



**Meer
Wonen**

Jaarstukken 2015



Inhoud

Jaarverslag 2015

Voorwoord	9
1. Directieverslag	10
1.1. Fusietraject	10
1.2. Ontwikkelingen sociale huisvesting	10
1.3. Visitatie	11
1.4. Verwachte ontwikkelingen MeerWonen	11
2. Verhuur en dienstverlening	12
2.1. Huurbeleid	12
2.2. Indeling naar huurprijs	15
2.3. Verhuur	15
2.4. Kwaliteit van dienstverlening	18
2.5. Klachtencommissie	18
3. Vastgoedportefeuille	19
3.1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	19
3.2. Omvang en samenstelling woningvoorraad	19
3.3. Verkoop	20
3.4. Strategisch voorraadbeleid	20
3.5. Projectontwikkeling	21
3.6. Onderhoud en investeringen	22
4. Lokale verankering	25
4.1. Leefbaarheid	25
4.2. Wonen en zorg	26
4.3. Belanghouders	27
5. Onze organisatie	28
5.1. Organisatie- en governancestructuur	28
5.2. Ondernemingsraad	28
5.3. Personeelsbeleid	29
5.4. Scholing	29
5.5. Arbobeleid	29
5.6. Ziekteverzuim	29
6. Financiële continuïteit	30
6.1. Algemeen	30
6.2. Financiële positie	31
6.3. Oordeelsbrief ILT	32
6.4. Borgingsplafond WSW	33
6.5. Treasury	33
6.6. Meerjarenontwikkeling	33
6.7. Verhuurdersheffing	34
6.8. Risicobeheersing	35
6.9. Kengetallen	36

7.	Verklaring van het bestuur	37
8.	Jaarverslag 2015 van de raad van commissarissen	38
8.1.	Over besturen en toezicht houden	38
8.2.	Verslag vanuit toezichhoudende rol	39
8.3.	Verslag vanuit werkgeversrol	41
8.4.	Verslag vanuit klankbordfunctie	42
8.5.	Over de RvC	42
8.6.	Tot slot	50

Jaarrekening 2015

Balans per 31 december na resultaatbestemming	54
Winst- en verliesrekening	56
Kasstroomoverzicht	57
Toelichting op de jaarrekening	58
Toelichting op de balans	68
Toelichting op de winst- en verliesrekening	83
Overige gegevens inclusief controleverklaring	98





Jaarverslag 2015

Voorwoord

De balans van 2015, het eerste boekjaar van MeerWonen, is opgemaakt. In het document dat voor u ligt doen wij verslag van de belangrijkste ontwikkelingen en gebeurtenissen.

Zonder twijfel is het de fusie van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust per 30 juni 2015 die de grootste impact heeft gehad op onze bedrijfsvoering. Want hoewel in voorafgaande jaren al werd samengewerkt en goede voorbereidingen waren getroffen, vergt een fusieproces veel extra inzet. Met dank aan alle medewerkers kunnen we inmiddels stellen dat dit traject succesvol is verlopen. En dat in een jaar waarin ook de nodige aanpassingen zijn doorgevoerd als gevolg van nieuwe regelgeving. Nieuwe plannen, waarmee we als MeerWonen onze huurders nog beter van dienst willen zijn, zijn gemaakt en worden dit voorjaar verder uitgewerkt. In het ondernemingsplan dat medio 2016 klaar is, presenteren we onze ambities en aanpak.

Wat onze volkshuisvestelijke prestaties betreft, springt de uitbreiding en modernisering van ons woningbezit het meest in het oog. In Rijpwetering hebben we nieuwbouwcomplex Hertogsstaete met fraaie, levensloopbestendige appartementen opgeleverd en in Oegstgeest is een deel van de wijk Buitenlust in karakteristieke stijl herbouwd. Minder opvallend maar net zo belangrijk is dat ook het onderhoud aan onze bestaande woningen op peil is gehouden. Al met al kwaliteitsverbeteringen van ons bezit waar we trots op zijn.

We kijken terug op een bijzonder jaar, waarin belangrijke stappen naar een nieuwe aanpak van onze kerntaak zijn gezet. Een aanpak waarbij we in samenwerking met gemeenten en huurdersorganisatie ons woningaanbod en dienstverlening aan huurders verder willen verbeteren.

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder



1. Directieverslag

1.1. Fusietraject

In het afgelopen jaar zijn Woningstichting Alkemade en Woningstichting Buitenlust gefuseerd tot Stichting MeerWonen. In dit jaarverslag wordt Stichting MeerWonen vermeld onder de handelsnaam: MeerWonen. Na de formele fusiedatum van 30 juni 2015 is binnen de organisatie hard gewerkt om van de fusiecorporatie ook daadwerkelijk één organisatie te maken. Zo zijn er werkgroepen gevormd van medewerkers om vorm te geven aan de nieuwe corporatie en is gestart met een cultuurtraject. Het was een grote uitdaging om ook beide automatiseringssystemen te integreren. Nadat dit gereed was vond in november de verhuizing plaats, waarbij de meeste medewerkers verhuisden van Oegstgeest naar Roelofarendsveen. In Oegstgeest blijft wel een frontoffice aanwezig.

Ook zijn er halverwege het jaar gesprekken gestart met de corporatie Warmunda (gemeente Teylingen) om de mogelijkheden tot fusie te onderzoeken. Na enkele maanden intensief samenwerken met het vertrouwen dat een fusie kansrijk was en voor beide corporaties meerwaarde zou hebben, bleek in januari 2016 dat Warmunda onvoldoende draagvlak bij haar belanghouders vond voor de fusie en daarom het fusieproject beëindigde. We vinden dit jammer maar respecteren het besluit.

1.2. Ontwikkelingen sociale huisvesting

Woningwet 2015

De herziene Woningwet is op 1 juli 2015 in werking getreden. Met de wet is er hopelijk voor langere tijd duidelijkheid over het werkdomein van de corporatiesector. De wet brengt veel ingrijpende veranderingen met zich mee voor corporaties. Een van de kernpunten van dit wetsvoorstel is de verplichte administratieve of juridische scheiding van sociaal (daeb) en commercieel bezit (niet-daeb). Het is de wens van de regering om het commerciële vastgoed van woningcorporaties te verminderen zodat zij zich meer kunnen concentreren op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Het maatschappelijk vermogen van corporaties dient ook uitsluitend voor die kerntaken te worden ingezet. Niet-daeb-activiteiten dienen in beginsel zonder overheidssteun (zoals borging van leningen door het WSW) te worden gefinancierd. Verder regelt de Woningwet nauwere samenwerking met gemeenten. Prestatieafspraken met gemeenten kunnen pas gemaakt worden wanneer de gemeente in een Woonvisie vastlegt wat nodig is. Ook is het interne en externe toezicht op woningcorporaties aangescherpt en krijgen huurders meer invloed, bijvoorbeeld door als volwaardig partner deel te nemen aan gesprekken over prestatieafspraken met gemeenten. Tenslotte worden ook aan investeringen in leefbaarheid randvoorwaarden gesteld. Met de nieuwe wet blijven corporaties zorgen voor goede en betaalbare huizen voor mensen met lagere inkomens. Ook blijven ze verschil maken in wijken die geherstructureerd moeten worden.

Passend toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten vanaf 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond 600 euro). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is ook een onderdeel van de Woningwet 2015. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 710,68 euro (liberalisatiegrens 2015). Overigens is de passendheidsnorm niet helemaal nieuw: in het verleden was een zelfde soort regeling van kracht. Die werd in 2008 afgeschaft.

Huisvesting vluchtelingen

Het aantal statushouders dat recht heeft op een corporatiewoning is in de tweede helft van 2015 sterk toegenomen en zal naar verwachting verder stijgen. Dit omdat de instroom van vluchtelingen fors is toegenomen. MeerWonen is met de gemeente Kaag en Braassem en Woondiensten Aarwoude in gesprek over de realisatie van extra sociale huurwoningen voor alle woningzoekenden. Het is de intentie om op zo kort mogelijke termijn te starten met de bouw van deze woningen om de druk op de markt voor sociale huurwoningen te verlichten.

Huurakkoord

Medio 2015 hebben Aedes en de Woonbond een sociaal huurakkoord gesloten voor de periode 2016-2018, met de



mogelijkheid het te verlengen tot 2020. Huurders en verhuurders willen de jaarlijkse huurstijging beperken en de huurprijs sterker koppelen aan de kwaliteit van de woning. Het huurakkoord is door minister Blok omarmd en meegenomen in de wet doorstroming huurmarkt (huursombenadering). MeerWonen staat achter het akkoord en zal de komende jaren een gematigd huurbeleid voeren mits dit financieel mogelijk is.

1.3. **Visitatie**

In het eerste kwartaal van 2015 verschenen voor zowel Alkemade Wonen als Woningstichting Buitenlust de visitatierapporten over 2010-2013. Beide visitatierapporten hadden mooie scores op alle onderdelen hetgeen een prima uitgangspositie was voor de fusie. De rapporten zijn besproken met de belanghouders en hebben in het eerste kwartaal de goedkeuring gekregen van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) waarmee zij definitief zijn. Voor de onderzoeken, beide uitgevoerd door adviesbureau Ecorys, is een groot aantal beleids- en verantwoordingsstukken bestudeerd en belangrijke stakeholders geraadpleegd. De rapporten zijn te downloaden van onze website.

1.4. **Verwachte ontwikkelingen MeerWonen**

2016 wordt een druk jaar voor MeerWonen. Zo stellen we ons eerste ondernemingsplan op waarbij we uiteraard onze belanghouders betrekken. Tegelijkertijd actualiseren we het Strategisch Voorraadbeleid. We maken daarin belangrijke keuzes met betrekking tot de omvang en samenstelling van onze woningvoorraad. Met de gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest maken we prestatieafspraken over onze maatschappelijke prestaties en investeringen in het komende jaar. Ook maken we werk van de verdere professionalisering van onze dienstverlening door te starten met kwaliteitsmetingen. Verder vergelijken we onze maatschappelijke prestaties en onze bedrijfslasten met die van andere corporaties door mee te doen met de Aedes benchmark. Meer informatie over onze plannen in 2016 kunt u vinden in ons jaarplan 2016 op onze website.

2. Verhuur en dienstverlening

2.1. Huurbeleid

In 2012 hebben Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust gezamenlijk de uitgangspunten vastgesteld voor het huurbeleid dat in 2015 nog voor beide corporaties van kracht was. Doelstelling van dit huurbeleid was enerzijds om het overgrote deel van de woningvoorraad in de sociale sector te houden; anderzijds om een reële prijs/kwaliteitverhouding te realiseren door per product een streefhuur te bepalen, uitgedrukt in een percentage van de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel.

Na het vaststellen van deze uitgangspunten hebben beide corporaties het huurbeleid individueel verder uitgewerkt, waardoor toch enkele verschillen zijn ontstaan. Zo werd in Oegstgeest bijvoorbeeld wel gebruik gemaakt van de schaarstepunten in het woningwaarderingsstelsel en in Kaag en Braassem niet. Na de fusie op 30 juni 2015 is voor beide locaties het betreffende huurbeleid aangehouden.

2.1.1. Nieuwe organisatie, nieuw beleid

Eén van de eerste actiepunten voor MeerWonen was het opstellen van nieuw huurbeleid. Dit initiatief werd mede ingegeven door de nieuwe Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is en de daaruit voortvloeiende regels omtrent passend toewijzen per 1 januari 2016.



Om voor staatssteun in aanmerking te blijven komen, zijn corporaties verplicht om minstens 90% van de sociale woningen toe te wijzen aan huurders met een huishoudinkomen onder een bepaald maximum. Voor 2015 was deze inkomensgrens € 34.911. Met de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 zijn deze regels iets verruimd. Vanaf 1 juli 2015 geldt de zogenaamde 80/10/10-regeling, dat wil zeggen dat minimaal 80% van de nieuwe huurders een huishoudinkomen moet hebben onder € 34.911, maximaal 10% mag een huishoudinkomen hebben tussen € 34.911 en € 38.950 en maximaal 10% mag een huishoudinkomen hebben boven € 38.950. In 2015 hebben wij 96% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen onder € 34.911.

Door de invoering van het passend toewijzen wil de overheid zoveel mogelijk voorkomen dat huurders met een laag inkomen gehuisvest worden in de categorie middelduur (huurprijs € 618,24 - € 710,68). Corporaties moeten minimaal 95% van de woningzoekenden met een inkomen onder het toetsingsinkomen voor huurtoeslag huisvesten in een woning met een huurprijs onder de 1e of 2e aftoppingsgrens (€ 576,87 en € 618,24). In 2015 was het toetsingsinkomen voor huurtoeslag € 21.950 voor eenpersoonshuishoudens en € 29.800 voor meerpersoonshuishoudens. Als het inkomen hoger is dan deze grens is er geen recht op huurtoeslag.

Bij de totstandkoming van het nieuwe huurbeleid dat met ingang van 1 januari 2016 van kracht is, is rekening gehouden met het volgende uitgangspunt. De corporaties in de regio (binnen het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland) hebben in oktober 2015 de intentie uitgesproken om 70% van de vrijkomende woningen te labelen voor huurtoeslagontvangers. Deze 70% is ingegeven vanuit de gedachte dat de slaagkans voor de primaire doelgroep gelijk blijft als zij voorrang krijgen op basis van hun inkomen.

Vanwege deze regionale intentie heeft MeerWonen een rekenmodel ontwikkeld waarmee wordt bereikt dat minimaal 70% van de vrijkomende woningen een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen en daarmee dus bereikbaar is voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen.

Het nieuwe huurbeleid heeft derhalve als hoofddoelstelling om 70% van de vrijkomende woningen bereikbaar te houden voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen.

Aanvullende punten in het nieuwe huurbeleid zijn:

- Woningen in het sociale segment blijven sociaal; er komen geen geliberaliseerde woningen meer bij;
- Woningen die nu een geliberaliseerd contract hebben, blijven we geliberaliseerd verhuren. De streefhuur is 80% van de maximale huur, met een minimum van € 750;
- Voor het invullen van de extra 10% toewijzingsruimte (80/10/10-regeling: gedurende 5 jaar mag 10% worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874, prijspeil 2016), zullen woningen tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens worden ingezet. De andere 10% wordt ingezet voor urgenten en bijzondere doelgroepen.

Door invoering van het nieuwe huurbeleid stijgen de huren bij mutatie minder dan bij voortzetting van het oude huurbeleid. In sommige gevallen kan zelfs huurverlaging plaatsvinden. In de begroting is vooralsnog rekening gehouden met € 100.000 minder huurinkomsten in het eerste jaar. Dit bedrag zal de komende jaren nog verder stijgen. Het komende jaar zullen we monitoren of met dit nieuwe beleid inderdaad de slaagkans van de primaire doelgroep gelijk is gebleven. Indien nodig stellen we het huurbeleid bij of creëren we meer financiële ruimte.

2.1.2. Jaarlijkse huurverhoging

De wettelijk toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2015 bedroeg 2,5%, zijnde het inflatiepercentage over 2014 van 1% + 1,5%. Hier bovenop was nog een inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,5% of 2,5% mogelijk. Om het belang van betaalbaarheid te benadrukken heeft MeerWonen besloten om voor de lagere en middeninkomens een lagere huurverhoging toe passen dan het wettelijke maximum.

In beide gemeenten is de huurverhoging – na overleg met de betreffende huurdersorganisaties - uiteindelijk als volgt vastgesteld:

- Inkomensgroep tot € 34.229: huurverhoging maximaal 2% (bij bereiken streefhuur wordt huurverhoging afgetopt);
- Inkomensgroep tussen € 34.229 en € 43.786: huurverhoging 2,5%;
- Inkomensgroep boven € 43.786: huurverhoging 5%.

Voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract is bovenstaande niet van toepassing. Deze woningen kregen een inflatievolgende huurverhoging, soms verhoogd met 2%, afhankelijk van de bepaling in de huurovereenkomst.

2.1.3. Bezwaar tegen de huurverhoging

Wettelijk is er de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer het inkomen over 2014 lager was dan in 2013. MeerWonen heeft daarnaast de mogelijkheid tot bezwaar gegeven als het (verwachte) inkomen in 2015 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 58 huurders (24x Oegstgeest, 34x Kaag en Braassem) een bezwaarschrift ingediend tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. De meeste bezwaren hadden betrekking op een daling van het inkomen in 2014 of 2015 en op het meetellen van inkomens van inwonende kinderen. Na controle van alle gegevens zijn 52 bezwaren door ons gehonoreerd.

2.1.4. Nieuw woningwaarderingstelsel

Per 1 oktober 2015 is het nieuwe woningwaarderingstelsel van kracht geworden. De onderdelen woonvorm, woonomgeving en schaarste maken geen deel meer uit van het stelsel. In plaats hiervan worden nu punten toegekend op basis van de WOZ-waarde van de woning. Door de nieuwe puntentelling wijzigt het aantal punten van een deel van ons bezit. Dit heeft echter geen gevolgen gehad voor de huurders van MeerWonen. De huur die wij vragen blijft in alle gevallen ruim onder de maximaal toegestane huur volgens het nieuwe woningwaarderingstelsel.

2.1.5. Huurincassobeleid

Het incassobeleid van MeerWonen is erop gericht zo snel mogelijk contact te zoeken met huurders die betalingsproblemen hebben. Door de klant in een vroeg stadium actief te benaderen en een betalingsregeling aan te bieden proberen we zoveel mogelijk te voorkomen dat de achterstand oploopt. Klanten met financiële problemen informeren we over de mogelijkheden van een schuldhulpverleningstraject via het Werkplein in Alphen aan den Rijn (voor huurders uit Kaag en Braassem) of de afdeling Schuldhulpverlening van de gemeente Oegstgeest (voor huurders uit Oegstgeest).

Daarnaast zijn we in Oegstgeest in 2015 een pilot gestart met SchuldHulpMaatje (SHM). Deze organisatie leidt vrijwilligers op tot SchuldHulpMaatje. Huurders die zich aanmelden bij SHM krijgen een 'maatje' toegewezen die hen helpt bij het in kaart brengen van de financiële situatie en eventuele verdere acties die nodig zijn om de financiën op orde te krijgen. Zo proberen we huurders met financiële problemen op een laagdrempelige manier te helpen.

De gemiddelde huurachterstand over 2015 bedroeg 0,6%. Dit is exclusief overige vorderingen zoals servicekostenafrekening en mutatiekosten. Eind 2015 waren in totaal 43 zaken in behandeling bij de deurwaarder. Deze zaken vormen ruim 60% van de totale huurachterstand. In 2015 hebben twee ontruiming plaatsgevonden, beide op grond van huurachterstand.

2.1.6. Huurderving

De huurderving over 2015 is met € 275.000 (1,16% van de jaarhuur) veel hoger dan begroot. Dit komt enerzijds door langere leegstand bij mutatie (gemiddeld 23 dagen i.p.v. 20); anderzijds door structurele leegstand van parkeerplaatsen in Clusiushof en Apollolaan en een aantal appartementen in de Rozenlaan.

Ultimo 2015 staan acht appartementen in de Rozenlaan leeg. Vanaf medio september 2015 is geen minimum leeftijd meer vereist (was 45 jaar) en worden de woningen ook geadverteerd op Jaap.nl. Begin 2016 zijn twee woningen verhuurd. De toekomst van het complex Rozenlaan is een punt van bespreking. Eén van de opties die nu wordt onderzocht is verkoop van het totale complex.

