om aangepaste statuten, het RvC-reglement, het directiestatuut, het investeringsstatuut, het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut. Met deze documenten wordt het interne toezicht verder in lijn gebracht met de Woningwet.

### 13.1.3. Scheiding daeb / niet-daeb

In de vergadering van september zijn de uitgangspunten voor administratieve scheiding van daeb en niet-daeb door de RvC goedgekeurd. In de vergadering van december is de uitwerking aan de orde geweest. Conform de keuzes in het dit jaar opgestelde ondernemingsplan en de portfeuillestrategie (voorheen strategisch voorraadbeleid) richt MeerWonen zich de komende jaren op haar kerntaken. Commercieel (niet-daeb) vastgoed wordt daarbij geleidelijk afgestoten en het sociale segment (daeb) wordt versterkt.

### 13.1.4. Afketsen fusie Warmunda

Nadat in 2015 gesprekken zijn gevoerd met Warmunda over een beoogde fusie kwam in januari 2016 vrij onverwacht het nieuws dat Warmunda hiervoor onvoldoende draagvlak vond bij haar belanghouders en daarom afzag van de fusie. Spoedig daarna is in een ingelaste RvC-vergadering stilgestaan bij de afgeketste fusie en geconstateerd dat MeerWonen in het traject niets te verwijten valt. Warmunda is in het afgelopen jaar gefuseerd met woningcorporatie Stek.

### 13.1.5. Benoemingstermijnen

Dit jaar is er enige onduidelijkheid gesignaleerd ten aanzien van de lopende benoemingstermijn van commissarissen na de fusie van Alkemade Wonen en woningstichting Buitenlust tot MeerWonen. Hierover is een advies opgevraagd bij een jurist. Het advies is besproken in een extra RvC-vergadering. Op basis van dit advies is het rooster van aftreden aangepast.

### 13.1.6. Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2015

Op 12 april zijn in de RvC-vergadering de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en de controleopdracht besproken. Op 24 mei zijn de jaarrekening 2015 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken met het bestuur, in aanwezigheid van de manager Financiën.

### 13.1.7. Toezicht dialoog met stakeholders

In het verslagjaar heeft de RvC contacten onderhouden met diverse stakeholders van MeerWonen. Zo is door de RvC-voorzitter gesproken met wethouders van de gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest en hebben de huurderscommissarissen contact onderhouden met Stichting Huurders MeerWonen (HMW). Op 10 januari 2017 heeft een stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden waar de RvC-leden het gesprek aangingen met huurdersorganisatie HMW, gemeenten en andere partners over de uitvoering van het ondernemingsplan.

## 13.2. Verslag vanuit werkgeversrol

De raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van de directie. De raad heeft op grond daarvan tot taak periodiek het functioneren van de directie te beoordelen. De remuneratiecommissie heeft drie besprekingen gehad met de bestuurder: twee vóór de zomer over opleidingszaken en een terugblik op het eerste jaar, en één in het najaar waarbij de blik op 2017 en verdere toekomst is gericht. De besprekingen zijn in een goede sfeer verlopen, waarbij een grote mate van tevredenheid is uitgesproken over het functioneren van de bestuurder. In de terugblik is speciaal aandacht geweest voor het implementatietraject van twee organisaties naar één nieuwe. In de vooruitblik is onder andere gesproken over de noodzaak van lokale verankering, de verdere automatisering van de administratie van MeerWonen en innovatie. De bestuurder heeft een financiële waardering gekregen die past binnen de Governancecode.

### 13.2.1. Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In 2016 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de WNT was in 2016, 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 102-103.

### 13.2.2. Integriteitsbeleid MeerWonen

MeerWonen heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling die beide gepubliceerd zijn op de website van MeerWonen. De code beschrijft de waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen. In 2016 zijn geen klachten gemeld.

## 13.3. Over de RvC

### 13.3.1. Samenstelling raad van commissarissen

Door het aftreden van drie commissarissen (de heer Van der Ploeg, de heer Van Graas en mevrouw Koningsveld) is de RvC in 2016 teruggegaan van zeven naar vier commissarissen. Er is daarmee een vacature binnen de RvC ontstaan. Eind 2016 is de werving van een nieuwe voorzitter opgestart. In 2016 hebben geen benoemingen plaatsgevonden. Mevrouw Van Leeuwen is, na het doorlopen van de fit- en propertest, herbenoemd als commissaris. De stichting Huurders MeerWonen heeft aangegeven dat zij mevrouw Koning vanaf 1 januari 2017 als huurderscommissaris voordraagt.

De raad van commissarissen is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid, persoonskenmerken en competenties betreft en aansluit bij de profielschets die voor de leden van de RvC is vastgesteld.

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Profiel</i>	<i>Beroep   nevenfuncties dd 31-12-2016</i>
Dhr. P.G.W. van Graas (tot 01-07-2016)	Vice-voorzitter Op voordracht huurders benoemd Voorzitter remuneratie-commissie Regionale verankering	HRM en verander-management	CEO Undae Real Estate B.V. DGA First Aid College B.V. Venoot VOF MINE Bestuurslid Stichting Viae Vitae
Mw. M.C.C. van Leeuwen	Algemeen lid Lid auditcommissie (vanaf juli)	Vastgoed, project-ontwikkeling en herstructurering	Directeur adviesbureau vastgoed en monumenten DGA City Kit B.V. DGA Klein Boekenroode B.V. Lid van domeincommissie Erfgoed van de Raad voor Cultuur Lid Bestuur Stichting Wereldkeuken
Dhr. M. Muller	Vice-voorzitter (vanaf september) Op voordracht huurders benoemd Voorzitter auditcommissie	Financieel-economisch en bedrijfskundig	CFO/Financieel directeur Credit Exchange Group Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Vincent van Gogh/geestelijke gezondheidszorg Vice-voorzitter Raad van Toezicht Trivium Lindenhof Vice-voorzitter Raad van Commissarissen Rhenam Wonen Lid Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie National Academic Verzekeringsmaatschappij N.V. Lid Bestuur College Perinatale Zorg
Mw. A.L. Koning	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	Bestuurlijk, volkshuis-vesting en ruimtelijke ordening/juridisch planologisch	Voorzitter Sociale Verhuurders Haaglanden Eigenaar adviesbureau Stad 2.0 Lid Provinciale Staten Lid Algemene Bezwaarschriftencommissie (ABC) Gemeente Rotterdam Voorzitter Stichting Veilig Spelen Ambassadeur Groen vereniging GDO Voorzitter Branchevereniging Spelen
Dhr. F.A. van Rooij	Algemeen lid Regionale verankering Voorzitter remuneratie-commissie (vanaf 01-07-2016)	Zorg, welzijn en maatschappelijk	Directeur-bestuurder Radius Leiden en Oegstgeest Bestuurslid Care2Care Zuid- Holland
Mw. A.E. Koningsveld-den Ouden (tot 01-01-2017)	Op voordracht huurders benoemd Regionale verankering	Bestuurlijk, volkshuis-vesting en ruimtelijke ordening/juridisch planologisch	Procesmanager & projectleider gebiedsontwikkeling bij Dienst Landelijk Gebied Plv. voorzitter/lid Algemene Bezwaarschriften commissie (ABC) Gemeente Rotterdam Vertrouwenspersoon Extern meldpunt i.k.v. klokkenluidersregeling Holland-Rijnland Mede-eigenaar/ beheerder/exploitant van het Kostverlorenpark te Zandvoort

Dhr. L.A.S. van der Ploeg (tot 01-04-2016)	Lid auditcommissie Regionale verankering	Financieel-economisch en bedrijfskundig	Financieel directeur VolkerWessels Bouw- en Vastgoedontwikkeling Lid RvC NSI N.V. Voorzitter RvC Stichting Haag Wonen Vice-voorzitter RvC Dunea NV Lid RvT Stichting Alrijne Zorggroep Docent Executive Programme Erasmus School of Accounting & Assurance Lid Curatorium Certified Management Controlling Erasmus School of Accounting & Assurance Commissielid Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
--	--	---	--

