



**Meer
Wonen**

Jaarstukken 2017



Colofon

Stichting MeerWonen
Handelsnaam: MeerWonen

Noordeinde 174
2371 CX Roelofarendsveen
Postbus 150
2370 AD Roelofarendsveen

Telefoon (071) 331 50 00
info@stichtingmeerwonen.nl
www.stichtingmeerwonen.nl

Inhoud

Bestuursverslag 2017

Voorwoord	9
Kerncijfers	10

CONTEXT EN AMBITIES

1. Externe ontwikkelingen	11
1.1. Kabinet Rutte III van start	11
1.2. Veegwet en Wet aanpak woonoverlast	11
1.3. Administratieve lasten voor woningcorporaties fors gestegen	11
1.4. Woningmarkt kookt droog	12
1.5. Prestatieafspraken	13
1.6. Afronding herstructurering Buitenlust	13
1.7. Geen ontheffing voor Portaal in Oegstgeest	13
2. Onze ambities	14
3. Samen met stakeholders	15
3.1. Stakeholdersbijeenkomst	15
3.2. Gemeentelijke samenwerking	15
3.3. Huurdersorganisatie HMW	16
3.4. Bewonerscommissies	16
3.5. Zorgnetwerk	16
3.6. Overige samenwerkingspartners	16

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

4. Huisvesting doelgroepen	17
4.1. Inkomen centraal	17
4.2. Vrijgekomen woningen	17
4.3. Lokaal maatwerk	18
4.4. Bijzondere doelgroepen	19
4.5. Woonwensen senioren	19
4.6. Verhuur van vrijesectorwoningen	20
5. Betaalbaar wonen	21
5.1. Wetgeving	21
5.2. Huurbeleid	22
5.3. Woningaanbod	24
6. Kwaliteit van ons bezit	25
6.1. Portefeuillestrategie	25
6.2. Samenstelling woningvoorraad	25
6.3. Verkoopbeleid	26
6.4. Projectontwikkeling	27
6.5. Herstructurering	27
6.6. Onderhoud	29
6.7. Duurzaamheid	30
6.8. Warmtewet	31

7.	Leefbaarheid	32
7.1.	Investeren in bewonersinitiatieven	32
7.2.	Stichting Present	32
7.3.	NLdoet	32
7.4.	Aanpak ongewenste situaties	33
7.5.	Kosten leefbaarheid in kaart	34
8.	Tevreden klanten	35
8.1.	Communicatie	35
8.2.	Kwaliteit van dienstverlening	35

RANDVOORWAARDEN

9.	Organisatie	37
9.1.	Inrichting organisatie	37
9.2.	Ondernemingsraad	38
9.3.	Personeelsbeleid	38
9.4.	Ziekteverzuim	38
9.5.	Netto beïnvloedbare bedrijfslasten	39
9.6.	Informatisering en automatisering (I&A)	39
10.	Financiële continuïteit	41
10.1.	Algemeen	41
10.2.	Vermogenspositie	41
10.3.	Resultaat	42
10.4.	Treasury	42
10.5.	Administratieve scheiding	43
10.6.	Meerjarenontwikkeling	43
10.7.	Verhuurdersheffing	44
11.	Governance en risicomanagement	45
11.1.	Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie	45
11.2.	Risicobeheersing	45
12.	Verklaring van het bestuur	48
13.	Jaarverslag 2017 van de RvC	49
13.1.	Over besturen en toezicht houden	49
13.2.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	50
13.3.	Verslag vanuit werkgeversrol	52
13.4.	Over de RvC	52
13.5.	Tot slot	57

Jaarrekening 2017 van MeerWonen

Balans per 31 december voor resultaatbestemming	60
Winst- en verliesrekening	62
Kasstroomoverzicht	63
Toelichting op de jaarrekening	65
Toelichting op de balans	73
Toelichting op de winst- en verliesrekening	91
Overige gegevens inclusief controleverklaring	103



Bestuursverslag 2017

Voorwoord

Kijkt u nog eens terug naar de foto bij het voorwoord van ons jaarverslag 2016. Vrolijk kijkende MT-leden bij hoge stapels administratieve stukken. Ook dit jaar kunnen we weer tevreden kijken. De stapels zijn er helaas ook nog. Al went het nooit, we lijken wel een evenwicht te vinden tussen alle administratieve rompslomp en onze doelstellingen als woningcorporatie. Misschien een teken dat het denken in risico's geleidelijk terugbuigt naar denken in kansen en mogelijkheden. We hopen het van harte en zijn daar op onze manier ook zo mee bezig.