2.1.7. Huurtoeslag

MeerWonen fungeert als huurtoeslaginformatiepunt. Wij geven onze klanten informatie over huurtoeslag, helpen indien nodig bij de aanvraag en nemen contact op met de Belastingdienst als de klant er zelf niet uitkomt. Vanaf 1 januari 2014 wordt de huurtoeslag door de Belastingdienst rechtstreeks overgemaakt aan de huurder. Hierdoor hebben wij geen inzicht meer in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

2.2. 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 als volgt te specificeren:

Huuropbouw woningvoorraad

<i>Categorie</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Betaalbaar, < € 403,06	377	440
Bereikbaar, € 403,06 - € 618,24	2.053	2.055
Middelduur, € 618,24 - € 710,68	712	635
Duur, > € 710,68	200	189
Totaal	3.342	3.319

Uitgesplitst per dorpskern ziet de verdeling er per 31 december 2015 als volgt uit:

Woningen per huurprijsklasse per dorpskern

<i>Categorie</i>	<i>Betaalbaar</i>	<i>Bereikbaar</i>	<i>Middelduur</i>	<i>Duur</i>	<i>Totaal</i>
<i>Huurprijs</i>	<i>< € 403,06</i>	<i>€ 403,06 - € 618,24</i>	<i>€ 618,24 - € 710,68</i>	<i>> € 710,68</i>	
Oegstgeest	94	910	348	94	1.446
Kaag	1	27	6	3	37
Oud Ade	4	43	1	0	48
Oude Wetering	121	334	101	21	577
Rijpwetering	37	155	32	6	230
Roelofarendsveen	116	549	220	75	960
Nieuwe Wetering	4	35	4	1	44
Totaal	377	2.053	712	200	3.342
Percentage	11,3	61,4	21,3	6,0	100,0

Afhankelijk van hun 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.

2.3. Verhuur

MeerWonen is werkzaam in de regio Holland Rijnland. Vrijkomende woningen worden aangeboden via de website www.woningnethollandrijnland.nl. Voor de sociale huurwoningen gelden de criteria uit de regionale huisvestingsverordening. Voor woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens, de zogeheten geliberaliseerde of vrijesectorwoningen, is de huisvestingsverordening niet van toepassing.

Op onderstaande kaart is het gebied van de regio Holland Rijnland aangegeven.



2.3.1. Vrijgekomen woningen

In 2015 zijn 227 woningen uit het bestaande bezit vrijgekomen, waarvan er 7 niet opnieuw verhuurd zijn in verband met verkoop en herstructurering. De mutatiegraad, ofwel het aantal verhuurde woningen ten opzichte van ons totale woningbezit, komt hiermee op 6,8%. Inclusief nieuwbouw zijn in 2015 totaal 319 woningen verhuurd.

Van de vrijgekomen woningen zijn in totaal 63 woningen om onderstaande redenen niet via het reguliere woonruimteverdeelsysteem toegewezen:

- 7 aanleunwoningen zijn in overleg met de gemeente toegewezen aan kandidaten van de wachtlijst;
- 2 mindervalidewoningen zijn in overleg met de gemeente toegewezen aan kandidaten die een aangepaste woning nodig hebben;
- 23 woningen met een geliberaliseerde huurprijs zijn aangeboden via de rubriek vrijesectorhuur op www.woningnethollandrijnland.nl;
- 26 woningen zijn toegewezen aan statushouders;
- 3 woningen zijn in het kader van de regeling bijzondere doelgroepen toegewezen aan cliënten van een zorg- c.q. maatschappelijke instelling;
- 2 woningen zijn in het kader van de beleidsvrije ruimte aangeboden om een overlastprobleem op te lossen.

In 2015 waren er gemiddeld 63 reacties op de geadverteerde woningen van MeerWonen. Het aanbiedingsgetal was 5,5. Dit getal geeft aan hoe vaak een woning moet worden aangeboden, voordat deze wordt geaccepteerd.

2.3.2. Nieuwbouw Rijpwetering

Aan de Hertogsweg in Rijpwetering is medio 2015 appartementencomplex Hertogsstaete opgeleverd, bestaande uit 32 sociale huurwoningen en 6 vrijesectorappartementen. De 32 sociale huurwoningen zijn aangeboden via woningnethollandrijnland.nl. In het kader van lokaal maatwerk is als eerste voorrang verleend aan huurders van MeerWonen c.q. inwoners uit Rijpwetering en vervolgens aan huurders van MeerWonen c.q. inwoners uit Kaag en Braassem. In totaal zijn 23 huurders van Hertogsstaete afkomstig uit Kaag en Braassem. Van deze 23 laten er 6 een huurwoning van MeerWonen achter. Het aantal reacties varieerde tussen de 36 en 83 per advertentie.

2.3.3. Nieuwbouw Oegstgeest

In de wijk Buitenlust is in 2015 fase 4 van de herstructurering Buitenlust gerealiseerd. In totaal zijn 70 woningen gesloopt en vervangen door 61 nieuwbouwwoningen. Bij dit project is gekozen voor de bouwmethode conceptueel bouwen. Dit betekent dat grote onderdelen van de woning in de fabriek gemaakt worden, waardoor het bouwproces snel verloopt en minder overlast geeft voor de omgeving.

In maart is gestart met de sloop van de eerste woningen; in december zijn de laatste nieuwbouwwoningen opgeleverd. Alle 61 nieuwbouwwoningen zijn eengezinswoningen in de sociale huursector. Bij de toewijzing hadden huurders uit de oude (gesloopte) woningen voorrang. In totaal hebben 11 huurders van deze regeling gebruik gemaakt. De overige woningen zijn aangeboden via woningnethollandrijnland.nl. In het kader van lokaal maatwerk was er voorrang voor huurders van MeerWonen uit Oegstgeest. In totaal laten 30 huurders van de nieuwbouw een huurwoning van MeerWonen achter, waardoor grote doorstroming binnen ons woningbezit tot stand is gekomen. De doelstelling van het inzetten van lokaal maatwerk is hiermee ruimschoots bereikt.

2.3.4. Toewijzing aan inwoners

Van de verhuringen in Kaag en Braassem is 60% afkomstig uit de gemeente. Dit geldt zowel voor het aantal verhuringen exclusief nieuwbouw als inclusief nieuwbouw.

In Oegstgeest ligt het aantal verhuringen aan inwoners uit de gemeente aanzienlijk lager. Exclusief nieuwbouw is 22% van de nieuwe huurders afkomstig uit Oegstgeest; inclusief nieuwbouw is dat 48%. Meer dan voor Kaag en Braassem het geval is, trekt Oegstgeest woningzoekenden uit Leiden en andere gemeenten in de omgeving aan.

2.3.5. 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. Voor het aanvragen van een urgentieverklaring maakt de woningzoekende een afspraak met één van de deelnemende corporaties van Woningnet Holland Rijnland, bij voorkeur de corporatie waar men een woning van huurt. Samen met een medewerker wordt het aanvraagformulier ingevuld en wordt gekeken welke documenten bijgevoegd moeten worden. Als de aanvraag compleet is en de bijdrage voor behandeling van de aanvraag betaald (€ 65), stuurt de corporatie de aanvraag naar de urgentiecommissie. Deze onafhankelijke commissie, benoemd door het dagelijks bestuur van Holland Rijnland, beoordeelt of een urgentieverklaring wordt afgegeven.

Regelmatig voeren wij gesprekken met woningzoekenden die informeren of zij voor urgentie in aanmerking komen. In 2015 zijn 17 officiële aanvragen ingediend. Hiervan zijn 7 aanvragen toegewezen.

2.3.6. Taakstelling statushouders

Voor Kaag en Braassem geldt dat de huisvesting van statushouders voor 60% voor rekening komt van MeerWonen en 40% voor Woondiensten Aarwoude, onze collega-corporatie in Kaag en Braassem. Deze verdeling is gebaseerd op de omvang van het woningbezit, maar is mede afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen.

Vanwege de grote instroom van vluchtelingen is de taakstelling fors verhoogd: van 24 personen in 2014 naar 45 in 2015. Voor 2016 zal dit aantal aanzienlijk stijgen.

MeerWonen heeft in 2015 in Kaag en Braassem in totaal 31 statushouders gehuisvest in 13 woningen. Doordat enkele gevallen administratief in januari 2016 zijn afgewikkeld, is de taakstelling in formele zin niet gehaald.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders vrijwel geheel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling voor 2015 was 40 personen. MeerWonen heeft in 2015 in Oegstgeest in totaal 13 woningen toegewezen waarin 49 personen zijn gehuisvest. Daarnaast zijn in verband met gezinshereniging 4 personen gehuisvest, waarvoor de woning al in 2014 is toegewezen. De taakstelling is daarmee ruimschoots gehaald.

Door de oplevering van nieuwbouw en de daaruit voortvloeiende doorstroming heeft MeerWonen in 2015 nog geen problemen ondervonden met de huisvesting van statushouders. De aangekondigde verhoging van de taakstelling voor 2016 (voor het eerste halfjaar 31 personen in Kaag en Braassem en 28 in Oegstgeest) baart ons echter grote zorgen, omdat door het beslag van deze groep op de vrijkomende woningen de druk op de woningmarkt nog groter wordt.

2.3.7. Verhuur van vrijesectorwoningen

Binnen het huurbeleid 2015 was 15% van het woningbezit in Kaag en Braassem aangewezen om bij mutatie naar de vrije sector te gaan. Voor het woningbezit in Oegstgeest heeft Woningstichting Buitenlust eind 2013 besloten om geen sociale huurwoningen meer om te zetten in vrije sector.

In het nieuwe huurbeleid – ingangsdatum 1 januari 2016 – heeft MeerWonen besloten dat alleen de woningen met een geliberaliseerd huurcontract in de vrije sector blijven. Alle overige woningen blijven in de sociale huur. Eind 2015 had MeerWonen 143 woningen met een geliberaliseerd huurcontract, 83 in Kaag en Braassem en 60 in Oegstgeest. De vrijesector huurwoningen in Oegstgeest liggen voor het grootste deel aan de Rozenlaan, in twee gebouwen met elk 22 driekamerappartementen.

2.4. Kwaliteit van dienstverlening

2.4.1. Visitatie

Periodiek laten we de kwaliteit van onze dienstverlening op verschillende onderdelen ook extern toetsen. In 2014 is zowel bij voorheen Alkemade Wonen als bij voorheen Woningstichting Buitenlust een visitatieonderzoek naar de maatschappelijke prestaties uitgevoerd. Beide corporaties scoorden bovengemiddeld goed.

2.4.2. Klanttevredenheid

In 2014 is ook een klanttevredenheidsonderzoek gehouden, zowel onder de huurders in Kaag en Braassem als onder de huurders in Oegstgeest. Hoewel we ook met de uitkomsten van dit onderzoek tevreden kunnen zijn, blijven we ernaar streven om onze dienstverlening nog verder te verbeteren. De input van dit onderzoek kan hier goed bij helpen. Na de fusie heeft kwaliteitszorg nog meer onze aandacht. Dit moet in 2016 resulteren in een proces waarbij continu klanttevredenheidsmetingen worden gedaan. Minimaal 2 keer per jaar worden de resultaten teruggekoppeld en eventuele verbeteringen doorgevoerd.

2.4.3. Communicatie

Om 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. Per 1 juli zijn de websites van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust samengevoegd. Dat geldt ook voor het bewonersblad dat beide corporaties uitgaven. In de tweede helft van 2015 zijn 2 bewonersbladen verschenen voor alle huurders van MeerWonen. Hiermee houden we de huurders op de hoogte van activiteiten en geven we inzicht in onze visie en handelswijze. Belangrijke onderwerpen in 2015 waren de fusie, de aanstelling van de nieuwe directeur-bestuurder en passend toewijzen.

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.

2.5. Klachtencommissie

In 2015 waren nog twee klachtencommissies actief: de commissie van voorheen Alkemade Wonen voor de huurders in Kaag en Braassem en de commissie van voorheen Woningstichting Buitenlust voor de huurders in Oegstgeest. Eind 2015 is besloten dat MeerWonen zich vanaf 2016 aansluit bij de Klachtencommissie Wonen, een gezamenlijke klachtencommissie van een aantal corporaties in de regio Holland Rijnland. De aanvraag is in behandeling. We danken de twee commissies voor hun tijd en inzet.

In 2015 zijn twee klachten ingediend bij de klachtencommissie. In één van de twee gevallen is de klager niet in het gelijk gesteld. Het andere geval resulteerde in een gemengde uitspraak. De indiener van laatstgenoemde klacht hebben we laten weten te willen overleggen over een praktische oplossing.

3. Vastgoedportefeuille

3.1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ons beleid is primair gericht op het aanbieden van woningen met huurprijzen tot de sociale huurgrens aan huishoudens met lage inkomens. Door de invoering van de nieuwe Woningwet is de focus op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen verder versterkt. Nieuwe activiteiten zullen zich beperken tot het daeb-segment en het bezit in de vrije sector zal op termijn worden teruggebracht.

3.1.1. Samenstelling woningvoorraad

Als we kijken naar onze totale woningvoorraad zien we een gevarieerde portefeuille met woningtypen voor alle doelgroepen. In Oegstgeest zijn de appartementen wat sterker vertegenwoordigd en in Kaag en Braassem de eengezinswoningen.

Per 31 december 2015 telt ons woningbezit 3.342 woningen (2014: 3.319). In 2015 hebben de volgende veranderingen plaatsgevonden in onze woningvoorraad:

- verkoop van 4 woningen in Roelofarendsveen, waarvan 3 bij leegkomst tegen marktwaarde en één aan de zittende huurder met 10% korting op de marktwaarde;
- verkoop van 1 woning in Oegstgeest;
- oplevering van 38 nieuwbouwappartementen in Rijpwetering, 32 in de sociale sector en 6 in de vrije sector;
- sloop van 70 eengezinswoningen in Oegstgeest;
- oplevering van 61 nieuwbouweengezinswoningen in Oegstgeest;
- aankoop van 13 VOV-woningen (verkoop onder voorwaarden);
- verkoop van 10 VOV-woningen.

3.2. Omvang en samenstelling woningvoorraad

Omschrijving eenheden	2015 daeb	2015 niet-daeb	2015 totalen	2014 totalen
Woningen	3.199	143	3.342	3.319
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)	3.213	316	3.529	3.506

Gespecificeerd naar type is de volgende onderverdeling in woningen te geven:

Woningtype	1-1-2015	Bij	Af	31-12-2015
Eengezinswoningen	1.960	61	75	1.946
Meergezinswoningen met lift	925	38	1	962
Meergezinswoningen zonder lift	434	0	0	434
Totaal wooneenheden	3.319	99	76	3.342

3.3. Verkoop

3.3.1. Verkoop van woningen Kaag en Braassem

In Kaag en Braassem zijn een aantal jaar geleden 103 huurwoningen uit de bestaande huurvoorraad aangewezen voor verkoop. Zittende huurders kunnen de woning kopen met 10% korting op de marktwaarde. Bij vertrek van de zittende huurder wordt de woning leeg verkocht tegen marktwaarde. Bij de verkoopprocedure geldt een voorrangregeling voor kandidaten die een huurwoning van MeerWonen achterlaten.

In Kaag en Braassem zijn in 2015 vier huurwoningen verkocht, waarvan één aan de zittende huurder. Eind 2015 omvat ons verkoopvolume nog 50 woningen.

3.3.2. Verkoop van woningen in Oegstgeest

In Oegstgeest heeft MeerWonen een portefeuille van 189 woningen met 'verkoop onder voorwaarden' (VOV); 44 woningen die maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) betreffen, 142 Koopgarant- en 3 Koopstartwoningen. 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 koper terug te kopen. Hierbij wordt de waardeinstijging of -daling gedeeld. In 2015 is gestart met een nieuwe VOV-variant, namelijk Koopstart. Hierbij is de corporatie niet meer verplicht tot terugkoop. In 2015 zijn 13 woningen teruggekocht uit Koopgarant. 8 woningen zijn in 2015 verkocht onder Koopgarant en 3 onder Koopstart. Hiervan was er één afkomstig uit de huurvoorraad.

In 2015 is besloten om de VOV-portefeuille af te bouwen. Begin 2016 zal MeerWonen hiertoe een voorstel bespreken met de gemeente Oegstgeest. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk woningen na terugkoop verhuurd gaan worden in de sociale sector; een beperkt aantal zal verkocht worden op de vrije markt en een aantal blijft Koopgarant.

Naast verkoop uit de koopportefeuille worden ook woningen uit de bestaande huurvoorraad verkocht. In 2015 is 1 huurwoning verkocht. Eind 2015 bevat het voor verhuur bestemde verkoopvolume nog 79 woningen.

3.3.3. Sloop woningen

In Oegstgeest zijn in 2015 70 woningen vanuit bestaand bezit gesloopt in verband met vervangende nieuwbouw. Het betrof fase 4 van project Buitenlust.

3.3.4. Aankoop / nieuwbouw

In 2015 zijn 99 nieuwbouwhuurwoningen opgeleverd, te weten:

- 38 nieuwbouwappartementen in complex Hertogsstaete te Rijpwetering;
- 61 eengezinswoningen in bouwplan Buitenlust in Oegstgeest (fase 4).

3.3.5. Totaal aantal verhuureenheden

Door bovenstaande mutaties is het totale aantal verhuureenheden in 2015 gestegen van 3.506 naar 3.529.

3.4. Strategisch voorraadbeleid

MeerWonen heeft bij de oprichting het strategisch voorraadbeleid (SVB) van de voormalige corporaties Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust voortgezet. In 2016 zal het SVB op alle onderdelen worden geactualiseerd en uitgewerkt tot één beleid voor al het bezit van MeerWonen.

Belangrijk onderdeel van de actualisatie is de afstemming van het beleid op regelgeving van de overheid, lokale ontwikkelingen en demografische veranderingen. Deze aspecten vormen de basis voor de strategische beleidskeuzes en de uitwerking in doelgroepenbeleid, product-marktcombinaties, wijkbeheerplannen, kwaliteitsbeleid, onderhoudsplanningen, etcetera.

3.5. Projectontwikkeling

3.5.1. De Oevers

De Oevers (voorheen Centrumplan) is een bouwplan in het transformatiegebied Braassemerland. Het plangebied grenst aan het bestaande winkelcentrum aan het Noordplein in Roelofarendsveen.

In april 2014 zijn de ontwikkelaars, Heembouw Ontwikkeling en Hoorne Vastgoed, gestart met de gefaseerde realisatie van het bouwplan, dat bestaat uit woningbouw in de koop- en huursector, detailhandel en horeca. In vervolg op de in 2011 getekende intentieovereenkomst tussen de ontwikkelaars en MeerWonen, zijn in 2015 de uitgangspunten bepaald voor de turn-key afname van ongeveer 45 sociale huurappartementen.

In januari 2016 is gestart met het ontwerp van de sociale huurappartementen, waarna de prijsvorming en de definitieve contractering kunnen plaatsvinden. Als de partijen begin 2016 tot overeenstemming komen is de verwachting dat de bouw van de sociale huurwoningen eind 2016 van start gaat en de oplevering begin 2018 kan plaatsvinden.