### 13.3.2. Profielschetsen

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van huurdersorganisatie HMW. Het document is gepubliceerd op de website van MeerWonen. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

### 13.3.3. Rooster van aftreden

In overeenstemming met de statuten worden leden van de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een termijn van vier jaar. De maximale zittingsduur voor een commissaris is hiermee, conform de Governancecode, acht jaar. Het rooster van aftreden is als volgt:

Naam	Geboortedatum	Datum in functie	Benoemd tot	Herbenoembaar
Mw. A.L. Koning	09-03-1970	01-01-2011	01-01-2019	Nee
Dhr. F.A. van Rooij	26-07-1955	01-01-2010	01-01-2018	Nee
Mw. M.C.C. van Leeuwen	05-01-1965	01-07-2012	01-07-2020	Nee
Dhr. M. Muller	24-12-1973	01-11-2013	01-11-2017	Ja

### 13.3.4. Auditcommissie en remuneratiecommissie

Binnen de RvC functioneert een auditcommissie gevormd door mevrouw Van Leeuwen en de heer Muller. In het kader van de risicobeheersing is vanuit de RvC de auditcommissie het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toezicht. De auditcommissie is in 2016 drie keer bij elkaar geweest in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. Tijdens deze vergadering zijn onder andere de jaarrekening 2015, de managementletter, de uitgangspunten van de portefeuillestrategie (SVB), diverse formele stukken (investeringsstatuut, reglement financieel beleid en beheer, treasurystatuut) en de begroting 2017 aan de orde geweest. Ook is de fiscale waardering en latentie besproken met een fiscalist en is kennis gemaakt met de nieuwe accountant en de nieuwe onafhankelijke controller.

De remuneratiecommissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en, wanneer noodzakelijk, over het aantrekken van nieuwe RvC-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. Een werving- en selectieprotocol ligt hieraan ten grondslag. De remuneratiecommissie wordt gevormd door mevrouw Koning en de heer Van Rooij. Eind 2016 is gestart met de werving van een nieuwe voorzitter met als profiel volkshuisvesting. Op 4 februari en 1 september heeft de remuneratiecommissie met de OR van MeerWonen gesproken.

### 13.3.5. Permanente educatie

Commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties zijn vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). De RvC hanteert het Reglement Permanente Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Van RvC-leden wordt verwacht dat zij over 2015 en 2016 in totaal 10 PE-punten halen. Alle zittende RvC-leden hebben aan deze voorwaarde voldaan (zie onderstaand overzicht):

<i>Naam</i>	<i>Behaalde PE-punten 2015</i>	<i>Behaalde PE-punten 2016</i>	<i>Totaal</i>
Mw. A.L. Koning	12	39	51
Dhr. F.A. van Rooij	9	11	20
Mw. A.E. Koningsveld-den Ouden	3	10 *	13
Dhr. L.A.S. van der Ploeg	20	0 **	20
Dhr. P.G.W. van Graas	5	2 ***	7
Mw. M.C.C. van Leeuwen	5	6	11
Dhr. M. Muller	0	27	27

\* per 1/1/2017 geen lid meer van de RvC

\*\* per 1/4/2016 geen lid meer van de RvC

\*\*\* per 1/7/2016 geen lid meer van de RvC

Van directeur-bestuurders wordt verwacht dat zij over een periode van 3 kalenderjaren (2015, 2016 en 2017) 108 PE-punten halen. De directeur-bestuurder, de heer Hoogvliet, heeft over 2015 en 2016 95 PE-punten behaald.

### 13.3.6. Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC hebben of hadden, behoudens het commissariaat, geen binding met MeerWonen. Zij zijn daarom, in overeenstemming met de Governancecode, geheel onafhankelijk. Mevrouw Koning is lid van Provinciale Staten maar dat is geen probleem, aangezien zij geen woordvoerder is van Wonen noch van Ruimtelijke Ordening. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de raad van commissarissen een zogeheten integriteitscheck.

### 13.3.7. Klankbordfunctie

Eén van de taken van de raad van commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur. Voor de leden van de raad betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht hebben van de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De raad van commissarissen, individueel en als college, moet in staat zijn de directeur met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. In relatie tot de specifieke deskundigheid van afzonderlijke commissarissen vindt incidenteel aanvullend overleg plaats tussen de betreffende commissaris en de directeur-bestuurder.



### 13.3.8. Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. Informatie over de RvC-leden en de contactgegevens van de RvC staan op de website van MeerWonen.

### 13.3.9. Taak, werkwijze en informatievoorziening

De RvC heeft afspraken gemaakt met de directeur-bestuurder over de informatievoorziening. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van MeerWonen. Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie laten informeren o.a. op basis van kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo zijn er gesprekken met de directeur-bestuurder, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie (HMW), de gemeenten en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurdersorganisatie en de OR als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van MeerWonen.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van MeerWonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

### 13.3.10. Vergader- en besluitenschema

In 2016 hebben zes reguliere vergaderingen, twee ingelaste RvC-vergaderingen en een zelfevaluatie plaatsgevonden. De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle reguliere RvC-vergaderingen alsook bij een van de ingelaste vergaderingen en een deel van de zelfevaluatie. Bij de behandeling van de jaarrekening 2015 was ook de accountant aanwezig. Bij vrijwel alle vergaderingen waren alle leden van de raad van commissarissen aanwezig. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad van commissarissen een intern beraad. In 2016 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- diverse formele stukken die door MeerWonen in het kader van de Woningwet moesten worden vastgesteld: statuten, reglement RvC, directiestatuut, investeringsstatuut, reglement financieel beleid en beheer, treasurystatuut;
- ondernemingsplan;
- portefeuillestrategie (voorheen strategisch voorraadbeleid);
- (ontwerp)scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb;
- jaarverslag & jaarrekening 2015;
- begroting 2017;
- benoeming nieuwe accountant;
- treasury jaarplan/fiscale planning;
- herbenoeming mevrouw Van Leeuwen & werving nieuw RvC-lid (beoogd voorzitter);
- investeringsvoorstel Buitenlust fase V;
- managementletter 2015;
- bod prestatieafspraken Oegstgeest & Kaag en Braassem;
- prestatieafspraken Kaag en Braassem 2017-2020;
- verkoop 44 woningen Rozenlaan (Oegstgeest);
- investeringsdocument project De Oevers (Roelofarendsveen);
- cultuurtraject;
- voorbereiding stakeholdersbijeenkomst;
- voorbereidingen verdere automatisering administratie (implementatie Tobias AX in 2017, operationeel 2018);
- benoeming controller;
- Aedes-benchmark.

### 13.3.11. Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Zij ontvangen Aedes magazine. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

### 13.3.12. Bezoldiging

De RvC van MeerWonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregeling Bezoldiging commissarissen (VTW) worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom beduidend onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie (bezoldigingsklasse E). De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen. De over 2016 aan commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 102-103.

### 13.3.13. Zelfevaluatie

Jaarlijks wordt uitgebreid aandacht besteed aan de zelfevaluatie en het functioneren van de individuele leden. Op 8 juni heeft een zelfevaluatiebijeenkomst plaatsgevonden onder begeleiding van een adviseur van Habitask.

## 13.4. Tot slot

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2016 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Accountantskantoor BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad van commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De raad van commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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 RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

De raad van commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd op 29 juni 2017.