3.5.2. Nieuwbouw appartementen Hertogsweg

In juli 2015 heeft de bouwkundige oplevering en uitgifte plaatsgevonden van 38 huurappartementen in nieuwbouwcomplex Hertogsstaete in Rijpwetering. Naast de 38 huurappartementen bestaat het complex uit een binnenterrein en parkeerplaatsen, waarvan een deel bestemd voor bewoners en een deel openbaar is. Van de appartementen zijn er 32 in de sociale en 6 in de geliberaliseerde huursector gerealiseerd.

3.5.3. Herstructurering wijk Buitenlust

2015 was het realisatiejaar van fase 4 van de herstructurering van de wijk Buitenlust in Oegstgeest. In maart 2015 is gestart met de sloop van 70 eengezinswoningen. Op de vrijgekomen kavels is op basis van IQ-woningen, een conceptueel bouwplan van Ballast Nedam, een nieuwbouwproject gerealiseerd bestaande uit 61 eengezinswoningen in de sociale huursector. Het casco van deze woningen wordt fabrieksmatig in prefab-elementen vervaardigd, waarna de woningen in korte tijd op locatie kunnen worden gemonteerd en afgewerkt. Medio juni 2015 zijn de eerste woningen op de bouwplaats aangevoerd en gemonteerd en in december 2015 zijn alle 61 woningen opgeleverd en aan de bewoners uitgegeven.

In 2015 is tevens gestart met de voorbereidingen van fase 5 van de wijk Buitenlust. Fase 5 betreft een grootonderhoudsplan voor 16 woningen en de renovatie van 2 woningen. In 2016 zal in overleg met de bewoners de definitieve planuitwerking plaatsvinden. Naar verwachting zal de besluitvorming, realisatie en oplevering van fase 5 in 2016 kunnen worden afgerond.

3.5.4. 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.

De planontwikkeling is eind 2014 stilgelegd, nadat een aantal bewoners van de Oostenrijkse woningen, uit Oud Ade en de andere kernen, een verzoek bij de gemeente heeft ingediend om de woningen de status van beschermd dorpsgezicht te verlenen.

Het afgelopen jaar is MeerWonen in gesprek gegaan met de bewonersvertegenwoordiging van de 4 kernen, 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 de standpunten van de bewonersvertegenwoordiging en MeerWonen zullen in het voorjaar van 2016 gezamenlijk aan het college worden aangeboden. Nadat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit haar advies heeft uitgebracht zal het college een besluit nemen over het al dan niet al dan niet verlenen van de beschermde status.

3.5.5. De Akkers

Het bouwplan de Akkers betreft een deelontwikkeling binnen het transformatiegebied Braassemerland in Roelofarendsveen. De ontwikkelende partijen zijn de gemeente Kaag en Braassem en de combinatie VolkerWessels/Verwelius. De gemeente heeft met VolkerWessels/Verwelius een grondexploitatie maatschappij (GEM) opgericht voor de grondexploitatie. VolkerWessels/Verwelius is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het vastgoed binnen het deelplan de Akkers fase 1 en 2. Het plangebied grenst aan de Braassemerdreef; dit is de nieuwe ontsluiting van het bestaande winkelcentrum aan het Noordplein en nieuwbouwplan de Oevers naar de A4.

De GEM heeft nog niet alle benodigde gronden in bezit en is daarom in juni 2015 een onteigeningsprocedure gestart voor de ontbrekende kavels. De verwachting is dat de procedure begin 2016 positief wordt afgerond en alle kavels (fase 1 en 2) eigendom worden van de GEM. De GEM is het 4e kwartaal van 2015 gestart met aanbrengen van een zandpakket ten bate van de voorbelasting van fase 1. Naar verwachting zal in het 1e kwartaal 2016 worden gestart met de voorbelasting van fase 2. De planning is 2015-2016 voorbelasting en startbouw fase 1 in 2017.

In 2015 heeft MeerWonen op basis van de raamovereenkomst Braassemerland met de ontwikkelaars gesproken over de afname van sociale woningen en de stedenbouwkundige invulling hiervan in het deelplan de Akkers fase 1 en 2. Meerwonen zal op deze locatie 30 sociale huurwoningen afnemen. In 2016 zullen partijen de afspraken formaliseren middels een grondreserveringsovereenkomst en een turn-key-overeenkomst voor de woningen.

3.6. Onderhoud en investeringen

Voorafgaand aan de fusie hadden Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust ieder hun eigen onderhoudsbeleid. De twee versies kwamen op veel punten overeen. Na de fusie zijn beide versies vooralsnog aangehouden. In 2016 wordt nieuw onderhoudsbeleid ontwikkeld voor het totale bezit van MeerWonen.

Voor het technische beheer en onderhoud van het totale bezit is meerjarenonderhoudsbeleid ontwikkeld. Al het bezit is geïventariseerd, geïnspecteerd en er zijn meerjarenonderhoudsplanningen, ingrepen en meerjarenbegrotingen uitgewerkt. Alle gegevens zijn verwerkt in het automatiseringssysteem, voor voormalig Alkemade Wonen in SG-Tobias en voor voormalig Woningstichting Buitenlust in NCCW/Stravis. In 2016 wordt na aanpassing en actualisatie van het Meerjarenonderhoudsbeleid een nieuwe Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) uitgewerkt. De nieuwe MJOB zal voor het totale bezit van Meerwonen in SG-Tobias worden geïmplementeerd.

Elk jaar worden de meerjarenplanningen, ingrepen en begrotingen geactualiseerd. Vanuit de meerjarenbegroting wordt elk jaar een jaarbegroting uitgewerkt. Uitgangspunten bij het uitwerken van de onderhoudsingenrepen zijn gemaakte afspraken vanuit het onderhoudsbeleid en het strategische voorraadbeleid.

In het jaar 2015 zijn onderstaande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Type onderhoud (x € 1.000)	Begroting	Realisatie	Vershil	Afwijking
Dagelijks onderhoud	471	524	-53	-11%
Mutatieonderhoud	447	450	-3	-1%
Planmatig mutatie onderhoud	263	437	-174	-66%
Zorgcentrum en dienstencentrum	75	69	6	8%
Periodiek onderhoud	769	685	84	11%
Planmatig onderhoud	3.822	3.142	680	18%
Kaskade	67	68	-1	-2%
Energiebesparende maatregelen	199	165	34	17%
Asbestsanering	90	118	-28	-31%
Kosten onderhoudsfondsen	218	160	58	26%
Totaal onderhoud	6.421	5.818	603	9%

3.6.1. Dagelijks onderhoud

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 2015 is voor € 524.000 aan acuut onderhoud uitgevoerd, zijnde 2.568 reparatieverzoeken voor gemiddeld € 204 per melding.

3.6.2. Mutatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen voor het weer in verhuurbare staat brengen van de woningen. In 2015 is voor € 450.000 aan mutatieonderhoud uitgevoerd, betreffende 227 woningmutaties. De gemiddelde kosten bedroegen € 1.982 per mutatie.

3.6.3. 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 van 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 2015 is bij 55 mutatiewoningen voor € 437.000 aan planmatig mutatieonderhoud uitgevoerd. De kosten van deze werkzaamheden zijn € 174.000 hoger dan begroot, doordat er dit jaar meer oude mutatiewoningen (doorstroomeffect nieuwbouw) waren dan begroot en dat er relatief veel woningen waren waar nog veel planmatig onderhoud moest worden uitgevoerd. Uitgevoerde werkzaamheden zijn onder andere de renovatie en vervanging van keukens, badkamers, elektrische installaties, stucwerk en zachtboardplafonds.

3.6.4. 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 periodiek onderhoud voorkomt grote herstelwerkzaamheden en houdt het onderhoud beheersbaar.

3.6.5. Planmatig onderhoud

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

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

De totale kosten voor het planmatig onderhoud zijn € 680.000 lager uitgevallen dan begroot. Oorzaken van de onderschrijding zijn:

	<i>in euro's</i>
In 2015 vervallen en in een later jaar in de mjob opgenomen	64.408
In 2015 vervallen en doorgeschoven naar 2016	188.225
In 2015 opgenomen maar niet uitgevoerd	22.775
In 2015 opgenomen en opgestart maar niet 100% afgerond in 2015, doorloop naar 2016	36.459
VVE-post ten onrechte in begroting 2015 opgenomen	23.884
Vrijval van in het verleden gevormde onderhoudsvoorziening	19.012
Bezuiniging en positief resultaat aanbesteding	325.399
Verschil	680.162

3.6.6. Energiebesparende maatregelen

De uitgevoerde energiebesparende maatregelen betreffen voornamelijk het isoleren van zolders, het aanbrengen van isolerende beglazing en het aanbrengen van hr cv- ketels en/of complete hr cv-installaties. De werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens mutaties en waar mogelijk gecombineerd met de uitvoering van planmatige onderhoudswerkzaamheden. De maatregelen zijn erop gericht om uiteindelijk voor het totale woningbezit op een gemiddeld energielabel C uit te komen. Hiermee leveren wij tevens onze bijdrage aan de doelstelling van het Energieakkoord, waarin is overeengekomen de CO₂-uitstoot in 2020 met 20% te hebben verminderd.

3.6.7. Asbestsanering

In de jaarbegroting 2015 is een post opgenomen voor het uitvoeren van asbestinventarisaties en saneringen bij mutatie- en planmatige onderhoudswerkzaamheden. Uitvoering van deze werkzaamheden geschiedt door derden. Door de steeds strengere regelgeving op het gebied van asbest zijn de kosten voor het verwijderen van asbest gestegen. In 2016 wordt voor het totale bezit van MeerWonen asbestbeleid en een asbestbeheersplan uitgewerkt.

3.6.8. Onderhoudsfondsen

Onder deze post zijn de gemaakte kosten voor onderhoudswerkzaamheden van het glasfonds en het onderhoudsabonnement verantwoord. De werkzaamheden binnen het glasfonds betreffen het uitvoeren van werkzaamheden voor vervanging van beglazing als gevolg van glasbreuk. Binnen het onderhoudsabonnement worden werkzaamheden uitgevoerd als gevolg van reparatieverzoeken en kleine storingen, waarvoor huurders een serviceabonnement hebben afgesloten.

In 2015 waren nog verschillende tarieven van toepassing voor het glasfonds, ontstoppingsfonds en serviceabonnement. Er was ook een klein verschil in de onderdelen die onder het serviceabonnement vielen. Per 1 januari 2016 is alles gelijkgetrokken. Zoals afgesproken met de huurdersorganisaties zijn alle doorgevoerde wijzigingen in het voordeel van de huurder.

3.6.9. 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 2015 zijn geen storingen geregistreerd die vallen onder de Warmtewet.

4. Lokale verankering

4.1. Leefbaarheid

Prettig wonen heeft niet alleen met de woning te maken, maar wordt mede bepaald door de woonomgeving. Hoewel de gemeente en de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid, wil MeerWonen daar ook een actieve en positieve bijdrage aan leveren. Het beheer van onze wijken en buurten is dan ook een belangrijk onderdeel van onze werkzaamheden. De medewerkers van onze eigen technische dienst, onze wijkbeheerders en onze woonconsulenten komen dagelijks in de wijken en bij onze klanten thuis.

Naast eigen waarnemingen maken we ook dankbaar gebruik van signalen die uit de wijken komen, bijvoorbeeld via bewonerscommissies, dorpsraden of buurtpreventieteam. We zijn erg blij met deze vormen van bewonersvertegenwoordiging en werken graag met hen samen om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren.

4.1.1. Wijkbeheer

MeerWonen heeft twee wijkbeheerders in dienst. Zij voeren regelmatig inspecties uit in de wijken waar woningen van MeerWonen staan. Zij zien erop toe dat onze wijken schoon, heel en veilig zijn en een positieve uitstraling hebben. Om dit te bereiken maken zij afspraken met bewoners en voeren zelf kleine technische reparaties uit, zoals het vervangen van lampen in portieken en brandpoorten. Voor defecten aan straatwerk, openbare verlichting etc. nemen zij contact op met de gemeente.



4.1.2. Investeren in leefbaarheid

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 2015 hebben wij in het kader van leefbaarheid financiële bijdragen geleverd aan diverse organisaties en evenementen, waaronder:

- kerstbijeenkomst in twee seniorencomplexen;
- activiteiten in diverse complexen rondom de landelijke burendag;
- muurschildering van en door bewoners in de entreehal van een appartementencomplex;
- Stichting Vakantiespelen Alkemade;
- tuinonderhoud voor en door cliënten van 's Heerenloo.

Stichting Vakantiespelen Alkemade

In Kaag en Braassem heeft Alkemade Wonen in 2012 een vijfjarig sponsorcontract met de Stichting Vakantiespelen Alkemade (VAK) afgesloten voor de financiering van de jaarlijks door hen georganiseerde huttenbouw. Het contract dat in 2016 afloopt, kan onder de nieuwe Woningwet helaas niet worden verlengd.

Stichting Present

Op 9 maart 2015 hebben Woningstichting Buitenlust en Stichting Present Oegstgeest een samenwerkingsconvenant ondertekend. Stichting Present wil vrijwilligersgroepen inzetten bij de hulpvraag van bewoners die zelf onvoldoende netwerk, gezondheid of financiële middelen hebben. Dit kan uiteenlopen van hulp bij klussen in de woning of onderhoud van de tuin, tot begeleiden van een groep kwetsbare huurders bij een uitje. In 2015 is Stichting Present twee keer ingezet.

4.1.3. Bestrijden van woonfraude

Alle signalen die ons bereiken over vermeende woonfraude worden door ons onderzocht. Onze wijkbeheerder controleert ter plaatse en informeert bij omwonenden. Ook doen we navraag bij de gemeente over de inschrijving in de Basisregistratie Personen. Eind 2015 waren twee zaken in onderzoek, één in Oegstgeest en één in Kaag en Braassem.

4.1.4. Beleid bij hennepsteelt in huurwoningen

Naast het verbod op de teelt van hennep, zoals vastgelegd in onze algemene huurvoorwaarden, hebben we hiervoor ook specifiek beleid ontwikkeld. Dit beleid houdt in dat wanneer een van onze huurders wordt betrapt op bedrijfsmatige hennepsteelt, er een procedure wordt gestart tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de ontstane schade in de woning. In 2015 zijn geen gevallen van hennepsteelt geconstateerd.

4.1.5. Aanpak overlast

In 2015 hebben wij in totaal 233 overlastmeldingen behandeld (44 in Kaag en Braassem en 189 in Oegstgeest). In 3 gevallen is Buurtbemiddeling ingeschakeld, bij 6 zaken hebben we contact opgenomen met een hulpverlenende instantie of met de wijkagent. Eind 2015 is voor één overlastmelding waar sprake is van intimidatie en fysiek geweld een juridische procedure gestart.

4.2. Wonen en zorg

Zowel in Kaag en Braassem als in Oegstgeest is MeerWonen onderdeel van het zorgnetwerk. Wanneer wij een zorgbehoefte bij huurders signaleren bespreken we dit in het netwerk waar diverse hulpverlenende instanties, waaronder politie, GGD en Maatschappelijk Werk aan deelnemen. 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.

4.3. Belanghouders

Bij het onderwerp wonen zijn veel partijen direct of indirect betrokken. Belangrijke partners zijn de huurdersorganisatie en de gemeenten. In de per 1 juli 2015 ingegane Woningwet is een nog nadrukkelijkere rol opgenomen voor de huurdersorganisatie en de gemeenten.

4.3.1. Samenwerking met de huurdersorganisatie(s)

De huurdersbelangenvereniging Alkemade (HBV) en huurdersorganisatie Buitenlust (HOB) waren in 2015 onze belangrijkste gesprekspartners als het gaat om de belangenbehartiging van onze huurders. In 2015 was met name hun betrokkenheid bij de voorgenomen fusie van groot belang. Voor hen is steeds het uitgangspunt geweest dat de fusie van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust van meerwaarde moest zijn voor de huurders. Dit is vastgelegd in een huurdersstatuut waarin onder andere staat dat bij het gelijktrekken van verschillen tussen Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust altijd gekozen wordt in het voordeel van de huurders. Tijdens het fusietraject hebben beide organisaties al snel de samenwerking gezocht, wat heeft geresulteerd in een gezamenlijke zienswijze. Eind 2015 zijn beide organisaties gefuseerd. De nieuwe naam is Stichting Huurders MeerWonen (HMW). Op 21 december 2015 hebben MeerWonen en HMW een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De bestaande verenigingen zijn daarbij opgeheven en het vermogen van de twee verenigingen is overgedragen aan de nieuwe stichting. De stichting heeft negen bestuursleden. Er is door de stichting betaalde professionele ondersteuning aangetrokken.

4.3.2. Contact met bewonerscommissies

Eind 2015 heeft MeerWonen 7 bewonerscommissies, 6 in Oegstgeest en één in Roelofarendsveen. Deze bewonerscommissies zijn belangrijk. Voor huurders bieden ze 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 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. Minimaal twee keer per jaar vindt overleg plaats tussen de bewonerscommissie en een vertegenwoordiger van MeerWonen. Naar aanleiding van deze vergaderingen worden nieuwsbrieven gemaakt, waarin alle afspraken staan vermeld en de acties die zijn of worden ondernomen. Zo is het voor alle huurders binnen het complex inzichtelijk wat er besproken wordt.

4.3.3. Gemeentelijke samenwerkingspartners

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 voor 2015 en 2016 is de ontwikkeling door de gemeenten van een woonvisie. Als gevolg van de nieuwe Woningwet zijn corporaties verplicht om jaarlijks vóór 1 juli een investeringsbod aan de gemeenten te doen op basis van deze woonvisie.

Gemeente Kaag en Braassem

In 2015 is in goed overleg met de gemeente een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De gemeente Kaag en Braassem zal op basis daarvan in het eerste kwartaal van 2016 haar woonvisie opstellen. MeerWonen zal, eveneens rekening houdend met de uitkomsten van het onderzoek, een bod op de woonvisie uitbrengen.

De bestaande prestatieafspraken met de gemeente Kaag en Braassem zijn in 2015 stilzwijgend verlengd. Na overeenstemming over woonvisie en investeringsbod, zal het proces om tot nieuwe prestatieafspraken te komen worden opgestart. Onze huurdersorganisatie wordt nauw betrokken bij dit proces.

Gemeente Oegstgeest

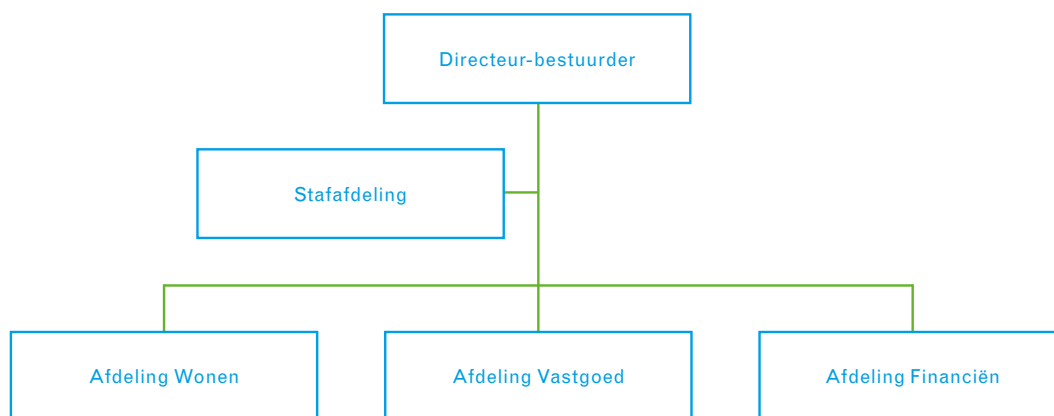
De woonvisie van de gemeente Oegstgeest dateert uit 2011. Er is wel een geactualiseerd woningmarktonderzoek. Deze stukken vormen een goede basis om het proces om te komen tot prestatieafspraken in te zetten.

5. Onze organisatie

5.1. Organisatie- en governancestructuur

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, statutair bestaande uit minimaal 5 en maximaal 7 personen. De taken van het bestuur en van de raad van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen en het directiestatuut.

Organisatieschema:



Per 31 december 2015 heeft MeerWonen 40 (2014: 42) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 31,8 (2014: 33,6). In deze 31,8 zijn begrepen 2,0 fte huismeesters (voor 70% doorbelast via servicekosten van complexen) en 4,7 fte buitendienstmedewerkers. Het uitvoeren van een groot deel van het onderhoudswerk in eigen beheer is een bewuste keuze. Hierdoor kunnen we klantgerichter werken en zijn de kosten van uitbesteed werk relatief laag. Verder is 1 fte niet aan een functie gekoppeld, omdat deze is vervallen bij de fusie. Wel is er een werkgelegenheidsgarantie.

In de corporatiesector geldt het aantal woningen per medewerker als een belangrijk kengetal. Voor MeerWonen komt dit kengetal uit op 103. Echter, voor een vergelijking met andere corporaties wordt het aantal fte's vaak opgeschoond voor bovenstaande functies. Bij MeerWonen zou dit een kengetal van 134 verhuureenheden per fulltime medewerker opleveren. Het landelijke gemiddelde over 2014 was 104 verhuureenheden per fulltime medewerker.

5.2. Ondernemingsraad

MeerWonen heeft een ondernemingsraad bestaande uit 3 personen. In het najaar van 2015 hebben er verkiezingen plaatsgevonden en is een nieuwe ondernemingsraad benoemd. Daarvoor bestond de raad tijdelijk uit 6 personen, zijnde de vertegenwoordigers van de fusiecorporaties Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust.

Tot de fusiedatum overlegden de beide OR's zowel apart als gezamenlijk met de directeur-bestuurder. Vanwege de fusie heeft er in 2015 veelvuldig overleg plaatsgevonden. Gespreksonderwerpen waren daarbij o.a. adviesaanvraag fusie, sociaal plan, secundaire arbeidsvoorwaarden, huisvestingsplan, automatisering en de werving en selectie van een nieuwe directeur. Daarnaast zijn tijdens de overleggen ook de jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals arbozaken en –wetgeving, begroting, nieuwbouwprojecten en jaarverslag aan de orde gekomen.

5.3. Personeelsbeleid

Zowel bij Alkemade Wonen als bij Woningstichting Buitenlust was het gebruikelijk om periodiek overleg te hebben tussen personeel en directie. In 2015 hebben deze overleggen vooral in het teken gestaan van de fusie. Het sociaal plan was hierbij een belangrijk onderwerp. In maart 2015 is dit sociaal plan vastgesteld. Op basis hiervan en het voor de fusie opgestelde formatieplan hebben alle medewerkers in juni 2015 een inplaatsingsbrief gekregen. Eind 2015 zijn de nieuwe functiebeschrijvingen uitgereikt aan de werknemers en is de bijbehorende inschaling bepaald door een externe adviseur. Er zijn geen bezwaren ontvangen tegen de functiebeschrijvingen of inschaling.

In het najaar heeft een aanpassing van de organisatie plaatsgevonden. De opzichters zijn hierbij overgegaan van de afdeling Wonen naar de afdeling Vastgoed. Deze aanpassing had de voorafgaande goedkeuring van de ondernemingsraad. In het kader van de beoogde professionalisering van de organisatie is daarnaast besloten om te gaan investeren in digitalisering van de interne processen. Dit zal in 2016 gerealiseerd worden.

5.4. Scholing

MeerWonen investeert structureel in haar medewerkers. Dit wordt gedaan door de medewerkers passende opleidingen te laten volgen. Deze opleidingen kunnen zowel theoretisch als praktisch van aard zijn. Naast deze opleidingen en trainingen hebben in 2015 ook enkele medewerkers gebruik gemaakt van hun loopbaanontwikkelingsbudget. Dit budget is in de cao vastgelegd en kan naast opleidingen door werknemers van 55 jaar en ouder ook gebruikt worden voor het aankopen van extra verlofuren.

5.5. Arbobeleid

De arbeidsomstandigheden van onze medewerkers zijn een continu aandachtspunt. Van groot belang hierbij zijn onder andere de periodieke toolboxmeetings van de afdeling Vastgoed en de aanwezigheid van een preventiemedewerker.

In 2015 heeft er voor de locatie Roelofarendsveen een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) plaatsgevonden. De uitkomsten zijn besproken met de ondernemingsraad en vervolgens kenbaar gemaakt aan alle werknemers. Het onderzoek heeft op korte termijn geen punten van aandacht opgeleverd.

De beide fusiecorporaties Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust hadden in 2015 ieder nog een eigen arbodienst. Voor MeerWonen is vanaf 1 januari 2016 een nieuw contract afgesloten met MCS Arbo uit Warmond.

5.6. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2015 bedroeg 3,7%. Het gewogen gemiddelde van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust over 2014 bedroeg 4,1%. De kosten voor het ziekteverzuim komen voor de eerste zes weken voor rekening van MeerWonen. De kosten voor langdurig ziekteverzuim zijn verzekerd. Met ingang van 30 juni 2015 zijn de verzekeringspolissen van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust samengevoegd en is de verzekering gecontinueerd.

6. Financiële continuïteit

6.1. Algemeen

MeerWonen is een financieel gezonde organisatie. Het financiële beleid van MeerWonen is erop gericht dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd, zodat we ook op de langere termijn onze maatschappelijke doelstellingen kunnen waarmaken.

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit gaan wij uit van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gehanteerde financiële parameters. Er wordt door het WSW gewerkt met 5 financiële parameters en een set van 24 kwalitatieve vragen.

Het aantrekken van nieuwe leningen kunnen wij tegen gunstigere (rente) voorwaarden doen als deze leningen geborgd worden door het WSW. Het is dan ook van groot belang dat wij blijven voldoen aan de parameters van het WSW. Zoals uit de kengetallen blijkt, voldoet MeerWonen ruimschoots aan alle 5 de financiële parameters. In hoofdstuk 6.6. wordt op de ontwikkeling van deze parameters volgens onze meerjarenbegroting ingegaan.



6.2. Financiële positie

Hieronder is het resultaat over 2015 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)

	Begroting 2015	Resultaat 2015	Vershil
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	22.413	22.417	4
Opbrengsten servicecontracten	902	959	57
Overheidsbijdragen	47	46	-1
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	606	780	174
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	95	73	-22
Overige bedrijfsopbrengsten	170	609	439
Som der bedrijfsopbrengsten	24.233	24.884	651
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen	3.866	3.761	105
Overige waardeveranderingen	4.766	-3.777	8.543
Lonen en salarissen	1.885	1.763	122
Sociale lasten	344	306	38
Pensioenlasten	367	302	65
Onderhoudslasten	6.090	5.501	589
Leefbaarheid	104	86	18
Lasten servicecontracten	902	959	-57
Overige bedrijfslasten	4.743	4.931	-188
Som der bedrijfslasten	23.067	13.832	9.235
Bedrijfsresultaat	1.166	11.052	9.886
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bate)	0	229	229
<i>Financiële baten en lasten</i>			
Rentebaten	13	45	32
Rentelasten	3.936	3.647	289
Som der financiële baten en lasten	-3.923	-3.602	321
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-2.757	7.679	10.436
Vennootschapsbelasting	-803	10.545	11.348
Jaarresultaat na belastingen	-3.560	18.224	21.784

Het resultaat op basis van de jaarrekening 2015 bedraagt € 18,2 miljoen positief. Dit is € 21,8 miljoen positiever dan begroot. De belangrijkste verschillen worden hierna nader toegelicht.

Overige bedrijfsopbrengsten

Onder de overige bedrijfsopbrengsten is een boekwinst opgenomen van € 441.000 in verband met de verkoop van het kantoorpand aan de Cilinderweg te Roelofarendsveen. In de begroting 2015 was hier geen rekening mee gehouden.

Overige waardeveranderingen

De waardeveranderingen als gevolg van de jaarlijkse waardetoets tussen de boekwaarde van de verschillende complexen met de bedrijfswaarde is over 2015 positief uitgevallen. In de begroting was nog uitgegaan van een extra afwaardering. Voor het grootste deel is dit positieve resultaat het gevolg van een lagere voorgeschreven rekenrente dan voorheen. Daarnaast spelen ook de effecten van de fusie op de bedrijfslasten een rol.

Onderhoudslasten

Het verschil ten opzichte van de begroting wordt vooral veroorzaakt door de lagere kosten voor het planmatig onderhoud. In paragraaf 3.6.5 is dit nader toegelicht.

Rente

De rentelasten vallen per saldo € 321.000 positiever uit. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat minder financiering hoefde te worden aangetrokken dan begroot door het minder en later uitgeven van gelden voor de investeringsprojecten. Daarnaast kon de nieuwe financiering tegen gunstigere rentepercentages worden aangetrokken dan waar in de begroting van was uitgegaan.

Vennootschapsbelasting

In de begroting 2015 van Woningstichting Buitenlust was geen vennootschapsbelasting opgenomen, omdat er naar verwachting geen acute belasting verschuldigd was. Met een mutatie in de latente belastingen was geen rekening gehouden omdat er geen latente belastingen in de jaarrekening van Woningstichting Buitenlust werden opgenomen. Bij MeerWonen wordt dit wel gedaan. De nu in de winst- en verliesrekening opgenomen last betreft de mutatie in de latente belastingen voor MeerWonen over 2015. Deze mutatie ad € 10,5 miljoen positief bestaat voor € 9,6 miljoen uit een bate vanwege de vorming van een latente belastingvordering over de compensabele fiscale verliezen tot en met 2014. Als de komende jaren de WOZ-waarde van ons woningbezit weer toeneemt, krijgen we een extra last aan vennootschapsbelasting voor ditzelfde bedrag. Deze bate is dus een tijdelijke bate.

6.2.1. Vermogenspositie

Ons vastgoed in exploitatie is op basis van historische kostprijs € 134 miljoen waard (2014: € 123 miljoen). Het eigen vermogen op basis van deze waardering bedraagt € 52 miljoen (2014: € 34 miljoen).

Een andere wijze van waarderen is op basis van bedrijfswaarde. Hierbij rekenen we toekomstige opbrengsten en kosten terug naar een contante waarde per balansdatum. Ons vastgoed in exploitatie is op basis van bedrijfswaarde € 221 miljoen waard. Dit is dus € 83 miljoen meer dan bij de waardering op basis van historische kostprijs.

Deze wijzen van waarderen van ons vastgoed geven beide een waarde welke fors lager is dan de WOZ-waarde van ons vastgoed. De totale WOZ-waarde van ons vastgoed in exploitatie bedraagt volgens de meest recente waardevaststelling € 609 miljoen.

6.3. Oordeelsbrief ILT

Jaarlijks ontvangen wij van de minister een oordeelsbrief over het afgelopen verslagjaar. In 2015 zijn deze werkzaamheden overgegaan naar de Autoriteit woningcorporaties, onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Over het jaar 2014 hebben wij voor Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust nog twee afzonderlijke oordeelsbrieven ontvangen.

Deze oordeelsbrieven zijn dit jaar voor het laatst gebaseerd op het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). Met ingang van 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Woningwet) en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) in werking getreden. Beide oordeelsbrieven over 2014

bevatten geen bijzondere opmerkingen over de rechtmatigheid.

6.4. Borgingsplafond WSW

Bij brief d.d. 10 augustus 2015 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gerapporteerd over het maximale bedrag aan door het WSW te borgen leningen (het borgingsplafond). Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2015 t/m 2019 en de daarin aangegeven financieringsbehoefte, oordeelt het WSW positief over de borgbaarheid van nieuwe financieringen. Dit vertaalt zich in het afgeven van een borgbaarheidsverklaring tot een borgingsplafond van € 94 miljoen ultimo 2015 en € 93 miljoen ultimo 2016.

6.5. 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, de 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 2015 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 dient MeerWonen in 2016 een financieel reglement en een treasuryjaarplan 2016 op te stellen. Beide documenten zullen wij met ondersteuning van Thésor opstellen.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2015 € 94 miljoen. Het afgelopen jaar zijn er twee nieuwe leningen aangetrokken. Dit betreft de volgende twee leningen:

- een annuïtaire lening groot € 5,7 miljoen van AEGON met een looptijd van 20 jaar tegen een rente van 1,26%.
- een roll-overlening met variabele hoofdsom van de BNG Bank met een looptijd van 3 jaar. De hoofdsom bedraagt maximaal € 5 miljoen en de rente is de 1-maands Euribor met een opslag van 0,455%. Ultimo 2015 was deze lening geheel opgenomen.

Naast de leningen die volgens contract de einddatum hadden bereikt zijn er in 2015 geen leningen vervroegd afgelost.

Van het schuldrestant ad € 94 miljoen is € 92 miljoen geborgd door het WSW en het restant ad € 2 miljoen door de gemeente Kaag en Braassem. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2015 bedraagt 3,86%. In 2016 dient € 11 miljoen te worden afgelost.

6.6. Meerjarenontwikkeling

6.6.1. Financiële parameters

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit zijn door de RvC vijf parameters aangewezen met bijbehorende kritische grenzen waarbinnen de meerjarenbegroting moet blijven. Deze parameters zijn gelijk aan de financiële parameters die door het WSW worden gehanteerd. Het voldoen aan de parameters van het WSW is voor ons van groot belang, omdat wij hierdoor door het WSW geborgde financiering kunnen aantrekken tegen gunstigere rentetarieven. De vijf gehanteerde financiële parameters zijn hierna nader toegelicht. Bij alle parameters voldoen wij ruimschoots aan de door het WSW gestelde normen, waardoor wij de komende jaren voor onze voorgenomen investeringen voldoende financiering kunnen aantrekken.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR is de ratio die de verhouding weergeeft tussen de exploitatiekasstroom (operationele kasstroom voor rente en vennootschapsbelasting) en de rentelasten. Hiermee wordt berekend hoeveel keer de rentelasten kunnen

worden betaald uit de exploitatiekasstroom. Als kritische grens geldt dat de ICR groter moet zijn dan 1,4. Uit de meerjarenbegroting 2016-2020 blijkt dat de ICR voor deze jaren groter is dan 1,4 en varieert tussen de 2,8 en 3,4.

Debt service coverage ratio (DSCR)

Tot vorig jaar moesten de operationele kasstromen na aftrek van een 2% normatieve aflossing positief blijven. Deze ratio is nu vervangen door een corporatiespecifieke DSCR, waarbij rekening wordt gehouden met de restantlevensduur van het bezit, de verkoopopbrengsten en een aangepast onderhoudsniveau (vast bedrag per vhe in plaats van de bedragen uit de onderhoudsbegroting). Deze DSCR moet minimaal 1,0 bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2016-2020 blijkt dat de DSCR voor deze jaren groter is dan 1,0 en varieert tussen de 2,3 en 2,7.

Loan to Value (LTV)

Deze parameter geeft de mate aan waarin het vastgoed (uitgaande van een waardering op bedrijfswaarde) extern is gefinancierd. Het leningsaldo wordt daartoe gedeeld door de bedrijfswaarde van het vastgoed. Als kritische grens geldt dat de LTV kleiner moet zijn dan 75%. Uit de meerjarenbegroting 2016-2020 blijkt dat de LTV voor deze jaren kleiner is dan 75% en varieert tussen de 34% en 39%.

Solvabiliteitsratio

De solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen van onze corporatie in relatie tot het totale vermogen. Hierbij wordt uitgegaan van een waardering van het vastgoed op bedrijfswaarde. De solvabiliteitsratio moet minimaal 20% bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2016-2020 blijkt dat de solvabiliteitsratio voor deze jaren groter is dan 20% en varieert tussen de 53% en 58%.

Dekkingsratio

Voor de bepaling van de dekkingsratio wordt het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningportefeuille afgezet tegen de WOZ-waarde van de bij het WSW ingezette onderpand. Deze ratio mag maximaal 50% bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2016-2020 blijkt dat de dekkingsratio voor deze jaren kleiner is dan 50% en varieert tussen de 14% en 16%.

6.6.2. Scheiding daeb- en niet-daeb-activiteiten

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat een scheidingsplan daeb / niet-daeb moet worden opgesteld. Vanuit de visie, missie en strategie ten aanzien van de doelgroep, moet bepaald worden wat de gewenste omvang van de daeb-tak en de niet-daeb-tak is. Daarbij moet ook vastgesteld worden welke woningen voor overheveling in aanmerking komen. Dit traject staat los van het financiële deel van het traject. Vervolgens worden op basis van deze keuze de openingsbalans van beide takken bepaald en de financiële consequenties doorgerekend. Van belang is om vast te stellen dat beide takken financieel levensvatbaar zijn. Blijkt dit niet het geval, dan zal de gekozen strategie moeten worden herzien, zodanig dat beide takken wel financieel levensvatbaar zijn.

Aansluitend worden de plannen besproken met gemeenten en huurdersorganisatie. De definitieve plannen met de zienswijzen moeten dan als ontwerpvoorstel voor 1 januari 2017 worden voorgelegd aan het WSW en de ILT. Vóór 1 mei 2017 dienen de definitieve plannen voor het scheidingsplan worden voorgelegd.

Het toetsingskader voor het in te dienen voorstel is nog niet uitgewerkt. Wel is al duidelijk dat het voorstel de volgende elementen dient te bevatten:

- strategische keuzes en de beleidsmatige overwegingen daarbij;
- startbalans en meerjarenprognoses ongedeelde corporatie;
- startbalans en meerjarenprognoses beide takken afzonderlijk;
- financiële beoordeling van de scheiding;
- financieringsplan van beide takken (geborgd en ongeborgd).

Een volgende stap is het doorvoeren van de scheiding in de financiële administratie. Ook hiervoor is de definitieve regelgeving nog niet beschikbaar.

6.7. 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. In 2015 hebben we € 2.353.000 afgedragen.

Voor de jaren 2014 en 2013 bedroeg dit nog € 2.106.000 respectievelijk € 84.000. De komende jaren loopt de totale heffing die de overheid wil incasseren verder op tot € 1,7 miljard voor het jaar 2017. MeerWonen gaat in de begroting uit van € 2.651.000 voor 2016 en € 2.883.000 voor 2017. Zoals voor alle corporaties geldt is deze heffing ook voor ons een forse aanslag op de begroting en financiële mogelijkheden.

6.8. Risicobeheersing

Onze organisatie is beperkt van omvang en er is een open cultuur. Hierdoor zien wij de risico's eerder dan de grotere organisaties en kunnen ze makkelijker overzien. Belangrijke besluiten neemt de directeur-bestuurder in de vergadering van het managementteam. Bij de invulling van het managementteam is bewust gekozen voor managers met een kritische houding.