Roelofarendsveen, 29 juni 2017

Drs. ir. A.L. Koning  
Voorzitter raad van commissarissen







# Jaarrekening 2016

Opgemaakt d.d. 29 juni 2017

## Balans per 31 december na resultaatbestemming

### Activa

(bedragen x € 1.000)

2016

2015

#### Vaste activa

##### *Materiële vaste activa*

1. Daeb-vastgoed in exploitatie	445.597	389.353
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	23.147	32.740
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.842	27.361
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	206	944
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.298	2.986
	498.090	453.384

##### *Financiële vaste activa*

6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	9.438	10.621
	9.440	10.623

#### Som der vaste activa

507.530

464.007

#### Vlottende activa

##### *Voorraden*

8. Vastgoed bestemd voor verkoop	458	1.191
9. Overige voorraden	0	23
	458	1.214

##### *Vorderingen*

10. Huurdebiteuren	87	119
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	423	423
12. Overige vorderingen	13	41
13. Overlopende activa	104	205
	627	788

#### 14. Liquide middelen

6.285

2.927

#### Som der vlottende activa

7.370

4.929

#### Totaal activa

514.900

468.936

## Passiva

(bedragen x € 1.000)

2016

2015

### Eigen vermogen

15. Overige reserves	100.894	93.423
16. Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.008	7.247
17. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	283.728	231.256
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>391.630</b>	<b>331.926</b>

### Voorzieningen

18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.792	0
19. Voorziening latente belastingverplichtingen	11.075	10.670
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>14.867</b>	<b>10.670</b>

### Langlopende schulden

20. Leningen overheid	0	60
21. Leningen kredietinstellingen	74.843	83.030
22. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.947	27.512
23. Overige langlopende schulden	151	149
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>101.941</b>	<b>110.751</b>

### Kortlopende schulden

24. Schulden aan kredietinstellingen	3.189	10.775
25. Schulden aan leveranciers	549	1.163
26. Belastingen en premies sociale verzekeringen	163	684
27. Schulden ter zake van pensioenen	32	9
28. Overige schulden	0	139
29. Overlopende passiva	2.529	2.819
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>6.462</b>	<b>15.589</b>

**Totaal passiva**

**514.900**

**468.936**

## Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	2016	2015
30. Huuropbrengsten	23.421	22.417
31. Opbrengsten servicecontracten	963	959
32. Lasten servicecontracten	-963	-959
33. Overheidsbijdragen	11	46
34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.980	-4.918
35. Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.997	-7.466
36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-37	-79
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.418</b>	<b>10.000</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.977	866
Toegerekende organisatiekosten	-38	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.604	-620
<b>37. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-665</b>	<b>241</b>
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.402	0
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.556	-110
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	46	229
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>53.200</b>	<b>119</b>
41. Opbrengst overige activiteiten	250	9
42. Kosten overige activiteiten	-71	24
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>179</b>	<b>33</b>
43. Overige organisatiekosten	0	0
44. Leefbaarheid	-271	-267
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>64.861</b>	<b>10.126</b>
45. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	45
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.297	-3.647
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.285</b>	<b>-3.602</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>61.576</b>	<b>6.524</b>
47. Belastingen	-1.588	-926
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>59.988</b>	<b>5.598</b>

## Kasstroombegroting

(bedragen x € 1.000)	2016	2015
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	23.413	23.146
Vergoedingen	979	993
Overheidsontvangsten	57	35
Overige bedrijfsontvangsten	47	78
Renteontvangsten	31	79
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>24.527</b>	<b>24.331</b>
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	2.376	2.354
Onderhoudsuitgaven	4.471	5.537
Overige bedrijfsuitgaven	2.841	3.473
Renteuitgaven	3.462	3.906
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	21	12
Verhuurdersheffing	2.690	2.353
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	98	90
Vennootschapsbelasting	0	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>15.959</b>	<b>17.725</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.568</b>	<b>6.606</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	12.087	879
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	1.522	2.224
(Des)investeringsontvangsten overige	650	739
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>14.259</b>	<b>3.842</b>
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1.528	12.037
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	143	120
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	311	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) doorverkoop	1.489	2.637
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	37	463
Externe kosten bij verkoop	130	50
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>3.638</b>	<b>15.307</b>

Kasstroom uit (des)investeringen	10.621	-11.465
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe geborgde leningen	5.000	13.100
Nieuwe ongeborgde leningen	2	19
Tussentelling ingaande kasstroom	5.002	13.119
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	20.773	9.808
Aflossingen ongeborgde leningen	60	52
Tussentelling uitgaande kasstroom	20.833	9.860
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.831	3.259
Mutatie liquide middelen	3.358	-1.600
Liquide middelen per 1 januari	2.927	4.527
Liquide middelen per 31 december	6.285	2.927



# Toelichting op de jaarrekening

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. 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.

Het KvK-nummer van MeerWonen is 28.03.24.85.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van MeerWonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BV toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

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.

### Stelselwijzigingen

#### Marktwaarde

##### *Algemeen*

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen, conform het door de Minister voorgeschreven 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie' (hierna: waarderingshandboek). MeerWonen past de basisversie (voor de woningen) en de full-versie (voor het overig verhuurd bezit) van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kosten. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 en ultimo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is het vastgoed bestemd voor

verkoop (opgenomen onder de voorraden) herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie zijn de belastinglatenties (zowel actief als passief) herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Daarnaast is er dit jaar ook een belastinglatentie opgenomen voor de VoV-portefeuille en voor het opwaarderingsverschil bij het vastgoed in exploitatie voor de in 2014 fiscaal doorgevoerde afwaardering op grond van de VSO2 in verband met de lagere WOZ-waarde. Tevens zijn de belastinglatenties tegen contante waarde opgenomen waar dat voorheen tegen nominale waarde geschiedde.

#### *Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat*

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd, zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 292.587.000 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 12.626.000 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 279.961.000. Dit effect, alsmede het resultaat-effect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

<b>Cumulatief effect 1 januari 2016</b>	<i>Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging</i>	<i>Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging</i>	<i>Cumulatief effect 1 januari 2016</i>
Daeb-vastgoed in exploitatie	116.905.000	389.353.000	272.448.000
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	16.696.000	32.740.000	16.044.000
Latente belastingvorderingen	11.185.000	10.621.000	-564.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	977.000	1.191.000	214.000
			288.142.000
Eigen vermogen: Overige reserves	44.718.000	93.423.000	48.705.000
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	0	231.256.000	231.256.000
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.489.000	10.670.000	8.181.000
			288.142.000

<b>Resultaateffect 2015</b>	<i>Baten/lasten 2015 vóór stelselwijziging</i>	<i>Baten/lasten 2015 ná stelselwijziging</i>	<i>Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkings- doeleinden</i>
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	780.000	312.000	-468.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie (bate respectievelijk last)	4.177.000	-109.000	-4.286.000
Afschrijvingen materiële vaste activa	3.600.000	0	3.600.000
Belastingen (bate respectievelijk last)	10.546.000	-926.000	-11.472.000
			-12.626.000



## Cumulatief effect 1 januari 2015

	<i>Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging</i>	<i>Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging</i>	<i>Cumulatieffeffect 1 januari 2015</i>
Cumulatief effect 1 januari 2016:	279.961.000		
Waarvan resultaatteffect 2015:	-12.626.000		
			292.587.000
<i>Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:</i>			
Daeb-vastgoed in exploitatie	106.884.000	377.098.000	270.214.000
Daeb-vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1.282.000	2.964.000	1.682.000
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	16.116.000	32.160.000	16.044.000
Niet-daeb-vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	399.000	568.000	169.000
Latente belastingvorderingen	1.989.000	11.141.000	9.152.000
Voorziening onrendabele investeringen	1.751.000	0	1.751.000
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.839.000	10.264.000	-6.425.000
			292.587.000
Eigen vermogen: Overige reserves	33.959.000	94.804.000	60.845.000
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	0	231.742.000	231.742.000
			292.587.000

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in de verloopoverzichten.

### *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 sociaal als het commercieel 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.

### Functionele indeling winst- en verliesrekening

#### *Algemeen*

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categoriale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

#### *Impact op vermogen en resultaat*

De presentatie van de winst- en verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

### Directe methode kasstroomoverzicht

#### *Algemeen*

In de nieuwe Woningwet die toegepast moet worden is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.