Risicobeheersing is de afgelopen jaren een steeds belangrijker onderwerp geworden. Bij onze projectrapportages hanteren we al jaren een risicoparagraaf per project. Daarnaast kijken wij bij onze meerjarenprognoses altijd kritisch vooruit naar de ontwikkeling van onze financiële ruimte. Op deze wijze voorkomen wij dat projecten worden opgestart die onze financiële ruimte te boven gaan. Daarnaast hanteren we bij onze projecten het investeringsstatuut, waarin kaders zijn aangegeven waar de nieuwbouwprojecten aan moeten voldoen. Voordat wij grote projecten aanbesteden worden de kandidaat-aannemers gescreend. Daarnaast werken wij bij deze projecten met termijnstaten, zodat we slechts betalen voor reeds 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 in combinatie met het afstemmen van de procedures en maatregelen op de belangrijkste frauderisico's in onze organisatie. Daarnaast zijn er enkele jaren geleden bij beide fusiepartners maatregelen geïntroduceerd zoals een integriteitscode en een klokkenluidersregeling.

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 het renterisico in enig jaar te beperken. Bij het afdekken van deze risico's wordt geen gebruik gemaakt van derivaten.

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

Wij hebben 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 180 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.

Onze 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 olopende 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.

6.9. Kengetallen

Huuropbouw woningvoorraad

<i>Categorie</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Betaalbaar, < € 403,06	377	440
Bereikbaar, € 403,06 - € 618,24	2.053	2.055
Middelduur, € 618,24 - € 710,68	712	635
Duur, > € 710,68	200	189
Totaal	3.342	3.319

<i>Prijs-kwaliteitverhouding woningen</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Gemiddeld aantal punten WWS	157,0	150,7
Gemiddelde netto huurprijs per maand	€ 551,34	€ 530,57

<i>Financiële continuïteit</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Interestdekkingsratio (norm > 1,4)	2,7	2,7
Debt Service Coverage Ratio (norm > 1,0)	2,0	1,8
Loan to Value (norm < 75%)	43%	45%
Solvabiliteitsratio (norm > 20%)	52%	47%
Dekkingsratio (norm < 50%)	15%	16%

<i>Algemeen</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto huur	0,82%	0,83%
Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	1,16%	1,25%
Overige reserves uitgedrukt in een percentage van de huurontvangsten	232%	160%
Personeelsbezetting (fte's)	32,6	33,8

7. 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 het Bbsh 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 oprechte waardering uit te spreken aan alle betrokkenen en hen te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Roelofarendsveen, 27 mei 2016

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder



8. Jaarverslag 2015 van de raad van commissarissen

Inleiding

Niet alleen voor de raad van commissarissen, maar ook voor de organisatie was 2015 een bewogen jaar dat extern in het teken stond van aangescherpte wetgeving en intern vooral van de wisseling van bestuurder en de fusie van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust tot MeerWonen. Na de ministeriële goedkeuring is de fusie op 30 juni (en met terugwerkende kracht vanaf 1 januari) een feit. Per 6 juni treedt een nieuwe directeur-bestuurder aan, de heer Peter Hoogvliet. Ondergetekende heeft binnen de nieuwe RvC de voorzittershamer van MeerWonen ter hand mogen nemen.

We hebben afscheid genomen van commissaris Rianne Meester. Vanwege het bereiken van de maximum zittingsduur zou zij pas aan het einde van het jaar zijn afgetreden, maar omdat door de fusie eerder het maximum aantal commissarissen is bereikt, heeft zij zich bereid verklaard eerder te stoppen. Ook is afscheid genomen van directeur-bestuurder Jaap Banga die met pensioen is gegaan. MeerWonen is beiden dankbaar voor hun betrokkenheid, hoge inzet en collegialiteit waarmee ze invulling hebben gegeven aan respectievelijk hun toezichthoudende en bestuurlijke taken.

Voor een uitgebreid overzicht van agendapunten en genomen besluiten, verwijs ik u naar onderstaand verslag. Hiermee legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven hebben aan haar taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Anne Koning, voorzitter RvC

8.1. Over besturen en toezicht houden

8.1.1. Onze visie op toezicht en toetsing

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 naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken stakeholders (conform Woningwet 2015 artikel 31.1. en toezichtskader MeerWonen).

8.1.2. Governancecode 2015

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De vernieuwde code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Zo speelden maatschappelijke en politieke ontwikkelingen mee bij de herziening van de code, waaronder de parlementaire enquête, de nieuwe Woningwet en het daaruit voortvloeiend maatschappelijk debat. In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code. De besturen van Aedes (de koepel van woningcorporaties) en de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) legden op basis van de bevindingen van de commissie Herziening Governancecode een voorstel voor actualisering van de code aan hun leden voor. Zij stemden massaal vóór de nieuwe code. De vorige code uit 2011 is hiermee in zijn geheel vervallen.

De vernieuwde code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en

principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is voor leden van Aedes en de VTW verplicht de code te volgen en dus ook voor MeerWonen. Corporaties hebben tot 1 januari 2016 de tijd gekregen om de wijzigingen in te voeren. De RvC van MeerWonen onderschrijft de code.

8.1.3. Verantwoording van leg-uitbepalingen

De vijf principes van de vernieuwde Governancecode zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen. Er zijn twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'leg uit i.p.v. pas toe'.

In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen is afwijking met 'leg uit etc.' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit i.p.v. pas toe') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code. MeerWonen voldoet zodoende met argumenten omkleed op alle punten aan de Governancecode 2015.

8.1.4. Implementatie van Governance in het verslagjaar

De Raad heeft zich in 2015 georiënteerd op de gevolgen van de nieuwe Woningwet voor de Governance en met name voor het interne toezicht. In 2016 vindt verdere verdieping plaats. In het verslagjaar zijn in het kader van de fusie zowel een visie op het functioneren van de RvC als een toezichtskader en nieuwe profielen van toezicht ontwikkeld. Ook zijn er voor de fusie nieuwe statuten gedeponereerd. Omdat deze statuten volgens het ministerie nog getoetst moeten worden aan het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) waardoor ze op enkele punten nog niet voldoen aan de Woningwet 2015, vindt herziening van de statuten in 2016 plaats.

8.2. Verslag vanuit toezichthoudende rol

De raad van commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In het verslagjaar 2015 zijn visitatierapporten van beide voormalige fusiepartners zowel binnen de raad als met de belanghouders besproken. Deze visitaties hebben geleid tot een aantal besluiten die het interne toezicht, de professionaliteit van de organisatie en de zelfevaluatie door de raad ondersteunen. In 2016 wordt een nieuw ondernemingsplan voor MeerWonen opgesteld.

8.2.1. Hernieuwde Woningwet en toezicht op de implementatie

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet 2015 zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die erop gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij kunnen richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Naar verwachting biedt de wet corporaties een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten en een sterkere lokale verankering. De rijksoverheid heeft meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt gecreëerd. Ook zijn de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De door de Woningwet 2015 gestelde kaders zijn verder uitgewerkt in het BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) en de ministeriële regeling. Omdat de nieuwe wet halverwege boekjaar 2015 in werking is getreden, is een aantal overgangsmatregelen voorzien, waaronder:

- De jaarverslaglegging over 2015 vindt vóór 1 juli 2016 plaats. Vanaf 2016 moet de publicatie jaarlijks vóór 1 mei plaatsvinden;
- Om te komen tot prestatieafspraken met de gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest (de huurdersorganisatie is in dit traject per 1 juli 2015 volwaardig partner) vindt een formeel traject plaats met een adequate reactie op de gemeentelijke woonvisies per 1 juli 2016. Hierbij worden zowel de door de minister voor Wonen genoemde prioriteiten betrokken als de wensen neergelegd in de gemeentelijke woonvisies;
- De waardering op marktwaarde (deze waardering zal voor het eerst plaatsvinden over heel 2016);
- Aanpassing statuten (corporaties hebben tot eind 2016 de tijd om hun organisatie en statuten aan te passen aan de nieuwe wet);

- Aanpassing treasurywet (corporaties hebben eveneens tot eind 2016 de tijd dit statuut voor te leggen aan de Autoriteit Woningcorporaties).

Andere relevante maatregelen zijn al per 1 juli 2015 ingegaan. De RvC heeft in het verslagjaar regelmatig aandacht besteed aan de genoemde ontwikkelingen en houdt toezicht op de invoering van nieuwe wet- en regelgeving binnen de werkorganisatie en binnen het toezicht.

8.2.2. Fusie

Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust

De eerste helft van 2015 stond naast de noodzakelijke voortgang van de organisatie en de toepassing van alle nieuwe regelgeving uiteraard in het teken van de fusie tussen Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust tot MeerWonen. Na de ministeriële goedkeuring was de fusie op 30 juni (dientengevolge procedureel en praktisch met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2015) een feit.

Warmunda

In de tweede helft van 2015 zijn gesprekken gevoerd met Woningstichting Warmunda over fusie met MeerWonen. Deze gesprekken vonden plaats op initiatief van Warmunda. Na een vliegende start met gezamenlijke ambities en geloof in het welslagen van de fusie werden zienswijzen opgevraagd bij de gemeenten (Kaag en Braassem, Oegstgeest en Teylingen) en de huurdersorganisaties. Helaas bleek in de laatste week van december en de eerste week van januari 2016 dat er bij de belanghouders van Warmunda onvoldoende draagvlak was voor de fusie. Warmunda gaf aan o.a. de kanttekeningen die met name de gemeente Teylingen bij de fusie heeft, zwaar te laten wegen. Een ander argument was echter het gevoel onvoldoende gezien te worden als kleine organisatie in een groter voorafgaand fusietraject. Het bericht kwam in een stadium dat de fusievoorbereidingen vergevorderd waren. Bestuur en RvC hadden het besluit niet verwacht. Ons voorstel de knelpunten te bespreken om de fusie alsnog kans van slagen te geven, mocht helaas niet baten.

Het afbreken van de fusie heeft geen directe gevolgen voor huurders en leidt niet tot extra huurverhogingen. Voor MeerWonen is fusie geen noodzaak; de corporatie is organisatorisch en financieel gezond. Desondanks staat MeerWonen open voor schaalvergroting omdat het, naast het betaalbaar houden van woningen, verdergaande professionalisering mogelijk maakt. Dit traject met Warmunda is dus beëindigd buiten toedoen van MeerWonen.

8.2.3. Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2014

Over 2014 zijn er twee jaarverslagen/jaarrekeningen, namelijk voor de beide fusieorganisaties. Omdat de fusie halverwege 2015 plaatsvond zijn het jaarverslag 2014, de jaarrekening 2014 en het accountantsverslag, in aanwezigheid van de financieel manager en de accountant, besproken binnen de auditcommissies van (voormalig) Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust. Op 11 mei (Alkemade Wonen) en 27 mei (Woningstichting Buitenlust) zijn de jaarrekening 2014 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken met het bestuur, in aanwezigheid van de manager financiën. Op 9 maart (Alkemade Wonen) en 12 maart (Woningstichting Buitenlust) zijn in de RvC-vergadering de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en de controleopdracht besproken.

8.2.4. Toezicht dialoog met belanghouders

In het verslagjaar heeft meermalen contact plaatsgevonden tussen bestuur en de diverse belanghouders zoals gemeenten en huurdersorganisaties. Onder andere in het kader van het visitatieproces (bespreken uitkomsten visitatie met belanghouders) en in relatie tot de fusie. De RvC van Woningstichting Buitenlust heeft met de bestuurder in een speciale bijeenkomst op 21 mei 2015 al haar belanghouders gesproken.

8.2.5. Toezicht op risicobeheersing

In het kader van de risicobeheersing is vanuit de RvC de auditcommissie het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toezicht. De verantwoordelijkheden van deze commissie ten aanzien van risicobeheersing zijn vervat in (een per fusiedatum nieuw vastgesteld) reglement van de auditcommissie.



8.2.6. Toezicht op verbindingen

MeerWonen heeft geen dochtermaatschappijen. Alkemade Wonen had vier lege dochtermaatschappijen, die vooruitlopend op de fusie met Woningstichting Buitenlust en in lijn met de herziene Woningwet begin 2015 zijn geliquideerd.

8.3. 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. Aangezien de heer Banga halverwege het jaar met pensioen is gegaan hebben de RvC-leden Rianne Meester en Anne Koning een afsluitend gesprek met hem gevoerd. Het laatste formele beoordelingsgesprek heeft eind 2014 plaatsgevonden.

8.3.1. Bezoldigingsbeleid

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In 2015 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de WNT was tot 30 juni (voor de fusie), op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse C van toepassing. Vanaf 30 juni was bezoldigingsklasse E van toepassing. De honorering van de heer Banga (€ 68.233 in 2015) paste binnen de overgangsregeling van de WNT. De honorering van de heer Hoogvliet (€ 65.040 in 2015) past binnen de WNT-norm.

8.3.2. Integriteit

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

8.4. Verslag vanuit 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.

8.5. Over de RvC

8.5.1. Profielschetsen

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor haar samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zijn om het brede werkkterrein van de woningcorporatie te kunnen overzien (in het schema 'Samenstelling RvC' in dit hoofdstuk is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen). Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar samen te werken, én elkaar kritisch aan te spreken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit 5 leden, waarvan twee leden op voordracht van huurdersorganisatie HMW.

De profielschetsen zijn in december 2015 weliswaar aangepast in het kader van de beoogde fusie met Warmunda, maar eveneens naar aanleiding van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De profielschetsen zijn daarom ook na het afblazen van de fusie met Warmunda geheel adequaat en relevant voor het functioneren van MeerWonen. 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.

8.5.2. Samenstelling raad van commissarissen en rooster van aftreden

Alkemade Wonen tot 30 juni 2015

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Profiel</i>
Dhr. P.G.W. van Graas	Voorzitter	Juridische vraagstukken
Mw. M.C.C. van Leeuwen	Lid	Projectontwikkeling
Dhr. M. Muller	Lid	Financiële continuïteit

Woningstichting Buitenlust tot 30 juni 2015

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Profiel</i>
Mw. A.L. Koning	Voorzitter	Algemene coördinatie
Dhr. F.A. van Rooij	Secretaris	Welzijn, wonen en zorg
Mw. H. A. Meester-Broertjes	Vice-voorzitter	Ruimtelijke ordening en overheidsbeleid
Mw. A.E. Koningsveld-den Ouden	Lid	Algemeen maatschappelijk
Dhr. L.A.S. van der Ploeg	Lid	Financiën

Stichting MeerWonen vanaf 30 juni 2015

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Profiel</i>	<i>Beroep en/ of nevenfuncties (peildatum 31-12-2015)</i>
Mw. A.L. Koning	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	Bestuurlijk, volkshuisvesting 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. P.G.W. van Graas	Vice-voorzitter Op voordracht huurders Lid remuneratiecommissie Regionale verankering	HRM en verandermanagement	CEO Undae Real Estate B.V., DGA First Aid College B.V., Vennoot VOF MINE, Bestuurslid Stichting Viae Vitae
Mw. M.C.C. van Leeuwen	Algemeen lid	Vastgoed, projectontwikkeling en herstructurering	Directeur adviesbureau vastgoed en monumenten, Lid van domeincommissie Erfgoed van de Raad voor Cultuur
Dhr. M. Muller	Op voordracht huurders Lid auditcommissie	Financieel-economisch en bedrijfskundig	CFO/Financieel directeur Credit Exchange Group, Voorzitter Raad van Toezicht Triviumlindehof en voorzitter van audit committee, Lid RvC Amerongen Wonen Lid RvC National Academic Verzekeringen en voorzitter van audit committee, Lid Bestuur College Perinatale Zorg, Penningmeester Stichting M4M
Dhr. F.A. van Rooij	Algemeen lid Regionale verankering	Zorg, welzijn en maatschappelijk	Directeur/bestuurder Radius Leiden en Oegstgeest, Bestuurslid Care2Care Zuid-Holland
Mw. A.E. Koningsveld-den Ouden	Op voordracht huurders Regionale verankering	Bestuurlijk, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening/juridisch planologisch	Procesmanager & projectleider gebiedsontwikkeling bij Dienst Landelijk Gebied, Plv. voorzitter/lid Algemene Bezwaarschriftencommissie (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	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

De raad van commissarissen is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad van commissarissen.

8.5.3. Rooster van aftreden

In overeenstemming met de statuten worden leden van de RvC benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een termijn van 4 jaar. De maximale zittingsduur voor een commissaris is hiermee, conform de Governancecode, 8 jaar. In de statuten van fusiecorporatie MeerWonen is een omvang van de RvC van 5 commissarissen het uitgangspunt. Opdat versneld tot de gewenste omvang zou worden gekomen, hebben enkele commissarissen ermee ingestemd eerder af te treden. Daarom werd in goed overleg bij de fusie het in onderstaande tabel in de laatste kolom aangepaste rooster van aftreden vastgesteld.

<i>Naam</i>	<i>Geboortedatum</i>	<i>Datum in functie</i>	<i>Benoemd tot</i>	<i>Herbenoembaar</i>	<i>Datum aftreden conform besluit bij fusie</i>
Mw. A.L. Koning	09-03-1970	01-01-2011	01-01-2019	Nee	01-07-2017
Mw. H.A. Meester-Broertjes	25-06-1948	01-01-2009	01-01-2017	Nee	30-06-2015
Dhr. F.A. van Rooij	26-07-1955	01-01-2010	01-01-2018	Nee	
Mw. A.E. Koningsveld-den Ouden	11-09-1952	01-01-2013	01-01-2017	Ja	
Dhr. L.A.S. van der Ploeg	06-12-1970	01-01-2013	01-01-2017	Ja	
Dhr. P.G.W. van Graas	26-09-1948	01-07-2009	01-07-2016	Nee	
Mw. M.C.C. van Leeuwen	05-01-1965	01-07-2012	01-07-2016	Ja	
Dhr. M. Muller	24-12-1973	01-11-2013	01-11-2017	Ja	

De heer Van der Ploeg heeft ultimo 2015 besloten om per 1 april 2016 terug te treden als commissaris van MeerWonen, met het oog op zijn drukke werkzaamheden.

8.5.4. Benoemingen

In 2015 is een nieuwe raad van commissarissen gevormd bestaande uit de RvC-leden van beide fusiepartners. Beide RvC's hadden qua samenstelling al geanticipeerd op de fusie, zoals in goed overleg aanhouden van vacatures, waardoor de integratie zonder problemen is verlopen.

8.5.5. Auditcommissie

Binnen de RvC functioneert een auditcommissie. Tot 30 juni bestond deze bij Alkemade Wonen uit mevrouw Van Leeuwen en de heer Muller. Woningstichting Buitenlust kende formeel geen auditcommissie, maar in de praktijk werd deze rol ingevuld door de Luurt van der Ploeg en Anne Koning. De jaarrekening, managementletter en de begroting werden wel voorbesproken door de heer Van der Ploeg en mevrouw Koning. Sinds 30 juni bestaat de auditcommissie uit de heer Van der Ploeg en de heer Muller. De auditcommissie is nauw betrokken bij de financiële continuïteit, de samenstelling van de begroting, het jaarverslag en het financieel beleidsplan. De auditcommissie is in 2015 2 keer bij elkaar geweest in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. Tijdens deze vergadering zijn onder andere de jaarrekening 2014, de managementletter (auditcommissie voormalig Alkemade Wonen) en de begroting 2016 (auditcommissie MeerWonen) aan de orde geweest.

De auditcommissie houdt zich (conform hetgeen bepaald is in de Governancecode) bezig met het toezicht ten aanzien van:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitscode;
- de financiële informatievervalsing door de corporatie (zoals de keuze van accounting policies, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van de externe accountant ter zake);
- het beleid van de corporatie ten aanzien van belastingplanning;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant;
- de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controle werkzaamheden van de externe accountant ten behoeve van de corporatie;
- de financiering van de corporatie;
- de toepassing van informatie- en communicatietechnologie (ICT);

- de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder;
- het uitbrengen van advies aan de RvC aangaande de benoeming van de externe accountant;
- in voorkomende gevallen, het doen van voorstellen aan de RvC aangaande het te hanteren beleid ten aanzien van de onafhankelijkheid van de externe accountant en eventuele (potentiële) tegenstrijdige belangen tussen de externe accountant en de corporatie;
- het voorbereiden van de vergaderingen van de RvC met het bestuur waarin de begroting, jaarrekening en het jaarverslag en de kwartaalcijfers van de woningcorporatie worden besproken.

8.5.6. Remuneratiecommissie

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 commissie bestond bij Alkemade Wonen tot 30 juni uit de heer Van Graas. Woningstichting Buitenlust kende geen remuneratiecommissie. Vanaf 30 juni bestaat de remuneratiecommissie uit mevrouw Koning en de heer Van Graas. De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de raad betreffende:

- het doen van een voorstel voor selectiecriteria en een benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en het bestuur;
- het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;
- het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC en het bestuur ter benoeming door de RvC. Hierbij zal rekening worden gehouden met het advies- en voordrachtrecht van de OR en de huurdersorganisaties. Tevens zal de voorgenomen benoeming worden voorgelegd aan de minister;
- het doen van een voorstel betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de RvC en het bestuur;
- het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de leden van de RvC en het bestuur ter vaststelling door de RvC;
- het voeren van het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder;
- het voeren van het jaargesprek met de directeur-bestuurder met het oog op het vaststellen van de door de hem te behalen doelstellingen;
- het opmaken van het remuneratierapport zoals omschreven in de Governancecode.

8.5.7. Permanente educatie

Commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties zijn vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Directeur-bestuurder Peter Hoogvliet heeft in 2015 28 PE-punten behaald. De RvC hanteert het Reglement Permanente Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). In onderstaand overzicht staan de in 2015 behaalde PE-punten van alle individuele RvC-leden vermeld:

<i>Naam</i>	<i>Behaalde PE-punten in 2015</i>
Mw. A.L. Koning	12
Dhr. F.A. van Rooij	6
Mw. A.E. Koningsveld-den Ouden	3
Dhr. L.A.S. van der Ploeg	20
Dhr. P.G.W. van Graas	5
Mw. M.C.C. van Leeuwen	5
Dhr. M. Muller	0

Van RvC-leden wordt verwacht dat zij over 2015 en 2016 in totaal 10 PE-punten halen. De verwachting is dat alle leden hieraan zullen kunnen voldoen. Van directeur-bestuurders wordt verwacht dat zij over een periode van 3 kalenderjaren (2015, 2016 en 2017) 108 PE-punten halen.

8.5.8. Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC hebben of hadden, behoudens het commissariaat, geen binding met MeerWonen. Zij zijn daarom geheel onafhankelijk. De RvC acht het van belang dat deze onafhankelijke positie van alle leden ook in de

toekomst wordt gehandhaafd. Zij wenst daarvan niet af te wijken, hetgeen binnen de Aedes Governancecode op zich mogelijk zou zijn. In 2015 zijn, in het kader van de fusie, zowel nieuwe statuten vastgesteld als een nieuw reglement voor de raad van commissarissen goedgekeurd. In het reglement zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Mevrouw Koning is lid van Provinciale Staten maar dat is geen probleem, aangezien zij geen woordvoerder is van Wonen noch van Ruimtelijke Ordening. De onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen is in overeenstemming met de Governancecode. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. In het verslagjaar 2015 gaf de heer Van Rooij aan dat er door zijn functie als directeur-bestuurder bij welzijnsorganisatie Radius de theoretische mogelijkheid bestaat van een conflicterend belang. De RvC acht de kans hierop echter niet groot: MeerWonen heeft nauwelijks of niet te maken met Radius, geeft geen rechtstreekse opdrachten aan Radius en zal dit, gezien de terugtrekkende beweging van woningcorporaties in het maatschappelijke veld, ook niet gaan doen. De RvC vindt het risico op een conflicterend belang dermate klein dat dit geen belemmeringen oplevert voor het RvC-lidmaatschap van de heer Van Rooij. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de raad van commissarissen een zogeheten integriteitscheck. Voor meer informatie verwijzen we u naar de website van MeerWonen.

8.5.9. 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.



8.5.10. 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.

De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij MeerWonen. Zo zijn er gesprekken met de directeur-bestuurder, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie (HMW) 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.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van commissarissen zich gestructureerd en regelmatig, zowel mondeling als schriftelijk, laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

8.5.11. Vergader- en besluitenschema

De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle bijeenkomsten van de raad van commissarissen, met uitzondering van het onderdeel zelfevaluatie. Voorafgaand aan de vergaderingen houdt de raad van commissarissen een intern beraad.

De raad van commissarissen heeft in 2015 negen maal regulier vergaderd (3x Woningstichting Buitenlust, 2x Alkemade Wonen, 1x gezamenlijke RvC voorafgaand aan de fusie, 3x MeerWonen). De accountant was aanwezig bij de reguliere vergaderingen waarin de jaarrekening 2014 behandeld werd.

Alle leden van de raad van commissarissen zijn frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen. In 2015 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- fusie & integratie MeerWonen
- beoogde fusie met Warmunda
- jaarrekening 2014
- managementletter 2014
- oordeelsbrieven (ILT)
- begroting 2016/meerjarenbegroting
- visitatie
- zelfevaluatie RvC
- afscheid voormalige directeur-bestuurder
- sollicitatieprocedure nieuwe directeur-bestuurder
- honorering RvC-leden
- benoeming nieuwe accountant
- huurbeleid/passend toewijzen
- Woningwet 2015
- huurverhoging 2015
- herstructurering wijk Buitenlust Oegstgeest
- bijeenkomst stakeholders Oegstgeest
- verkoopbeleid
- Governancecode 2015
- prestatieafspraken Oegstgeest.

In 2015 zijn onder andere besluiten genomen over:

- fusie en bijbehorende stukken (o.a. statuten, reglement RvC, toezichtskader, reglementen auditcommissie en remuneratiecommissie)
- benoeming nieuwe directeur-bestuurder
- honorering leden raad van commissarissen
- jaarrekening 2014
- treasurystatuut
- implementatie Governancecode
- fusiedocumenten t.a.v. beoogde fusie met Warmunda
- benoeming nieuwe accountant
- huurbeleid/passend toewijzen.

De raad van commissarissen wordt door de directeur-bestuurder onder andere geïnformeerd op basis van kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. Hierin komen de meeste van bovenstaande onderwerpen systematisch aan de orde.

Overleg met de huurdersorganisatie

In het kader van de fusie heeft de RvC een aantal keren contact gehad met de huurdersorganisaties HOB, HBV en later (na fusie van beide organisaties) met HMW.

Overleg met de OR

In 2015 heeft overleg plaatsgevonden tussen RvC en de OR over de fusie tussen Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust.

8.5.12. Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen bij MeerWonen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 door de algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De RvC van MeerWonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel 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 C voor de fusie. Na de fusie werd dit klasse E).

<i>Naam</i>	<i>Bezoldiging</i>	<i>Btw (indien van toepassing)</i>
Mw. A.L. Koning	€ 8.850	€ 1.857
Dhr. F.A. van Rooij	€ 5.899	
Mw. A.E. Koningsveld-den Ouden	€ 5.899	
Dhr. L.A.S. van der Ploeg	€ 6.391	€ 1.342
Dhr. P.G.W. van Graas	€ 7.085	€ 1.488
Mw. M.C.C. van Leeuwen	€ 6.391	€ 1.342
Dhr. M. Muller	€ 6.391	€ 1.342
Mw. H.A. Meester-Broertjes	€ 2.865	

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 2015 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is ook opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

8.5.13. Werving nieuwe directeur-bestuurder

De remuneratiecommissie (Anne Koning en Peter van Graas) heeft uit twee werving- en selectiebureaus voor CBK Profiling People gekozen. Dit bureau heeft conform Good Governance in een aantal landelijke dagbladen een advertentie geplaatst en vervolgens een aantal kandidaten voorgedragen. Naast de selectiecommissie zijn tevens adviescommissies ingericht bestaande uit een vertegenwoordiging van het personeel (managementteamleden) vanuit beide organisaties, een vertegenwoordiging vanuit de ondernemingsraden en een vertegenwoordiging vanuit beide toenmalige huurdersbelangenorganisaties. De kandidaat die uiteindelijk is geselecteerd heeft om het draagvlak onder de leden van de RvC te vergroten nog een kennismakingsgesprek gehad met bijna alle andere leden van de RvC. Vervolgens vond zijn benoeming plaats, vlak voor het vertrek van de vorige directeur-bestuurder.

8.5.14. Introductieprogramma

Vanuit de Governancecode 2015 is een introductieprogramma voor leden van de RvC verplicht. In december 2015 heeft de RvC een introductieprogramma opgesteld waarin aandacht wordt besteed aan:

- volkshuisvesting in het algemeen;
- algemene financiële en juridische zaken;
- de financiële verslaglegging door MeerWonen;
- de strategische visie;
- taak, rolopvatting & good governance;
- investeringsopgave werkgebied;
- relatie met stakeholders;
- specifieke aspecten die eigen zijn aan MeerWonen en haar activiteiten.

8.5.15. Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

8.5.16. Zelfevaluatie

Jaarlijks wordt uitgebreid aandacht besteed aan de evaluatie van de raad van commissarissen en het functioneren van de individuele leden. De zelfevaluatie over 2014 en een deel van 2015 vonden met ondersteuning van een extern adviseur plaats op 14 april en 30 september 2015. Enkele aandachtspunten zijn:

- mogelijke onverenigbaarheid van belangen
- anticiperen op de fit en proper test
- meer heldere taakverdeling onder profielen
- meer efficiënte voorbereiding van agendapunten vanuit de profielen
- beter benoemen van de klankbordrol naar de directeur-bestuurder
- voorbereiding gevoelige agenda-onderwerpen zonder directeur-bestuurder
- meer heldere jaarafspraken met de directeur-bestuurder vanuit werkgeversrol
- invullen ambassadeursrol en communicatie naar belanghouders volgens nieuwe normen van toezicht
- verdere invulling van de Good Governance
- betere procedurele lijnen tussen jaarplan en strategische planning
- toezicht op de implementatie in de nieuwe organisatie van de fusie
- verdere ontwikkeling van profielen
- lean and mean aantal leden van de RvC; z.s.m. terug van zeven naar vijf leden.

8.6. Tot slot

8.6.1. Dankwoord

De raad van commissarissen bedankt alle medewerkers van MeerWonen van harte voor hun inzet en flexibiliteit in 2015. De voorbereidingen en de implementatie van de fusie zijn voor alle medewerkers van de nieuwe fusie organisatie, zo beseft de RvC, weliswaar een inspirerend maar vooral ook een uitdagend proces geweest.

8.6.2. Slotwoord

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2015 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Deloitte 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 27 mei 2016.

Roelofarendsveen, 27 mei 2016

A.L. Koning

voorzitter raad van commissarissen







Jaarrekening 2015

Opgemaakt d.d. 27 mei 2016

Balans per 31 december na resultaatbestemming

Activa

(bedragen x € 1.000)

	2015	2014
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	116.904	106.885
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	944	1.282
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.986	3.277
	120.834	111.444
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	16.696	16.116
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	399
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.361	27.014
	44.057	43.529
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	11.185	1.989
Te vorderen BWS-subsidies	0	36
	11.187	2.027
Totaal vaste activa	176.078	157.000
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	977	801
Overige voorraden	23	57
	1.000	858
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	119	115
Belastingen en premies sociale verzekeringen	423	423
Overige vorderingen	41	70
Overlopende activa	205	311
	788	919
Liquide middelen	2.927	4.528
Totaal vlottende activa	4.715	6.305
Totaal activa	180.793	163.305

Passiva

(bedragen x € 1.000)

2015

2014

Eigen vermogen

Overige reserves	51.965	33.959
Totaal eigen vermogen	51.965	33.959

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	1.751
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.489	3.839
Totaal voorzieningen	2.489	5.590

Langlopende schulden

Leningen overheid	60	63
Leningen kredietinstellingen	83.030	82.107
Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.512	27.394
Overige langlopende schulden	148	142
Totaal langlopende schulden	110.750	109.706

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	10.775	8.443
Schulden aan leveranciers	1.163	1.594
Belastingen en premies sociale verzekeringen	684	1.377
Schulden ter zake van pensioenen	9	20
Overige schulden	139	287
Overlopende passiva	2.819	2.329
Totaal kortlopende schulden	15.589	14.050

Totaal passiva	180.793	163.305
-----------------------	----------------	----------------

Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	2015	2014
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
Huuropbrengsten	22.417	21.237
Opbrengsten servicecontracten	959	896
Overheidsbijdragen	46	55
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	780	291
Geactiveerde productie eigen bedrijf	73	90
Overige bedrijfsopbrengsten	609	245
Som der bedrijfsopbrengsten	24.884	22.814
<i>Bedrijfslasten</i>		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.761	4.097
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-3.777	1.444
Lonen en salarissen	1.763	1.730
Sociale lasten	306	309
Pensioenlasten	302	333
Onderhoudslasten	5.501	3.865
Leefbaarheid	86	98
Lasten servicecontracten	959	896
Overige bedrijfslasten	4.931	5.068
Som der bedrijfslasten	13.832	17.840
Bedrijfsresultaat	11.052	4.974
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	229	-78
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45	69
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.647	3.852
Saldo financiële baten en lasten	-3.602	-3.783
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	7.679	1.113
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.545	-1.078
Resultaat deelnemingen	0	-1
Resultaat na belastingen	18.224	34

Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)	2015	2014
Bedrijfsresultaat	11.281	4.896
Aanpassingen voor:		
▪ boekresultaat desinvesteringen materiële vaste activa	-713	-314
▪ afschrijvingen	3.761	4.097
▪ waardeveranderingen	-3.777	1.444
▪ niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbelegging/VOV	-447	691
▪ mutatie voorzieningen	0	133
▪ veranderingen in werkkapitaal:		
- mutatie voorraden	-142	-364
- mutatie vorderingen	97	-318
- mutatie kortlopende schulden exclusief kredietinstellingen	-529	458
	-574	-224
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	9.531	10.723
Ontvangen rente	79	119
Betaalde rente	-3.911	-3.883
Vennootschapsbelasting	0	404
Resultaat deelnemingen	0	-1
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.699	7.362
Investeringen in materiële vaste activa	-11.033	-12.476
Desinvesteringen materiële vaste activa	932	1.120
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-492	-1.032
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	0	0
(Des)investeringen VOV	962	-318
Mutatie financiële vaste activa	35	83
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.596	-12.623
Ontvangsten uit langlopende schulden	13.106	5.602
Aflossingen langlopende schulden	-9.848	-2.655
Toename terugkoopverplichtingen woningen VOV	-962	514
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.296	3.461
Afname geldmiddelen	-1.601	-1.800
Saldo liquide middelen begin boekjaar	4.528	6.328
Mutatie boekjaar	-1.601	-1.800
Saldo liquide middelen einde boekjaar	2.927	4.528

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. 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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van MeerWonen is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer socialehuursector (Bbsh), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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.

Fusiegrondslagen

Woningstichting Alkemade is op 30 juni 2015 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting Buitenlust. Bij deze fusie was Woningstichting Alkemade de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Tengevolge van de fusie heeft Woningstichting Alkemade onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. Bij deze fusie is de naam van Woningstichting Alkemade gewijzigd in Stichting MeerWonen.

De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen volgens de zogenaamde 'pooling of interests'-methode (RJ216-302). De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2015 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Voor een beperkt aantal posten is een geharmoniseerde grondslag gekozen, dit is verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2015 gemuteerd. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn gebaseerd op financiële gegevens van de beide instellingen op basis van de jaarrekeningen 2014. De effecten van de stelselwijziging in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2015 zijn als volgt aan te geven:

(bedragen x € 1.000)

Eigen vermogen per 31 december 2014

Woningstichting Alkemade	23.542
Woningstichting Buitenlust	10.164
	33.706
<i>Effecten harmonisatie</i>	
▪ aanpassen boekwaarde vastgoed in exploitatie vanwege uniformering bedrijfswaardeberekeningen (ontclustering van het bezit van Woningstichting Buitenlust en aanpassing restwaarde grond)	-94
▪ uniforme opname van belastinglatenties	347
Eigen vermogen per 1 januari 2015	33.959

Stelselwijzigingen

In deze jaarrekening zijn drie stelselwijzigingen verwerkt. Onderstaand zijn deze stelselwijzigingen benoemd en zijn per stelselwijziging de effecten beschreven op vermogen en resultaat.

Stelselwijziging 1. Uniformering bedrijfswaardeberekeningen

In het kader van de fusie zijn de bedrijfswaardeberekeningen geüniformeerd. Dit heeft bij het bezit in Oegstgeest geleid tot een ontclustering van de complexen bij de berekening van de bedrijfswaarde. Per complex wordt beoordeeld of er een afwaardering noodzakelijk is in verband met een mogelijk lagere bedrijfswaarde dan de boekwaarde. Bij Woningstichting Buitenlust werd deze beoordeling gedaan per cluster van complexen. Tevens is de in de bedrijfswaarde gehanteerde restwaarde van de grond aangepast voor het bezit in Oegstgeest.

Als gevolg van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per ultimo 2013 € 600.000 lager en ultimo 2014 € 94.000 lager dan in de oorspronkelijke jaarrekening was gepresenteerd. Het resultaat over 2014 is als gevolg van deze stelselwijziging € 506.000 hoger dan in de oorspronkelijke jaarrekening was gepresenteerd.

Stelselwijziging 2. Uniformering belastinglatenties

In het kader van de fusie zijn de uitgangspunten voor het vormen van belastinglatenties geüniformeerd. Dit heeft geleid tot het vormen van een aantal belastinglatenties voor de activa en passiva van voorheen Woningstichting Buitenlust.

Als gevolg van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per ultimo 2013 € 211.000 hoger en ultimo 2014 € 347.000 hoger dan in de oorspronkelijke jaarrekening was gepresenteerd. Het resultaat over 2014 is als gevolg van deze stelselwijziging € 136.000 hoger dan in de oorspronkelijke jaarrekening was gepresenteerd.

Stelselwijziging 3. Gewijzigde uitgangspunten classificatie huurwoningen

MeerWonen past vanaf verslagjaar 2015 de Herziene Woningwet toe voor de classificatie van haar bezit in Sociaal vastgoed in exploitatie en Commercieel vastgoed in exploitatie. Vanaf 2015 is een verhuurde woning alleen nog als Commercieel vastgoed in exploitatie aan te merken als deze woning vanaf de ingangsdatum van het huurcontract een aanvangshuur had boven de liberalisatiegrens. Tot en met het verslagjaar 2015 werd een verhuurde woning als Commercieel vastgoed in exploitatie aangemerkt als de huur ultimo verslagjaar boven de liberalisatiegrens lag. Deze wijziging heeft geen effect op het vermogen en het resultaat van vorig jaar. Wel is in de balans per 31 december 2014 een bedrag van € 4.841.000 in mindering gebracht op het Commercieel vastgoed in exploitatie en toegevoegd aan het Sociaal vastgoed in exploitatie.