#### *Impact op vermogen en resultaat*

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

## **Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva**

### **Materiële vaste activa**

#### 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 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### *Complexindeling*

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

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

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking

gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). MeerWonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden en de full-versie voor de niet-woongelegenheden. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de initiële verkrijgingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

#### 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.

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.

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 resterend 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.

#### 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 zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (3,89%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering, en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op verhuureenheden bestemd voor de verkoop, de VoV-portefeuille, langlopende schulden en het fiscaal compensabele verlies. Naast de verhuureenheden bestemd voor de verkoop is voor het overige bezit niet aan te geven wat de bestemming en het realisatiemoment is en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

### **Vlottende activa**

#### Vastgoed bestemd voor de 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 netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. 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 waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, is op het moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor verkoop.

#### Overige voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid, gebaseerd op een verwachte lagere marktwaarde.

#### Huurdebiteuren

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

#### Liquide middelen

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

### **Voorzieningen**

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

#### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

#### Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en heeft overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (3,89%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De opgenomen latentie heeft betrekking op de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening en de fiscale tijdelijke afwaardering naar lagere WOZ-waarde voor het vastgoed in exploitatie.

### 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 komend 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 huurderving 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 dienen ter dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder Lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid, alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

### 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 de 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. Gedacht kan worden aan onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en verzekeringskosten.

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

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

#### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

##### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

##### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

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

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

### **Leefbaarheid**

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

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

### **Financiële baten en lasten**

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

### **Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. MeerWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. MeerWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 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 de liquide middelen en de 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.



# Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

## Activa

### Vaste activa

#### 1. & 2. Materiële vaste activa in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	<i>Daeb- vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet-daeb- vastgoed in exploitatie</i>	<i>Totaal</i>
<i>1 januari 2016</i>			
Boekwaarde per 1 januari 2016 volgens jaarrekening 2015	116.905	16.695	133.600
Effecten stelselwijziging	272.448	16.045	288.493
Boekwaarde per 1 januari 2016	389.353	32.740	422.093
<i>Mutaties</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	311	0	311
Investerings – oplevering nieuwbouw	0	0	0
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	822	1	823
Verkopen	-289	-11.653	-11.942
Overboekingen naar voorraden	0	0	0
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie	0	-104	-104
Overboekingen naar niet-daeb-/daeb-vastgoed in exploitatie	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	55.393	2.163	57.556
Overige mutaties	6	0	6
Totaal mutaties 2016	56.244	-9.593	46.651
<i>31 december 2016</i>			
Boekwaarde per 31 december 2016	445.597	23.147	468.744

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 277.123.000.

## 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. De gebruikte (gemiddelde) disconteringsvoet bedraagt 6,62% (2015: 7,31%).

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	6,00 – 6,50%	5,50 – 7,00%	4,25%	4,50 – 6,00%
Disconteringsvoet	6,00 – 6,50%	5,50 – 6,40%	4,75%	5,00 – 6,00%

## Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

	Postcodegebied	Bouwperiode	Type verhuureenheid
1	2371 Roelofarendsveen	0 1929 t/m 1949	0 Eengezinswoning
2	2374 Oud Ade	1 1950 t/m 1959	1 Meergezinswoning zonder lift
3	2375 Rijpwetering	2 1960 t/m 1969	2 Meergezinswoning met lift
4	2376 Nieuwe Wetering	3 1970 t/m 1979	3 Bedrijfsonroerend goed
5	2377 Oude Wetering	4 1980 t/m 1989	4 Maatschappelijk onroerend goed
6	2159 Kaag	5 1990 t/m 1999	5 Parkeren (boxen/parkeerplaatsen)
7	2341 Oegstgeest – Zuid	6 2000 t/m 2009	6 Zorgvastgoed (intramuraal)
8	2343 Oegstgeest – Noord	7 2010 t/m 2019	7 Onzelfstandige eenheden

## Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Algemene parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardstijging (Zuid-Holland)	4,70%	3,30%	2,60%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,5%	1,2%	0,8%	0,4%	0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

<b>Exploitatieparameters woonegelegenheden</b>	<i>&lt;1960</i>	<i>1960-1974</i>	<i>1975-1989</i>	<i>1990-2004</i>	<i>2005-2016</i>
<i>Instandhoudingsonderhoud per vhe (in euro's)</i>					
- Eengezinswoningen	909	984	837	858	861
- Meergezinswoningen	849	969	787	859	846
- Studenteneenheden	502	513	453	570	555
- Zorgeenheden (extramuraal)	1.018	1.005	884	987	992
<i>Mutatieonderhoud per vhe (in euro's)</i>					
- Eengezinswoningen	823	823	823	823	823
- Meergezinswoningen	618	618	618	618	618
- Studenteneenheden	185	185	185	185	185
- Zorgeenheden (extramuraal)	618	618	618	618	618
<i>Achterstallig onderhoud per vhe (in euro's)</i>					
- Eengezinswoningen	0	0	0	0	0
- Meergezinswoningen	0	0	0	0	0
- Studenteneenheden	0	0	0	0	0
- Zorgeenheden (extramuraal)	0	0	0	0	0
<i>Beheerkosten (in euro's)</i>					
- Eengezinswoningen	420	420	420	420	420
- Meergezinswoningen	413	413	413	413	413
- Studenteneenheden	389	389	389	389	389
- Zorgeenheden (extramuraal)	381	381	381	381	381
<i>Tarief gemeentelijke OZB</i>					
- Kaag en Braassem (in %)	0,1251	0,1251	0,1251	0,1251	0,1251
- Oegstgeest (in %)	0,1241	0,1241	0,1241	0,1241	0,1241
Belastingen, verzekeringen, overige zakelijke lasten (in %)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,543	0,543	0,543	0,543	0,543
Huurderving (% van de huursom)	1	1	1	1	1
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid (in euro's)	500	500	500	500	500
Technische splitsingskosten per eenheid (in euro's)	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3	3	3	3	3



© Wil van Elk

### Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bruto vloeroppervlak (in euro's)	5	5	5	5	5
Mutatieonderhoud per m2 bruto vloeroppervlak (in euro's)	10	10	10	10	10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14	14	14	14	14
Achterstallig onderhoud per vhe (in euro's)	0	0	0	0	0
Beheerkosten – bedrijfsonroerend goed (% van de markthuur)	3	3	3	3	3
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed (% van de markthuur)	2	2	2	2	2
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)					
- Kaag en Braassem	0,1251	0,1251	0,1251	0,1251	0,1251
- Oegstgeest	0,1241	0,1241	0,1241	0,1241	0,1241
Belastingen, verzekeringen, overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7	7	7	7	7

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud (in euro's)					
- Parkeerplaats	46	46	46	46	46
- Garagebox	154	154	154	154	154
Beheerkosten (in euro's)					
- Parkeerplaats	25	25	25	25	25
- Garagebox	35	35	35	35	35
Belastingen, verzekeringen, overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Juridische splitsingskosten per eenheid (in euro's)	500	500	500	500	500
Technische splitsingskosten per eenheid (in euro's)	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per eenheid (in euro's)	500	500	500	500	500
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7	7	7	7	7

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bruto vloeroppervlak (in euro's)	8	8	8	8	8
Mutatiekosten per m2 bruto vloeroppervlak (in euro's)	10	10	10	10	10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe (in euro's)	0	0	0	0	0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0	0	0	0	0
Belastingen, verzekeringen, overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7	7	7	7	7

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

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van MeerWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

**Verstreckte zekerheden**

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

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

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 3.212 (2015: 3.211) verhuureenheden opgenomen, en in de post niet-daeb zijn 271 (2015: 324) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 615.571.000 (2015 € 607.609.000).

#### Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van MeerWonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie weergegeven, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van MeerWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit beleid. De bedrijfswaarde van het daeb-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 182.463.000 (31.12.2015 € 197.159.000). De bedrijfswaarde van het niet-daeb-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 14.026.000 (31.12.2015 € 23.500.000).

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het WSW. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting, gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging van 0,3% in 2017, 0,6% in 2018, 1,07% in 2019, 1,53% in 2020 en van 2,0% in 2021 en verder;
- jaarlijkse huurderiving van 0,8% tot en met 2021 en 1,0% vanaf 2022;
- bedrijfslasten inclusief niet-cyclisch onderhoud op basis van de begroting 2017;
- jaarlijkse stijging van de overige kosten van 2,0% voor de jaren 2017 tot en met 2021, en van 2,5% voor de jaren erna;
- cyclisch onderhoud gedurende de levensduur van een complex conform de integrale meerjarenonderhoudsplanung;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten van 1,6% in 2017, 1,9% in 2018, 2,2% in 2019 en 2,5% in 2020 en verder;
- jaarlijkse stijging van de variabele lasten van 0,6% in 2017, 1,07% in 2018, 1,53% in 2019 en 2,0% in 2020 en verder;
- restwaarde voor de grond van € 5.000 per woning;
- verkoop van 3 woningen per jaar voor de eerstkomende 5 jaar;
- de verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen;
- disconteringsvoet van 5,0%;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;

- de verhuurdersheffing is voor de volledige resterende exploitatieduur ingerekend;
- de bijdrageheffing saneringssteun is voor de jaren 2017 tot en met 2021 ingerekend uitgaande van een heffing van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden;
- de te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

### 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2016	2015
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	27.361	27.014
Afname	-790	-962
Herwaarderingen	272	1.309
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	26.842	27.361
Oorspronkelijke aanschafwaarde	27.696	28.486
Cumulatieve herwaarderingen	-853	-1.125
<b>Boekwaarde</b>	<b>26.842</b>	<b>27.361</b>

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

De specificatie van deze post is als volgt:

	2016	2015
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
Wijk Buitenlust, Oegstgeest, fase 5	708	134
De Kolk, Oud Ade	597	597
De Oevers, Roelofarendsveen	14	7
	<b>1.525</b>	<b>944</b>
Af: gepresenteerd onder voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-14	0
Af: gepresenteerd onder daeb-vastgoed in exploitatie	-708	0
Af: waardeverandering De Kolk	-597	0
<b>Totaal</b>	<b>206</b>	<b>944</b>

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

	<i>2016</i>
Stand begin boekjaar	944
Investerings	581
Overige waardeverminderingen	-611
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-708
Stand einde boekjaar	206

De tot en met 2016 gemaakte kosten voor het nieuwbouwproject De Kolk zijn in 2016 afgewaardeerd naar nihil. Kijkend naar de huidige planvorming (volledige invulling met sociale huurwoningen) zal er voor dit nieuwbouwproject na de formele besluitvorming een voorziening moeten worden getroffen welke groter is dan de uitgaven tot nu toe. Aan de tot nu toe gedane investeringen kan dan ook geen waarde worden toegekend. Om die reden zijn de uitgaven afgewaardeerd tot nihil.

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

De specificatie van deze post is als volgt:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.924	1.975
Kantoor Rozenlaan, Oegstgeest	0	639
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	103	0
Vervoermiddelen	43	59
Inventaris	13	48
Automatisering	215	265
Totaal	2.298	2.986

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

*31 december 2015*

Cumulatieve verkrijgingsprijs	4.086
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.100
Boekwaarde	2.986

*Mutaties*

Investerings	6
Overboeking van niet-daeb-vastgoed in exploitatie	104
Desinvesteringen	-651
Afschrijvingen	-147
Totaal mutaties 2016	-688

*31 december 2016*

Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.542
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-244
Boekwaarde	2.298



De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

### Financiële vaste activa

	2016	2015
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	9.438	10.621
Totaal	9.440	10.623

#### 6. Andere deelnemingen

	2016	2015
Stand per 1 januari	2	2
Bij: resultaat deelnemingen	0	0
Stand per 31 december	2	2

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

#### 7. Latente belastingvorderingen

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

##### *Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop*

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

##### *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 7% per jaar.

##### *Leningenportefeuille*

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit verschil neemt ieder jaar af. De latentie is contant gemaakt, uitgaande van de gemiddelde looptijd van 16 jaar die geldt tot het moment dat het verschil nihil bedraagt.

##### *Fiscaal compensabel verlies*

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. De latentie is contant gemaakt, uitgaande van de verwachte fiscale resultaten voor de komende jaren, waarmee het fiscaal compensabele verlies kan worden verrekend.

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

	2016	2015
Stand per 1 januari volgens jaarrekening 2015	11.185	1.989
Invloed stelselwijziging	-564	9.152
Stand per 1 januari na stelselwijziging	10.621	11.141
Mutatie boekjaar	-1.183	-520
Stand per 31 december	9.438	10.621

De specificatie van de latente belastingvorderingen per 31 december 2016 is als volgt:

	2016	2015
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	14	111
VoV-portefeuille	1.205	1.214
Leningenportefeuille	147	150
Activa ten dienste van de exploitatie	0	93
BWS-subsidie	0	4
Fiscaal compensabel verlies	8.072	9.049
Stand per 31 december	9.438	10.621

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	2.058	2.119	61	15
VoV-portefeuille	-105	5.880	5.985	1.496
Leningenportefeuille	74.843	73.914	929	232
Fiscaal compensabel verlies	0	34.629	34.629	8.657

In de latente belastingvordering is rekening gehouden met de verwachte woningverkopen in de komende vijf jaar. Indien de latentie zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde voor het gehele vastgoed in exploitatie, dan bedraagt de nominale latentie circa € 10 miljoen. Naast de verhuureenheden bestemd voor de verkoop is voor het overige bezit echter niet te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie hiervoor op nihil gewaardeerd.

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 109.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar. Dit is exclusief de verrekening van het fiscaal compensabele verlies van het eerstkomende jaar.

## Vlottende activa

### 8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
Teruggekochte VoV-woningen	458	945
Uit verhuur vrijgekomen woningen	0	246
Totaal	458	1.191

De ultimo 2016 aanwezige teruggekochte VoV-woningen betreffen 3 woningen welke in 2016 zijn teruggekocht en ultimo 2016 nog niet zijn doorverkocht.

#### 9. Overige voorraden

	2016	2015
Onderhoudsmaterialen	0	23

#### **Vorderingen**

#### 10. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Huurdebiteuren zittende huurders	76	96
Huurdebiteuren vertrokken huurders	28	36
Huurdebiteuren overige vorderingen	21	27
Huurdebiteuren WSNP / minnelijk traject	40	34
<b>Subtotaal</b>	<b>165</b>	<b>193</b>
<b>Af: voorziening wegens oninbaarheid</b>	<b>78</b>	<b>74</b>
<b>Totaal</b>	<b>87</b>	<b>119</b>

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2016 0,67% van de jaarhuur (2015: 0,82%).



### 11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
Vennootschapsbelasting	423	423
Totaal	423	423

### 12. Overige vorderingen

	2016	2015
Door te belasten servicekosten oude jaren	0	22
Diversen	13	19
Totaal	13	41

### 13. Overlopende activa

	2016	2015
Rente	5	24
Voorschot bijdragen Holland Rijnland Wonen	31	31
BWS-subsidie	0	40
Vooruitbetaalde kosten dienstverlening ERP-systeem	44	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	13	82
Diversen	11	28
Totaal	104	205

Onder de overlopende activa zijn behoudens het voorschot Holland Rijnland Wonen geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar. Het voorschot Holland Rijnland Wonen zal de komende 2 jaar verrekend worden met de verschuldigde bijdragen.