In de in deze jaarrekening gepresenteerde vergelijkende cijfers over het boekjaar 2014 zijn bovenstaande stelselwijzigingen verwerkt.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie welke bij aanvang van het huurcontract een huurprijs hadden onder de huurtoeslaggrens, 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 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

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.

MeerWonen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien MeerWonen beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde. Deze toetsing vindt plaats op complexniveau.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste van het resultaat gebracht op het moment dat deze zich voordoen.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde overschrijdt. Dit bedrag wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeveranderingen van materiële vaste activa.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn als geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Voor MeerWonen hebben de onderstaande kenmerken een rol gespeeld bij het vaststellen van product-marktcombinaties:

- woningtypen
- locatie
- aantal kamers.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. MeerWonen kiest voor deze indeling naar kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De bedrijfswaarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente, alsmede genormeerde lastenniveaus.

De voor de bedrijfswaardeberekening gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting op de balans bij het onderdeel materiële vaste activa.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en realiseerbare waarde van het complex waartoe zij gaan behoren betrokken. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

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.

Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardevermeerdering, of beide, te realiseren.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie welke bij aanvang van het huurcontract een geliberaliseerde huur kenden, dus op dat moment een huurprijs hadden boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde in verhuurde staat. Deze toetsing vindt plaats op complexniveau.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten, alsmede transactiekosten, geactiveerd.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en realiseerbare waarde van het complex waartoe zij gaan behoren betrokken. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten en, indien van toepassing, verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een belang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover MeerWonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vordering op de deelneming en voor het overige onder de voorzieningen.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar 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 belastingvordering

Deze waarderingsgrondslag is opgenomen onder de voorzieningen.

Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs, doch niet hoger dan de opbrengstwaarde.

Bij de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt rekening gehouden met afschrijvingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van



ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

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

Waardering geschiedt tegen 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

Liquide middelen bestaan uit kassaldi, 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.

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 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 bedrijfswaarde dan wel marktwaarde in verhuurde staat.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden in beginsel gewaardeerd tegen de contante waarde. Daar waar het realisatiemoment van de latentie binnen een beperkt aantal jaren wordt verwacht, wordt de latentie gewaardeerd op nominale waarde aangezien de nominale en contante waarde elkaar dan niet veel ontlopen. Daar waar het realisatiemoment van de latentie onzeker is, wordt de latentie uit oogpunt van voorzichtigheid op nihil gewaardeerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Langlopende schulden

De langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Eventuele transactiekosten worden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op marktwaarde van de verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden (VOV) heeft MeerWonen een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de betreffende onroerende zaken in het economisch verkeer. Indien de verwachting is dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de 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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage, behoudens de mogelijkheid tot extra inkomensafhankelijke huurverhoging, 2,5%.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en 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 de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere de doorbelaste administratiekosten, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en –verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. Mutaties in bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

MeerWonen heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. 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 (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109%. De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2015 op circa 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW dient voor 1 april 2016 een herstelplan bij de toezichthouder in waarmee zal worden aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen. MeerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Onderhoudslasten

Onder onderhoudslasten 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 op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van MeerWonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen, waaronder uit verkopen onder voorwaarden in het verslagjaar.

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 over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 2015 en het fiscale resultaat 2015 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 indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar. Tevens wordt het nettoresultaat aangepast voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen, rekening houdend met de onder de overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Activa

Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>	<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	<i>Totaal</i>
<i>31 december 2014</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	167.110	6.193	3.842	177.145
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-60.225	-4.911	-565	-65.701
Boekwaarde per 31 december 2014	106.885	1.282	3.277	111.444

Mutaties

Investeringen	19	10.770	244	11.033
Desinvesteringen	-186	-32		-218
Overboeking van in ontwikkeling	9.531			9.531
Overboeking naar in exploitatie		-9.531		-9.531
Afschrijvingen	-3.212		-135	-3.347
Overboeken van/naar commercieel vastgoed in exploitatie	-310	206		-104
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	4.177		-400	3.777
Toevoeging voorziening		-1.751		-1.751
Totaal mutaties 2015	10.019	-338	-291	9.390

31 december 2015

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	175.887	944	4.086	180.917
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-58.983	0	-1.100	-60.083
Boekwaarde per 31 december 2015	116.904	944	2.986	120.834

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek zijn als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie

Grond	geen afschrijving	
Opstal brede school	lineair	40 jaar
Opstal overige	lineair	50 jaar
Cv-installaties	lineair	15 jaar
Aanpassing mindervaliden	lineair	20 jaar
Warmwatervoorzieningen	lineair	15 jaar

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Terreinen	geen afschrijving	
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Inventaris / inrichting	lineair	10 jaar
Automatisering / vervoermiddelen	lineair	5 jaar

Al het vastgoed is verzekerd tegen nieuwbouwwaarde. Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW- en overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.



Sociaal vastgoed in exploitatie

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 3.211 (31.12.2014: 3.201) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 3.196 woningen en 15 overige verhuureenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 572.008.000 (31.12.2014: € 555.614.000).

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2015 € 197.159.000 (31.12.2014: € 180.437.000). De bedrijfswaarde is opgenomen ter vergelijking met de boekwaarde van de opstal die gewaardeerd is tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De weergegeven bedrijfswaarde is berekend volgens interne normen voor de eerste 5 jaar, daarna is landelijk beleid ingerekend.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging van 2,0% in 2016, van 3,0% in 2017 tot en met 2020 en daarna 2,0%;
- jaarlijkse huurderiving van 0,8% tot en met 2020 en 1,0% vanaf 2021;
- bedrijfslasten inclusief niet-cyclisch onderhoud op basis van de begroting 2016;
- jaarlijkse stijging van de overige kosten van 2,0% voor de jaren 2016 tot en met 2020, en van 2,5% voor de jaren erna;
- cyclisch onderhoud gedurende de levensduur van een complex conform de integrale meerjarenonderhoudsplanning;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten van 2,5%;
- restwaarde voor de grond van € 5.000 per woning;
- verkoop van 5 woningen per jaar voor de eerstkomende 5 jaar;
- 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 te betalen vennootschapsbelasting, de bijdrageheffing saneringssteun en de bijdrage Autoriteit wonen maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- de verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2015	2014
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	0
Hertogsstaete, Rijkswetering	0	548
Wijk Buitenlust, Oegstgeest, fase 4	0	1.570
Wijk Buitenlust, Oegstgeest, fase 5	134	98
De Kolk, Oud Ade	597	629
Centrumplan, Roelofarendsveen	7	7
	944	2.852
Af: gepresenteerd onder voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	0	-1.570
Totaal	944	1.282

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Kantoor Noorderstaete	1.975	2.029
Kantoor Rozenlaan	639	1.063
Vervoermiddelen	59	39
Inventaris	48	58
Automatisering	265	88
Totaal	2.986	3.277

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het commercieel vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

<i>31 december 2014</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.708
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.592
Boekwaarde per 31 december 2014	16.116

Mutaties

Investerings	30
Afschrijvingen	-414
Overboekingen van sociaal vastgoed in exploitatie	310
Overboeking van in ontwikkeling	860
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	-206
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0
Totaal mutaties 2015	580

31 december 2015

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	21.236
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.540
Boekwaarde per 31 december 2015	16.696

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Grond	geen afschrijving	
Opstal	lineair	50 jaar
Cv-installaties	lineair	15 jaar
Warmwatervoorzieningen	lineair	15 jaar

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 324 (2014: 311) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 143 woningen en 181 overige verhuureenheden. De geschatte waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 35.601.000 (2014: € 28.723.000).

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2015 € 23.500.000 (31.12.2014: € 22.931.000). De bedrijfswaarde is opgenomen ter vergelijking met de boekwaarde van de opstal die gewaardeerd is tegen historische kostprijs of lagere marktwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De weergegeven bedrijfswaarde is berekend volgens interne normen zoals deze zijn opgenomen bij de toelichting op het sociaal vastgoed in exploitatie onder de materiële vaste activa. Bij de bedrijfswaardebepaling van het commercieel vastgoed in exploitatie is geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing en ook niet met de opbrengst van verkoopwoningen omdat er in het commercieel vastgoed in exploitatie, op het complex Rozenlaan dat als geheel te koop wordt aangeboden, geen voor verkoop gelabelde woningen zijn.

De waardering tegen historische kostprijs is voor alle verhuureenheden getoetst aan de marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarden zijn vastgesteld door recente taxaties, taxaties van vorig jaar welke geïndexeerd zijn en door eigen berekeningen waarbij de marktwaarde op een drietal manieren is berekend, te weten:

1. op basis van 15 maal de jaarhuur;
2. op basis van 70% van de WOZ-waarde;
3. door middel van de discounted cashflow op basis van commerciële parameters.

Voor alle verhuureenheden is de marktwaarde groter dan de waardering op basis van historische kostprijs zodat er geen afwaardering in 2015 hebben plaatsgevonden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2015	2014
Hertogsstaete, Rijkswetering	0	399

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

	2015	2014
Stand per 1 januari	399	0
Investerings	462	889
Overige waardeverminderingen	0	-490
Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-861	0
Stand per 31 december	0	399

De ultimo 2014 in ontwikkeling zijnde 6 vrije sector huurappartementen zijn in 2015 opgeleverd en verhuurd. Ultimo 2015 is er geen commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2015	2014
Boekwaarde per 1 januari	27.014	26.578
Afname / toevoegingen	-962	919
Herwaarderings	1.309	-483
Boekwaarde per 31 december	27.361	27.014
Oorspronkelijke aanschafwaarde	28.486	30.691
Cumulatieve herwaarderings	-1.125	-3.677
Boekwaarde	27.361	27.014

Financiële vaste activa

	2015	2014
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	11.185	1.989
Te vorderen BWS-subsidies	0	36
Totaal	11.187	2.027

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2015	2014
Stand per 1 januari	0	0
Af: resultaat deelnemingen	0	0
Stand per 31 december	0	0

De 100%-deelneming WBA holding BV is in 2015 ontbonden.

Andere deelnemingen

	2015	2014
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%.

Latente belastingvordering

	2015	2014
Stand per 1 januari	1.989	1.915
Mutatie boekjaar	9.196	74
Stand per 31 december	11.185	1.989

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2015 is als volgt:

	<i>Commerciële waarde</i>	<i>Fiscale waarde</i>	<i>Latentie 2015</i>	<i>Latentie 2014</i>
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	2.573	4.627	513	850
Bedrijfsonroerend goed in eigen gebruik	639	1.015	94	160
Leningenportefeuille	93.865	92.925	235	255
Diverse activa t.d.v. de exploitatie	371	375	1	1
BWS-subsidie	0	16	4	14
Fiscaal compensabel verlies	0	41.349	10.338	709
Stand per 31 december			11.185	1.989

De latente belastingvordering is berekend tegen het actuele belastingtarief van 25,0%.

In de latente belastingvordering is rekening gehouden met de verwachte woningverkoop in de komende vijf jaar. Indien de latentie zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde voor het gehele vastgoed, dan bedraagt de latentie circa € 87 miljoen. Naar verwachting zal deze latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 203.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Flottende activa

Vastgoed bestemd voor verkoop

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Teruggekochte VOV-woningen	945	503
Uit verhuur vrijgekomen woningen	32	0
Kantoorruimte Cilinderweg 1	0	298
Totaal	977	801

De ultimo 2015 aanwezige teruggekochte VOV-woningen betreffen 6 woningen welke in 2015 zijn teruggekocht en ultimo 2015 nog niet zijn doorverkocht.

De uit verhuur vrijgekomen woningen betreffen 2 woningen welke ultimo 2015 te koop staan. Deze woningen zijn in 2016 verkocht tegen een gezamenlijke netto opbrengst van € 330.568. De gerealiseerde boekwinst wordt in 2016 verantwoord.

Overige voorraden

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Onderhoudsmaterialen	23	57

Vorderingen

Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Huurdebiteuren (zittende huurders)	96	96
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	36	39
Huurdebiteuren overige vorderingen	27	26
Huurdebiteuren WSNP / minnelijk traject	34	26
Subtotaal	193	188
Af: voorziening wegens oninbaarheid	74	73
Totaal	119	115

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2015 0,82% van de jaarhuur (2014: 0,83%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2015	2014
Vennootschapsbelasting	423	423
Totaal	423	423

Overige vorderingen

	2015	2014
Door te belasten servicekosten oude jaren	22	32
Diversen	19	38
Totaal	41	70

Overlopende activa

	2015	2014
Rente	24	58
Voorschot bijdragen Holland Rijnland Wonen	31	61
BWS subsidie	40	0
Teruggekochte Koopgarant woningen	0	128
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	82	3
Diversen	28	61
Totaal	205	311

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 3 jaar verrekend worden met de verschuldigde bijdragen.

Liquide middelen

	2015	2014
Kas	0	3
ING rekeningen-courant	357	761
ING spaarrekening	500	1.100
ABN AMRO rekeningen-courant	140	39
ABN AMRO spaarrekeningen	1.930	2.622
BNG rekening-courant	0	1
Rabobank rekeningen-courant	0	2
Totaal	2.927	4.528

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

Overige reserves

	2015	2014
<i>Algemene bedrijfsreserve</i>		
Stand per 1 januari zoals gepresenteerd in het jaarverslag 2014	33.630	33.631
Impact stelselwijzigingen		
▪ Uniformering bedrijfswaardeberekeningen	-94	-600
▪ Uniformering belastinglatenties	347	211
Stand begin boekjaar na stelselwijzigingen	33.883	33.242
Jaarresultaat na bestemming	18.210	29
Mutatie ongerealiseerde herwaardering onroerende zaken VOV	-218	612
Stand per 31 december	51.875	33.883
<i>Bestemmingsreserve</i>		
Glasfonds	49	35
Onderhoudscontract	41	41
Totaal bestemmingsreserve	90	76
Totaal overige reserves	51.965	33.959

Het verloop van de bestemmingsreserve glasfonds is als volgt:

	2015	2014
Stand per 1 januari	35	35
Bijdragen huurders	42	13
Kosten glasbreuk	-32	-13
Toevoeging saldo servicefonds	4	0
Stand per 31 december	49	35

Het verloop van de bestemmingsreserve onderhoudscontract is als volgt:

	2015	2014
Stand per 1 januari	41	35
Bijdragen huurders	115	76
Kosten onderhoudscontract	-125	-70
Toevoeging saldo servicefonds	10	0
Stand per 31 december	41	41

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2015	2014
Stand per 1 januari	1.751	3.727
Mutatie boekjaar	-1.751	-1.976
Stand per 31 december	0	1.751

De specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen per 31 december 2015 is als volgt:

	Gevormde voorziening	Bestede kosten	31 december 2015	31 december 2014
Wijk Buitenlust fase IV, Oegstgeest	0	0	0	1.751
Stand per 31 december	0	0	0	1.751

Vanwege de ingebruikname van het nieuwbouwproject Buitenlust fase IV is de voorziening ultimo 2015 niet meer aanwezig. De voorziening is in mindering gebracht op de investering van dit project.

Voorziening latente belastingverplichtingen

	2015	2014
Stand per 1 januari	3.839	3.772
Mutatie boekjaar	-1.350	67
Stand per 31 december	2.489	3.839

De specificatie van de voorziening latente belastingverplichtingen per 31 december 2015 is als volgt:

	<i>Commerciële waarde</i>	<i>Fiscale waarde</i>	<i>Latentie 2015</i>	<i>Latentie 2014</i>
Leningen kredietinstellingen			0	34
Onderhoudsvoorziening	0	9.954	2.489	2.459
Afwaardering WOZ-waarde op basis van VSO2			0	1.344
Inventaris en vervoermiddelen			0	2
Stand per 31 december			2.489	3.839

De voorziening latente belastingverplichtingen is berekend tegen het actuele belastingtarief van 25,0%. Onder de voorziening latente belastingverplichtingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 263.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Langlopende schulden

Leningen overheid

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Stand per 1 januari	63	66
Af: aflossingen	-3	-3
Stand per 31 december	60	63

Dit betreffen drie door de gemeente Oegstgeest verstrekte leningen. Het WSW staat niet borg voor deze leningen. De gemiddelde looptijd bedraagt nog 15 jaar en het gemiddelde rentepercentage is 4,0%.

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Stand per 1 januari	90.550	87.599
Bij: nieuwe leningen	13.100	5.600
Af: aflossingen	-9.845	-2.649
Stand per 31 december	93.805	90.550
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.775	-8.443
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	83.030	82.107

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	3,68%	4,26%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	27.321	32.650

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

De volgende instanties staan borg voor de hiervoor genoemde leningen:

	2015	2014
WSW	91.365	88.073
Gemeente Kaag en Braassem	2.440	2.477
Totaal	93.805	90.550

MeerWonen heeft in 2015 de volgende leningen aangetrokken:

- Een annuïtaire lening van € 5,7 miljoen met een looptijd van 20 jaar tegen een rente van 1,26%;
- Een roll-over lening 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 + 0,455%;
- Van de in 2014 aangetrokken roll-over lening van € 3 miljoen is het resterende nog op te nemen bedrag van € 2,4 miljoen opgenomen.

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 Woningstichting Buitenlust een terugkoopverplichting kent, zijn aangemerkt als financieringstransacties. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de marktwaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij de eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen.

Ultimo 2015 is sprake van 180 woningen (2014: 185) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant.

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

	2015	2014
Boekwaarde per 1 januari	27.394	26.880
Toevoegingen	-962	919
Herwaarderingen	1.080	-405
Boekwaarde per 31 december	27.512	27.394

Gedurende 2015 zijn 13 woningen teruggekocht en zijn er 8 woningen doorverkocht onder een VOV-regeling. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 962.000 (2014: € 919.000). Als gevolg van marktwaardeontwikkelingen nam de terugkoopverplichting per 31-12-2015 toe met € 1.080.000 (per 31-12-2014: afname € 405.000).

Risicobeheer

Derivaten

MeerWonen heeft geen gebruik gemaakt van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's.

Markt-, valuta- en prijsrisico

Deze risico's zijn voor MeerWonen zeer beperkt.

Renterisico

MeerWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende schulden.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt MeerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt MeerWonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

MeerWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico's.

Overige langlopende schulden

	2015	2014
Waarborgsommen huurders	35	29
Waarborgsom Gemiva	113	113
Totaal	148	142

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

Schulden aan kredietinstellingen

	2015	2014
Aflossingsverplichting 2016 respectievelijk 2015 van de schulden aan kredietinstellingen	10.775	8.443

Schulden aan leveranciers

	2015	2014
Crediteuren	1.163	1.594

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2015	2014
Omzetbelasting	593	494
Integratieheffing nieuwbouw	10	813
Loonbelasting en premies	81	70
Totaal	684	1.377

Schulden ter zake van pensioenen

	2015	2014
Pensioenpremies SPW	9	20

Overige schulden

	2015	2014
Nieuwbouwkosten Noorderstaete	11	287
Nieuwbouwkosten Buitenlust fase 4	128	0
Totaal	139	287

Overlopende passiva

	2015	2014
Niet-ervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.464	1.728
Vooruitontvangen huren	908	173
Nog te verrekenen servicekosten	158	142
Niet-opgenomen vakantiedagen	114	95
Salaris	46	33
Accountantskosten	41	33
Verhuiskostenvergoeding	0	37
Overige	88	88
Totaal	2.819	2.329

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2015 heeft MeerWonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 3.441.000 (31.12.2014: € 3.454.000) 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 2015 € 580.000.