### 14. Liquide middelen

	2016	2015
Kas	2	0
ING rekeningen-courant	472	357
ING spaarrekeningen	5.000	500
ABN AMRO rekeningen-courant	805	140
ABN AMRO spaarrekeningen	0	1.930
Rabobank rekening-courant	6	0
Totaal	6.285	2.927

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

## Passiva

### Eigen vermogen

	2016	2015
Overige reserves	100.894	93.423
Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.008	7.247
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	283.728	231.256
<b>Totaal</b>	<b>391.630</b>	<b>331.926</b>

#### 15. Overige reserves

	2016	2015
Stand per 1 januari zoals gepresenteerd in het jaarverslag 2015	44.718	26.562
Impact stelselwijzigingen	48.705	60.845
Stand begin boekjaar na stelselwijzigingen	93.423	87.407
Jaarresultaat na bestemming	59.988	5.598
Overboeking naar herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	-45	-68
Overboeking naar herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-52.472	486
Stand einde boekjaar	100.894	93.423

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:

<i>Glasfonds</i>	2016	2015
Stand begin boekjaar	49	35
Bijdragen huurders	26	42
Kosten glasbreuk	-29	-32
Toevoeging saldo servicefondsen ex Buitenlust	0	4
Stand einde boekjaar	46	49

<i>Onderhoudsabonnement</i>	2016	2015
Stand begin boekjaar	41	41
Bijdragen huurders	113	115
Kosten onderhoudsabonnement	-132	-125
Toevoeging saldo servicefondsen ex Buitenlust	0	10
Stand einde boekjaar	22	41

## 16. & 17. Herwaarderingsreserve

Het verloop van het niet-gerealiseerde vermogen is als volgt:

	<i>Herwaarde- ringsreserve vastgoed in exploitatie</i>	<i>Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkochte onder voorwaarden</i>	<i>Totaal</i>
Boekwaarde per 1 januari 2015 volgens jaarrekening 2015	0	7.397	7.397
Bij: effect stelselwijziging	231.742	0	231.742
Boekwaarde per 1 januari 2015	231.742	7.397	239.139
Gerealiseerde herwaarderingsreserve bij VoV-transacties in boekjaar	0	-218	-218
Overboeking naar overige reserves	-486	68	-418
Boekwaarde per 31 december 2015	231.256	7.247	238.503
Boekwaarde per 1 januari 2016 volgens jaarrekening 2015	0	7.247	7.247
Bij: effect stelselwijziging	231.256	0	231.256
Boekwaarde per 1 januari 2016	231.256	7.247	238.503
Gerealiseerde herwaarderingsreserve bij VoV-transacties in boekjaar	0	-283	-283
Overige mutaties	52.472	44	52.516
Boekwaarde per 31 december 2016	283.728	7.008	290.736

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

### Resultaatbestemming

Het resultaat over 2016 ad € 59.988.000 is geheel toegevoegd aan de overige reserves.

### Voorzieningen

#### 18. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2016	2015
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	0	1.751
Effect stelselwijziging	0	-1.751
Stand per 1 januari na stelselwijziging	0	0
Mutatie boekjaar	3.792	0
Stand per 31 december	3.792	0

De specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen per 31 december 2016 is als volgt:

	<i>Gevormde voorziening</i>	<i>Bestede kosten</i>	<i>Saldo 2016</i>	<i>Saldo 2015</i>
Wijk Buitenlust fase 5, Oegstgeest	508	0	508	0
De Oevers, Roelofarendsveen	3.298	14	3.284	0
Stand per 31 december	3.806	14	3.792	0

De voorziening onrendabele investering wijk Buitenlust fase V heeft een looptijd van naar verwachting 1 jaar en die van De Oevers naar verwachting 2 jaar.

#### 19. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

##### *Onderhoudsvoorziening*

Fiscaal is er een onderhoudsvoorziening gevormd, in de jaarrekening is dit niet het geval. Voor deze fiscale onderhoudsvoorziening is in de jaarrekening een latente belastingverplichting opgenomen welke contant is gemaakt tegen de gemiddelde looptijd van 15 jaar van de in de onderhoudsvoorziening opgenomen onderhoudsingrepen.

##### *Afwaardering naar lagere WOZ-waarde*

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

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

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	2.489	3.839
Invloed stelselwijziging	8.181	6.425
Stand per 1 januari na stelselwijziging	10.670	10.264
Mutatie boekjaar	305	406
Stand per 31 december	11.075	10.670

De specificatie van de voorziening latente belastingverplichtingen per 31 december 2016 is als volgt:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Onderhoudsvoorziening	1.885	1.654
Afwaardering naar lagere WOZ-waarde	9.190	9.016
Stand per 31 december	11.075	10.670

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

	<i>Jaarrekening</i>	<i>Fiscaal</i>	<i>Vershil</i>	<i>25%</i>
Onderhoudsvoorziening	0	11.615	11.615	2.904
Afwaardering naar lagere WOZ-waarde	0	42.992	42.992	10.748

Onder de voorziening latente belastingverplichtingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 450.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

## Langlopende schulden

### 20. Leningen overheid

	2016	2015
Stand per 1 januari	60	63
Af: aflossingen	-60	-3
Stand per 31 december	0	60

Dit betreffen drie door de gemeente Oegstgeest verstrekte leningen welke in 2016 geheel zijn afgelost.

### 21. Leningen kredietinstellingen

	2016	2015
Stand per 1 januari	93.805	90.550
Bij: nieuwe leningen	5.000	13.100
Af: aflossingen	-20.773	-9.845
Stand per 31 december	78.032	93.805
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.189	-10.775
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	74.843	83.030

	2016	2015
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	3,89%	3,68%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	14.292	27.321

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder Schulden op korte termijn.

De volgende instanties staan borg voor de hiervoor genoemde leningen:

	2016	2015
WSW	76.780	91.365
Gemeente Kaag en Braassem	1.252	2.440
Totaal	78.032	93.805

MeerWonen heeft in 2016 een roll-over lening aangetrokken met een hoofdsom van € 5 miljoen en een looptijd van 3 jaar. Van deze lening dient minimaal 20% te worden opgenomen. De rente is variabel en bedraagt 1-maands Euribor + 0,39%.

Ultimo 2016 zijn er twee roll-over leningen in portefeuille, beiden met een hoofdsom van € 5 miljoen en een opname van € 1 miljoen. In totaal kan nog € 8 miljoen op deze leningen worden opgenomen.



## Marktwaaarde leningen

	2016	2015
Nominaal	78.032	93.805
Marktwaaarde	102.099	116.778

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

### 22. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VoV) onder de regeling Koopgarant (en/of andere regelingen), waarvoor MeerWonen een terugkoopverplichting kent, zijn aangemerkt als financieringstransacties. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de marktwaaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij de eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen. Ultimo 2016 is sprake van 175 woningen (2015: 180) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant.

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

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	27.512	27.394
Afname	-791	-962
Herwaarderingen	226	1.080
Boekwaarde per 31 december	26.947	27.512

Gedurende 2016 zijn 12 woningen teruggekocht en zijn er 10 woningen doorverkocht onder een VoV-regeling, waarvan 3 onder Koopstart. Voor deze laatste bestaat geen terugkoopverplichting. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 791.000 (2015: € 962.000). Als gevolg van marktwaaardeontwikkelingen nam de terugkoopverplichting per 31-12-2016 toe met € 226.000 (per 31-12-2015: toename € 1.080.000).

## **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 jaarlijkse 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 vermijdt het handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

### *Kredietrisico*

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep 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 2016 ongeveer gelijk aan de stand ultimo 2015.

### *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, roll-over leningen beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen. Ultimo 2016 is hier € 2 miljoen van opgenomen.

### *Valutarisico*

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

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

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

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

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt MeerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Ultimo 2016 heeft MeerWonen twee roll-over leningen met een variabele rente. De rente is opgebouwd uit het 1 maands-Euribor percentage en een liquiditeitsopslag. Ultimo 2016 is € 2 miljoen opgenomen op deze roll-over leningen.

### *Marktrisico*

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

## 23. Overige langlopende schulden

	2016	2015
Waarborgsommen huurders	37	36
Waarborgsom Gemiva	114	113
Totaal	151	149

Onder Waarborgsommen huurders worden waarborgsommen opgenomen die wij van huurders van geliberaliseerde huurwoningen hebben ontvangen. Deze waarborgsommen worden aan het einde van het huurcontract terugbetaald. De waarborgsom Gemiva betreft een in 2007 ontvangen waarborgsom die in 2022 inclusief rente dient te worden terugbetaald. Het rentepercentage is gelijk aan het consumentenprijsindexcijfer.

### Kortlopende schulden

#### 24. Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
Aflossingsverplichting 2017 respectievelijk 2016 van de schulden aan kredietinstellingen	3.189	10.775

#### 25. Schulden aan leveranciers

	2016	2015
Crediteuren	549	1.163

#### 26. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
Omzetbelasting	91	593
Integratieheffing nieuwbouw	0	10
Loonbelasting en premies	72	81
Totaal	163	684

#### 27. Schulden ter zake van pensioenen

	2016	2015
Pensioenpremies SPW	32	9

#### 28. Overige schulden

	2016	2015
Nieuwbouwkosten Noorderstaete	0	11
Nieuwbouwkosten Buitenlust fase 4	0	128
Totaal	0	139

## 29. Overlopende passiva

	2016	2015
Niet-ervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.304	1.464
Vooruitontvangen huren	870	908
Nog te verrekenen servicekosten	158	158
Niet-opgenomen vakantiedagen	107	114
Salarissen	5	46
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	44	58
Gerechtsdeurwaarder- en mutatiekosten	27	21
Overige	14	50
Totaal	2.529	2.819

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2016 heeft MeerWonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 3.168.000 (31.12.2015: € 3.441.000) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.

### Verkoop onder voorwaarden

In de Spoorstraat (Roelofarendsveen) zijn in 2003 tien woningen verkocht onder voorwaarden. MeerWonen heeft voor nog negen 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 2016 € 580.000.

Ultimo 2016 zijn 6 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 € 224.800.

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor renovatie Buitenlust fase 5 tot een bedrag van € 719.000. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 1 jaar na balansdatum.

### Uitgestelde beloningen personeel

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2016 bedraagt deze verplichting € 23.000 (31.12.2015: € 23.000).

### Persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht op een aan de duur van het dienstverband gerelateerd budget ten behoeve van zijn/haar loopbaanontwikkeling. Ultimo 2016 bedraagt het budget € 96.000 (2015: € 95.000).

### Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2017 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 336.000.

## Gebeurtenissen na balansdatum

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

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

## 30. Huuropbrengsten

	2016	2015
<i>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	21.007	19.955
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	996	994
	22.003	20.949
Af: huurderving wegens leegstand	-168	-155
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-34	-19
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	21.801	20.775
<i>Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.440	1.474
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	257	269
	1.697	1.743
Af: huurderving wegens leegstand	-73	-88
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-4	-13
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.620	1.642
Totaal huuropbrengsten	23.421	22.417

De huurderving bedraagt 1,14% van de te ontvangen huur en opbrengst servicecontracten (2015: 1,16 %).

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten, exclusief huurderving, die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2016	2015
Gemeente Kaag en Braassem	13.349	12.860
Gemeente Oegstgeest	10.351	9.832
Totaal	23.700	22.692



### 31. Opbrengsten servicecontracten

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Bijdragen leveringen en diensten	963	959

### 32. Lasten servicecontracten

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Leveringen en diensten	963	959

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering 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.

### 33. Overheidsbijdragen

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Bijdragen op basis van Besluit Woninggebonden Subsidies	11	46

### 34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	939	900
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	73	74
Verhuurdersheffing	2.690	2.353
Doorberekende kosten aan huurders	-119	-119
Toegerekende organisatiekosten	1.329	1.657
Overige	68	53
<b>Totaal</b>	<b>4.980</b>	<b>4.918</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.

### 35. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Reparatieonderhoud	560	524
Mutatieonderhoud	539	450
Planmatig mutatieonderhoud	413	437
Periodiek onderhoud	571	685
Planmatig onderhoud	2.044	3.279
Energiebesparende maatregelen	95	165
Asbestsanering	59	118
Kosten diverse onderhoudsfondsen	161	160
Overige onderhoudskosten	141	0
<b>Subtotaal onderhoudskosten</b>	<b>4.583</b>	<b>5.818</b>
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-348	-317
Onderhoudskosten derden	4.235	5.501
Toegerekende organisatiekosten	1.740	1.943
Overige	22	22
<b>Totaal</b>	<b>5.997</b>	<b>7.466</b>

### 36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Bijdrage Aedes en VWHR	16	32
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	21	12
Afboeking projectkosten De Kolk	0	35
<b>Totaal</b>	<b>37</b>	<b>79</b>

### 37. 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:

	2016	2015
Verkoopopbrengst woningen	12.087	879
Af: Verkoopkosten	-110	-14
Toegerekende organisatiekosten	-38	-4
Boekwaarde	-12.604	-620
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-665	241

De verkoopopbrengst betreft 51 verkochte woningen (2015: 5 woningen). Van deze 51 woningen waren er ultimo 2015 46 in de verhuur, 3 stonden er ultimo 2015 onder de voorraad bestemd voor verkoop en 2 woningen zijn in 2016 teruggekocht uit VoV. De terugkoopprijs van deze 2 uit VoV teruggekochte woningen ad € 286.000 is in bovenstaande opstelling opgenomen onder de boekwaarde van de verkopen.

### 38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Afwaardering investering project De Kolk	597	0
Onrendabele investering wijk Buitenlust, fase 5	507	0
Onrendabele investering De Oevers	3.298	0
Totaal	4.402	0

### 39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
<i>Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie</i>		
Daeb-vastgoed in exploitatie	55.393	129
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	2.163	-239
Totaal	57.556	-110



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

	2016	2015
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeveranderingen verkochte woningen	272	1.309
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-226	-1.080
Totaal	46	229

#### 41. Opbrengsten overige activiteiten

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

	2016	2015
Opbrengst verkopen	1.033	2.477
Terugkoopprijs verkopen	-1.066	-2.686
Gerealiseerde herwaarderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	283	218
Totaal	250	9

#### 42. Kosten overige activiteiten

	2016	2015
Toegerekende organisatiekosten	-47	-49
Overige transactiekosten	-24	73
Totaal	-71	24



#### 44. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2016	2015
Tuinonderhoud	67	41
Opfrissen van complexen en woonomgeving	11	14
Bevorderen sociale samenhang	10	7
Overige	15	24
Toegerekende organisatiekosten	168	181
Totaal	271	267

#### Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2016	2015
Lonen en salarissen	1.748	1.763
Sociale lasten	319	306
Pensioenlasten	276	302
Totaal	2.343	2.371

In 2016 is € 9.000. (2015: € 52.000) aan ziekgeld ontvangen. Deze uitkering is verantwoord onder de post lonen.

Het gemiddeld aantal medewerkers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2016	2015
Afdeling Directie	4,8	4,8
Afdeling Financiën	4,9	5,0
Afdeling Vastgoed	11,7	11,8
Afdeling Wonen	11,6	11,0
Totaal	33,1	32,6

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

#### Pensioenlasten

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 109 % (31-12-2015: 101%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 125% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingstekort. SPW heeft een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht binnen de geldende termijn uit het reservetekort te komen. MeerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

### Afschrijvingen materiële vaste activa

	2016	2015
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	75	76
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	72	59
Servicekosten	20	26
	167	161
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-20	-26
Af: boekwinst verkoop kantoorpand Rozenlaan	-6	0
Totaal	141	135

### Accountantshonoraria

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

	2016	2015
Controle van de jaarrekening	64	133
Andere controle-opdrachten	0	0
Fiscale advisering en aangiften	32	26
Andere niet-controlediensten	0	5
Totaal	96	164

In de kosten van 2016 is nog een bedrag van € 20.663 begrepen voor de afwikkeling van boekjaar 2015.