In 2015 zijn 3 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 € 102.400.

BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van in het verleden toegezegde BWS-subsidies bedraagt ultimo 2015 € 16.000 (31.12.2014: € 54.000).

Uitgestelde beloningen personeel

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2015 bedraagt deze verplichting € 23.000 (31.12.2014: € 22.000).

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 2015 bedraagt het budget € 95.000 (2014: € 87.000).



Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	2015	2014
<i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	19.955	19.231
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	994	989
	20.949	20.220
Af: huurderving wegens leegstand	-155	-237
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-19	-5
Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	20.775	19.978
<i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.474	1.049
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	269	247
	1.743	1.296
Af: huurderving wegens leegstand	-88	-37
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-13	0
Subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	1.642	1.259
Totaal huuropbrengsten	22.417	21.237

De huurderving bedraagt 1,16 % van de te ontvangen huur en opbrengst servicecontracten (2014: 1,25 %).

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

	2015	2014
Gemeente Oegstgeest	9.832	9.494
Gemeente Kaag en Braassem	12.860	12.023
Totaal	22.692	21.517

Opbrengsten servicecontracten

	2015	2014
Bijdragen leveringen en diensten	959	896

Overheidsbijdragen

	2015	2014
Bijdragen op basis van Besluit Woninggebonden Subsidies	46	55

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft resultaat uit verkopen van vrijgekomen huurwoningen welke vrij zijn verkocht of zijn verkocht als VOV-woning. Tevens zijn de gemaakte kosten voor de overige VOV-terugkopen en verkopen hieronder opgenomen.

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

<i>In de vrije verkoop verkochte woningen</i>	2015	2014
Verkoopopbrengst	879	432
Af: boekwaarde	-153	-107
Af: terugkoop VOV-woningen	0	0
Af: verkoopkosten	-13	-6
Subtotaal	713	319

<i>Verkopen onder Koopgarant van huurwoningen uit woningvoorraad en teruggekochte koopgarantwoningen</i>	2015	2014
Verkoopopbrengst	2.477	1.032
Af: herwaardering doorverkopen	-9	-36
Af: terugkoop koopgarantwoningen	-2.686	0
Af: boekwaarde huurwoningen	0	-383
	-218	612
Mutatie eigen vermogen, ongerealiseerde herwaardering onroerende zaken VOV-woningen	218	-612
Subtotaal	0	0

Transactieresultaat, transactiekosten, licentiekosten en overige kosten VOV-woningen	67	-28
--	----	-----

Totaal	780	291
--------	-----	-----

Geactiveerde productie eigen bedrijf

	2015	2014
Doorberekende uren nieuwbouw Hertogsstaete	15	23
Doorberekende uren nieuwbouw Noorderstaete	18	46
Doorberekende uren herstructurering wijk Buitenlust	40	21
Totaal	73	90

Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Vergoeding administratiekosten	30	43
Opbrengst huismeesters	75	74
Doorberekende kosten aan verkoop van woningen	15	21
Bijdrage gemeente Oegstgeest voor woonruimteverdeling	0	18
Boekwinst verkoop kantoorpand	441	0
Diversen	48	89
Totaal	609	245

In 2015 is het voormalige kantoorpand aan de Cilinderweg in Roelofarendsveen verkocht. Bij deze verkoop is een boekwinst gerealiseerd van € 441.000.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Sociaal vastgoed in exploitatie	3.212	3.434
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	135	119
Commercieel vastgoed in exploitatie	414	546
	3.761	4.099
Af: boekwinst verkoop vervoermiddel	0	2
Totaal	3.761	4.097

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Onrendabele investering Hertogsstaete, Rijpwetering	505	0
Onrendabele investering Noorderstaete, Roelofarendsveen	0	-320
Onrendabele investering wijk Buitenlust, Oegstgeest	475	3.321
Waardeveranderingen diverse complexen in exploitatie	-5.157	-1.689
Afwaardering Supermarkt Clusiusshof, Oegstgeest	0	68
Afwaardering kantoorpand Rozenlaan, Oegstgeest	400	0
Buitengebruikstelling van tijdelijke aanbouw Cilinderweg, Roelofarendsveen	0	64
Totaal	-3.777	1.444

Door de ingebruikname van de Hertogsstaete en fase 4 van de herstructurering wijk Buitenlust is de onrendabele investering voor deze projecten nu exact bepaald. De extra onrendabele investering wordt enerzijds veroorzaakt doordat de uiteindelijke investeringskosten lager zijn uitgevallen dan was begroot en anderzijds door de verschillen bij de bedrijfswaardeberekening tussen de geraamde uitgangspunten en de werkelijke uitgangspunten voor dit project.

De afwaardering van het kantoorpand aan de Rozenlaan te Oegstgeest ad € 400.000 betreft het verschil tussen de boekwaarde en de lagere verwachte opbrengstwaarde bij verkoop.

De waardeverandering bedrijfswaarde diverse complexen in exploitatie bestaat uit het saldo van de afwaarderingen en terugnames die voortvloeien uit de jaarlijkse waardetoets van de verschillende complexen, waarbij de boekwaarde van de complexen wordt afgezet tegen de reële waarde (bedrijfswaarde). Deze waardeverandering bestaat uit een afwaardering van € 646.000 en een terugname van € 5.803.000.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Lonen en salarissen	1.763	1.730
Sociale lasten	306	309
Pensioenlasten	302	333
Totaal	2.371	2.372

In 2015 is € 52.000 (2014: € 39.000) aan ziekgeld ontvangen. Deze uitkering is verantwoord onder de post lonen.

Gedurende het jaar 2015 had MeerWonen gemiddeld 32,6 werknemers in dienst (2014: 33,8). Dit betreft het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Onderhoudslasten

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Dagelijks onderhoud	524	434
Mutatieonderhoud	450	389
Planmatig mutatieonderhoud	437	477
Periodiek onderhoud	685	637
Planmatig onderhoud	3.142	1.699
Energiebesparende maatregelen	165	115
Asbestsanering	118	168
Kosten diverse onderhoudsfondsen	160	170
Overige kosten	137	95
Subtotaal	5.818	4.184
Af: eigen dienst (kosten opgenomen bij lonen)	-317	-319
Totaal	5.501	3.865

Leefbaarheid

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Vastgoedgerelateerde leefbaarheid	54	74
Mensgerelateerde leefbaarheid	115	107
Subtotaal	169	181
Af: kosten medewerkers leefbaarheid (kosten opgenomen bij lonen)	-83	-83
Totaal	86	98

Lasten servicecontracten

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Overige goederen, leveringen en diensten	959	896

Overige bedrijfslasten

	2015	2014
<i>Algemene kosten</i>		
Overige personeelskosten	291	240
Huisvestingskosten	87	93
Kosten raad van commissarissen	81	71
Automatiseringskosten	221	206
Drukwerk	28	38
Kantoorbenodigdheden	24	17
Externe controle	133	101
Advieskosten	355	240
Visitatie	13	33
Klanttevredenheids- en woningmarktonderzoek	7	19
Communicatie en huisstijl	23	0
Interne doorbelasting afschrijvingen	-26	-19
Kosten VvE-beheer	40	52
Oninbare vorderingen en deurwaarderskosten	32	29
Afboeking projectkosten De Kolk	35	0
Overige algemene kosten	220	253
Subtotaal algemene kosten	1.564	1.373
<i>Contributies en heffingen</i>		
Contributie Aedes	28	28
CFV bijdrageheffing saneringssteun	0	671
Verhuurdersheffing	2.353	2.106
Bijdrage Autoriteit wonen	12	0
Subtotaal contributies en heffingen	2.393	2.805
<i>Zakelijke lasten</i>		
Onroerende zaakbelasting en waterschapslasten	900	817
Brandverzekering	74	73
Subtotaal zakelijke lasten	974	890
Totaal	4.931	5.068

Onder de kostenpost raad van commissarissen is € 57.142 (2014: € 52.523) opgenomen als bezoldiging van de RvC-leden.

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan honoraria van Deloitte Accountants B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen ten laste van het resultaat gebracht:

	2015	2014
Controle van de jaarrekening	133	101
Andere controle-opdrachten	0	0
Fiscale advisering en aangiften	7	8
Andere niet-controlediensten	5	0
Totaal	145	109

Bij Woningstichting Buitenlust werden de kosten voor de controle van de jaarrekening verantwoord in het jaar van betaling. Bij Alkemade Wonen en nu ook bij MeerWonen wordt de reguliere controlefee ten laste van het betreffende boekjaar gebracht. Dit heeft tot gevolg dat in het bovenstaande bedrag van € 133.000 een bedrag van € 31.000 is begrepen aan betaalde termijnen voor de controle van de jaarrekening 2014.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Waardeveranderingen verkochte woningen onder voorwaarden	1.309	-483
Af: Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-1.080	405
Totaal (bate respectievelijk last)	229	-78

Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente servicekosten	6	7
Rente banken	38	58
Overige	1	4
Totaal	45	69

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Rente leningen kapitaalmarkt	3.616	3.831
Provisie leningen	11	0
WSW borgstellingsvergoeding	19	19
Overige	1	2
Totaal	3.647	3.852

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Acute belastingen	0	404
Dotatie latente belastingvordering vanwege fiscaal compensabel verlies	9.629	186
Dotatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege vorming onderhoudsvoorziening	-30	-235
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege toepassen VSO2 bepalingen lagere WOZ-waarde	1.344	-1.344
Mutatie overige latente belastingen in boekjaar	-398	-89
Totale bate respectievelijk last	10.545	-1.078



Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2015 opgenomen vordering aan vennootschapsbelasting ad € 423.000 betreft de over het resultaat van Alkemade Wonen 2013 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 2015

Het belastbaar bedrag 2015 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	7.679
<i>Bij:</i>	
Niet-afteikbaar deel afschrijvingen inclusief boekwinst	2.961
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	91
Rente BWS	2
Amortisatietermijn langlopende schulden	52
Niet-aftekbare gemengde kosten	6
	3.112
<i>Af:</i>	
Niet-belaste waardeveranderingen MVA en VG-portefeuille	3.777
Niet-belaste verkoopresultaat woningen	780
Fiscaal resultaat VOV-woningen	111
Niet-belaste opbrengst overheidsbijdragen	47
Dotatie aan fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening	116
Niet-belaste niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV-woningen	229
Fiscale afwaardering WOZ-waarde op basis van VSO2 voor bezit in Oegstgeest	5.684
Geactiveerde onderhoudskosten	35
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	12
	-10.791
Belastbaar bedrag 2015	0

Over het belastbaar bedrag 2015 is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 20,0%. Over 2015 is er commercieel een winst voor belastingen met een commerciële belastingbate van € 10,5 miljoen. Deze belastingbate over 2015 wordt voornamelijk veroorzaakt door de vorming van een latente belastingvordering over het fiscaal compensabele verlies. Daarnaast zijn er nog andere fiscale aanpassingen van het resultaat, zoals het bijtellen van fiscaal niet-aftekbare posten als afschrijvingen en waardeveranderingen, het toepassen van een fiscale afwaardering op grond van de VSO2-bepalingen en door de fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen, zoals verkoopresultaat woningen en dotatie aan de onderhoudsvoorziening.

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. In de aangifte vennootschapsbelasting 2015 gaat MeerWonen deze fiscale afwaardering verwerken voor het bezit in Oegstgeest. Bij het bepalen van de hoogte van de afwaardering moet uitgegaan worden van de WOZ-waarde 2017 (peildatum 1 januari 2016). Op dit moment is deze waarde nog niet bekend. In bovenstaande berekening van het belastbaar bedrag is een afwaardering van € 5.684.000 opgenomen. Met deze afwaardering komt het belastbaar bedrag over 2015 precies uit op nihil. In de aangifte 2015 zal de afwaardering hoger worden, wat leidt tot een fiscaal compensabel verlies. Voor de jaarrekening zou dat leiden tot een toename van de actieve belastinglatentie (25% van het fiscaal compensabel verlies). Aangezien de hoogte van dit bedrag nog niet bekend is, is hier nog geen rekening mee gehouden.

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 2014 bedragen de compensabele voorvoegingsverliezen van Alkemade Wonen € 38.514.772. 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 Alkemade Wonen.

Ultimo 2014 bedragen de compensabele voorvoegingsverliezen van Woningstichting Buitenlust € 2.834.707. 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 Woningstichting Buitenlust.

Aangezien er over 2015 geen positief belastbaar bedrag is voor MeerWonen zijn bovenstaande compensabele verliezen ultimo 2015 niet gewijzigd. Voor deze voorvoegingsverliezen is een actieve belastinglatentie opgenomen, omdat uit de fiscale prognose van MeerWonen blijkt dat deze verliezen kunnen worden verrekend voor het jaar van verdamping. De fiscale prognose is gebaseerd op de meerjarenbegroting van MeerWonen.

Fiscale eenheid

Door het in 2015 ontbinden van de 4 vennootschappen welke vanaf 1 januari 2008 in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting waren opgenomen, is er ook geen fiscale eenheid meer. Vanaf 2015 is MeerWonen enkelvoudig belastingplichtig.

Resultaat deelnemingen

	2015	2014
WBA Holding BV	0	-1

WNT-verantwoording

Voor het jaar 2015 zijn er vanwege de fusie voor de verantwoording van de WNT drie tijdvakken waarover de verantwoording moet plaatsvinden, te weten:

- Woningstichting Buitenlust tot 30 juni 2015
- Woningstichting Alkemade tot 30 juni 2015
- MeerWonen vanaf 30 juni 2015.

De bezoldiging van de functionarissen die over 2015 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen Woningstichting Buitenlust tot 30 juni 2015:

<i>J. Banga</i>	
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1 – 31/5
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning	57.988
Belastbare onkostenvergoeding	1.482
Beloningen betaalbaar op termijn	8.763
Totaal bezoldiging 2015	68.233
Uitkering bij einde dienstverband	4.375
Toepasselijk WNT-maximum (klasse C)	42.983
Motivering indien overschrijding	Overgangsregeling wordt toegepast
<i>P.G. Hoogvliet</i>	
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	8/6 - 30/6
Omvang dienstverband (in fte)	0,44
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Nee
<i>Bezoldiging</i>	
Betaalde vergoeding aan Woningstichting Buitenlust exclusief BTW	2.500
Toepasselijk WNT-maximum (klasse C)	2.910

De heer Hoogvliet was werkzaam via een detacheringsovereenkomst met Woningstichting Alkemade voor 16 uur per week.

Leidinggevende topfunctionarissen Woningstichting Alkemade tot 30 juni 2015:

<i>J. Banga</i>	
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1 – 31/5
Omvang dienstverband (in fte)	0,44
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja
<i>Bezoldiging</i>	
Betaalde vergoeding aan Woningstichting Buitenlust exclusief BTW	19.240
Toepasselijk WNT-maximum (klasse C)	19.104

De heer J. Banga was werkzaam via een detacheringsovereenkomst met Woningstichting Buitenlust voor 16 uur per week.

De betaalde vergoeding is iets hoger dan het toepasselijk WNT-maximum. Dit is veroorzaakt doordat de in rekening gebrachte vergoeding is gebaseerd op 5 maanden van een volledig jaar, conform de in 2014 betaalde vergoeding. Omdat de detachering in 2015 maar 5 maanden heeft geduurd en de WNT berekend wordt op basis van het aantal werkelijke dagen in de periode gedeeld door 365 is het toepasselijk maximum iets lager uitgekomen dan 5/12 van een jaarbedrag (€ 19.241).

<i>P.G. Hoogvliet</i>	
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	6/6 – 30/6
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Nee
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning	5.120
Belastbare onkostenvergoeding	0
Beloningen betaalbaar op termijn	1.116
Totaal bezoldiging	6.236
Toepasselijk WNT-maximum (klasse C)	7.116



Leidinggevende topfunctionarissen MeerWonen vanaf 30 juni 2015:

	<i>P.G. Hoogvliet</i>
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	30/6 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning	50.135
Belastbare onkostenvergoeding	0
Beloningen betaalbaar op termijn	8.669
Totaal bezoldiging	58.804
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	66.195

Toezichthoudende topfunctionarissen Woningstichting Buitenlust tot 30 juni 2015:

	<i>A.L. Koning</i>	<i>H.A. Meester-Broertjes</i>	<i>A.E. Koningsveld-den Ouden</i>
Functie(s)	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6
<i>Bezoldiging</i>			
Beloning exclusief btw	3.559	2.865	2.373
Toepasselijk WNT-maximum (klasse C)	7.728	5.152	5.152
Toepasselijk VTW-maximum (klasse C)	6.000	4.000	4.000

	<i>L.A.S. van der Ploeg</i>	<i>F.A. van Rooij</i>
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning exclusief btw	2.865	2.373
Toepasselijk WNT-maximum (klasse C)	5.152	5.152
Toepasselijk VTW-maximum (klasse C)	4.000	4.000

Toezichthoudende topfunctionarissen Woningstichting Alkemade tot 30 juni 2015:

	<i>P.G.W. van Graas</i>	<i>M.C.C. van Leeuwen</i>	<i>M. Muller</i>
Functie(s)	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6
<i>Bezoldiging</i>			
Beloning exclusief btw	3.559	2.865	2.865
Toepasselijk WNT-maximum (klasse C)	7.728	5.152	5.152
Toepasselijk VTW-maximum (klasse C)	6.000	4.000	4.000

Toezichthoudende topfunctionarissen MeerWonen vanaf 30 juni 2015:

	<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 2015	30/6 – 31/12	30/6 – 31/12	30/6 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>			
Beloning exclusief btw	5.291	3.526	3.526
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	9.929	6.619	6.619
Toepasselijk VTW-maximum (klasse E)	7.542	5.028	5.028

	<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	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	30/6 – 31/12	30/6 – 31/12	30/6 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>			
Beloning exclusief btw	3.526	3.526	3.526
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	6.619	6.619	6.619
Toepasselijk VTW-maximum (klasse E)	5.028	5.028	5.028

	<i>F.A. van Rooij</i>
Functie(s)	Lid RvC
Duur dienstverband in 2015	30/6 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning exclusief btw	3.526
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	6.619
Toepasselijk VTW-maximum (klasse E)	5.028

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 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 2015 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 27 mei 2016

Directeur-bestuurder

P.G. Hoogvliet _____

Raad van commissarissen

A.L. Koning,
voorzitter _____

P.G.W. van Graas,
vice-voorzitter _____

A.E. Koningsveld-den Ouden,
lid _____

M.C.C. van Leeuwen,
lid _____

M. Muller,
lid _____

F.A. van Rooij,
lid _____

Overige gegevens inclusief controleverklaring

Resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

Het resultaat over 2015 is als volgt verwerkt:

Overige reserve	18.210
Bestemmingsreserve glasfonds	14
Bestemmingsreserve onderhoudscontract	0
Totaal	18.224

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting MeerWonen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting MeerWonen te Kaag en Braassem gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening en het jaarverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting MeerWonen per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Den Haag, 27 mei 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: E.H.A. Arxhoek RA





Meer Wonen

Thuis in uw wijk

Postadres

Postbus 150, 2370 AD, Roelofarendsveen

Kantoor Roelofarendsveen

Noordeinde 174, Roelofarendsveen

Kantoor Oegstgeest

Rozenlaan 45, Oegstgeest

Telefoon

(071) 331 50 00

E-mail

info@stichtingmeerwonen.nl