### 45. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente servicekosten	6	6
Rente banken	5	38
Overige	1	1
Totaal	12	45

### 46. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente leningen kapitaalmarkt	3.278	3.616
Provisie leningen	0	11
WSW borgstellingsvergoeding	18	19
Overige	1	1
Totaal	3.297	3.647



#### 47. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Acute belastingen	0	0
Mutatie latente belastingvordering vanwege fiscaal compensabel verlies	-977	-464
Mutatie latente belastingvordering vanwege verlies op verkoop kantoorpanden	-92	-63
Mutatie latente belastingvordering vanwege activa bestemd voor verkoop (1e 5 jaar)	-97	8
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege vorming onderhoudsvoorziening	-231	-118
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege toepassen VSO2-bepalingen lagere WOZ-waarde	-174	-290
Mutatie overige latente belastingen in boekjaar	-17	1
Totaal last	-1.588	-926

#### Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2016 opgenomen vordering aan vennootschapsbelasting ad € 423.000 betreft de over het resultaat 2013 van Alkemade Wonen betaalde vennootschapsbelasting. Vanwege het negatieve belastbaar bedrag 2014 van Alkemade Wonen kan deze belasting middels carry back worden teruggevraagd. De aanslagen vennootschapsbelasting van Alkemade Wonen zijn tot en met 2013 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aanslagen vennootschapsbelasting van Woningstichting Buitenlust zijn tot en met 2013 definitief vastgesteld door de Belastingdienst.

## Belastbaar bedrag 2016

Het belastbaar bedrag 2016 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	61.576
<i>Bij:</i>	
Commercieel verlies netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	418
Niet-aftrekbare afwaardering De Oevers en Buitenlust fase V	4.402
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	8
Rente BWS	1
Fiscale mutatie WOZ-waarde op basis van VSO2 voor bezit in Kaag en Braassem	pm
Niet-aftrekbare gemengde kosten	7
	4.836
<i>Af:</i>	
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	651
Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa ten dienste van eigen beheer, plus servicekosten	12
Fiscaal lager resultaat verkoop kantoor Rozenlaan, Oegstgeest	352
Niet-belaste waardeveranderingen materiële vaste activa in exploitatie	57.556
Fiscaal verlies verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.237
Fiscaal verlies VoV-woningen	58
Niet-belaste opbrengst overheidsbijdragen	11
Dotatie aan fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening	1.661
Niet-belaste niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	46
Amortisatietermijn langlopende schulden	11
Geactiveerde onderhoudskosten	28
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	2
	-61.625
<b>Belastbaar bedrag 2016</b>	<b>4.787</b>

Dit belastbaar bedrag is geheel verrekenbaar met fiscaal compensabele verliezen. Hierdoor is er over 2016 geen acute vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 20,0%.

In de winst- en verliesrekening 2016 is een last aan vennootschapsbelasting verantwoord van € 1.588.000. Dit betreft de mutatie in de latente belastingen welke deels veroorzaakt wordt door wijziging van de verschillen in de fiscale en commerciële waardering, en deels door aanpassing van de rekenrente en looptijd voor het contant maken van de latente belastingen.

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

Bij de berekening van het fiscale resultaat zijn wij gebonden aan de bepalingen die staan 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. In de aangifte vennootschapsbelasting 2014 van Alkemade Wonen is deze fiscale

afwaardering verwerkt. Bij Woningstichting Buitenlust is hier in de aangifte vennootschapsbelasting 2014 niet voor gekozen. Ook na de fusie heeft MeerWonen besloten om in de aangifte vennootschapsbelasting 2015 geen afwaardering toe te passen voor het bezit in Oegstgeest. Vanaf 2015 zal de afwaardering van het bezit in Kaag en Braassem jaarlijks worden aangepast aan de actuele WOZ-waarden.

Ultimo 2015 bedraagt de afwaardering € 42.992.000. Aangezien de mutatie in de afwaardering over 2016 berekend moet worden aan de hand van de WOZ-waarden 2018 (peildatum 1-1-2017), en deze WOZ-waarden nu nog niet bekend zijn, is in bovenstaande berekening van het fiscale bedrag over 2016 een pm-post opgenomen.

Als de komende jaren de WOZ-waarde weer gaat toenemen zal de nu gevormde afwaardering weer moeten worden teruggenomen. Dit leidt in de desbetreffende jaren tot een hoger belastbaar bedrag en dus tot een groter bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting.

#### Compensabele verliezen

Ultimo 2016 bedragen de compensabele voorvoegingsverliezen van voormalig Alkemade Wonen € 30.566.000. Dit betreft een voorvoegingsverlies uit 2014. Deze verliezen zijn tot en met 2023 verrekenbaar voor dat deel van de toekomstige winsten van MeerWonen, welke zijn toe te rekenen aan voormalig Alkemade Wonen.

Ultimo 2016 bedragen de compensabele voorvoegingsverliezen van voormalig Woningstichting Buitenlust € 4.063.000. Dit betreft een voorvoegingsverlies uit 2012, 2013 en 2014. Deze verliezen zijn tot en met 2021, 2022 en 2023 verrekenbaar voor dat deel van de toekomstige winsten van MeerWonen, welke zijn toe te rekenen aan voormalig Woningstichting Buitenlust.

Voor deze voorvoegingsverliezen is een actieve belastinglatentie opgenomen, omdat uit de fiscale prognose van MeerWonen blijkt dat deze verliezen kunnen worden verrekend vóór het jaar van verdamping. De fiscale prognose is gebaseerd op de meerjarenbegroting van MeerWonen.

### **WNT-verantwoording**

De bezoldiging van de functionarissen die over 2016 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

#### Bezoldiging topfunctionarissen

##### *Leidinggevende topfunctionarissen MeerWonen*

	<i>P.G. Hoogvliet</i>
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2016	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja
<i>Bezoldiging (in euro's)</i>	
Beloning	102.053
Belastbare onkostenvergoeding	0
Beloningen betaalbaar op termijn	17.545
Totaal bezoldiging	119.598
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	131.000

*Toezichthoudende topfunctionarissen MeerWonen*

	<i>A.L. Koning</i>	<i>P.G.W. van Graas</i>	<i>A.E. Koningsveld-den Ouden</i>
Functie(s)	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	1/1 – 31/12	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12

*Bezoldiging (in euro's)*

Beloning exclusief btw	12.831	3.526	8.554
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	19.650	6.550	13.100
Toepasselijk VTW-maximum (klasse E)	15.084	5.028	10.056

	<i>M.C.C. van Leeuwen</i>	<i>M. Muller</i>	<i>L.A.S. van der Ploeg</i>
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC (vanaf 27/9 vice-vz)	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/3

*Bezoldiging (in euro's)*

Beloning exclusief btw	8.554	8.554	1.763
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	13.100	13.100	3.275
Toepasselijk VTW-maximum (klasse E)	10.056	10.056	2.514

	<i>F.A. van Rooij</i>
Functie(s)	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	1/1 – 31/12

*Bezoldiging (in euro's)*

Beloning exclusief btw	8.554
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	13.100
Toepasselijk VTW-maximum (klasse E)	10.056

**Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

## Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 29 juni 2017

### Directeur-bestuurder

P.G. Hoogvliet

---

### Raad van commissarissen

A.L. Koning,  
voorzitter

---

M. Muller,  
vice-voorzitter

---

M.C.C. van Leeuwen,  
lid

---

F.A. van Rooij,  
lid

---



# Overige gegevens inclusief controleverklaring

## Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen en directeur-bestuurder van Stichting MeerWonen

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

#### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2016 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 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2016;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### *Benadrukking van de waarderingsgrondslag*

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting MeerWonen een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting MeerWonen zoals vereist in de 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.

### 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:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.



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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

### **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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Alphen a/d Rijn, 29 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

J.H. Luijt RA w.g.









**Meer  
Wonen**

Thuis in uw wijk