We kunnen met voldoening terugkijken op de resultaten die we in 2017 hebben gehaald. Blij zijn we met de goede scores die we op het terrein van dienstverlening hebben behaald. Dat dit gebeurt tegen relatief lage bedrijfslasten vinden we al helemaal een mooie combinatie. Verder hebben we een goede start gemaakt met het uitvoeren van duurzaamheidsplannen, is er degelijk asbestbeleid gemaakt en gaan we het aantal open-verbrandingstoestellen terugdringen.

De bouw van 58 appartementen voor De Oevers ligt op schema en de bouw voor plan OpDreef kan begin 2018 starten. Verder is afgesproken dat we 29 sociale huurappartementen op de locatie van de voormalige Gerardusschool mogen gaan bouwen. Het proces van sloop en nieuwbouw voor De Kolk verloopt niet gemakkelijk, maar vordert gestaag.

We zijn blij dat we een intensieve en positieve samenwerkingsrelatie met onze huurdersorganisatie HMW hebben. Ze is onze positief-kritische luis in de pels. Afgelopen jaar hebben we meer aandacht besteed aan manieren om contact te onderhouden met onze huurders en stakeholders. We willen eraan blijven werken om een luisterende organisatie te zijn, die met hart voor haar huurders denkt en doet. In het verloop van deze rapportage leest u daarover meer.

We zijn trots op onze resultaten. Er gebeurt veel en er zal veel blijven gebeuren. Dat vraagt veel van onze medewerkers en dat levert ze ook wat op. We zijn er blij mee dat de medewerkers van MeerWonen openstaan voor de steeds vernieuwende verwachtingen over hoe ze met hun werk omgaan en dat ze daar op een positieve manier invulling aan geven. Ook daarvoor willen wij hier onze dank uitspreken. Een dankwoord dat ook past aan het adres van onze huurdersorganisatie en aan iedereen met wie we afgelopen jaar hebben samengewerkt.

Peter Hoogvliet, directeur-bestuurder



Kerncijfers

Woningverhuur



Woningbezit	3.290
Vhe's sociaal verhuurd	3.195
Vhe's in vrije sector	95
Gemiddelde huur per woning (€)	563

Klanttevredenheid



Score nieuwe huurders	8,0
Score vertrokken huurders	7,9
Score reparatieverzoeken	7,9
Aantal klachten ingediend bij regionale klachtencommissie	0

Financiële ratio's



ICR	3,7
DSCR	2,8
Loan to value (%)	36
Solvabiliteit (%)	69
Dekkingsratio (%)	17

Organisatie



Medewerkers	39
Fte's	32,4
Ziekteverzuim (%)	2,0
Opleidingskosten (x €1.000)	27

Onderhoud



Reparatieonderhoud (x €1.000)	505
Mutatieonderhoud (x €1.000)	686
Planmatig & periodiek onderhoud (x €1.000)	3.532

Duurzaamheid energielabel



A en hoger (%)	30
B (%)	14
C (%)	30
D en lager (%)	26
Energiebesparende maatregelen (x €1.000)	228

1. Externe ontwikkelingen

1.1. Kabinet Rutte III van start

De verkiezingen in maart van het afgelopen jaar vormden de start van de langste formatie uit de Nederlandse naoorlogse politiek. De verkiezingsuitslag voorspelde al een lastige formatieperiode vanwege de beperkte verschillen in zetelaantal van de mogelijke coalitiepartners. Uiteindelijk werd op 26 oktober het nieuwe kabinet met VVD, CDA, D66 en ChristenUnie beëdigd. Dit kabinet leidt voor corporaties vooralsnog niet tot (grote) wijzigingen in de ingezette beleidslijn.

1.2. Veegwet en Wet aanpak woonoverlast

Het zwaartepunt voor de invoering van de nieuwe Woningwet lag voor corporaties in 2016, maar ook in 2017 waren er nog zaken die opgepakt moesten worden. Het belangrijkste was waarschijnlijk wel het scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb-bezit. Diverse oorzaken leidden ertoe dat de beoordeling van de concept-scheidingsvoorstellen langer duurde dan verwacht, waardoor de termijn voor het indienen van het definitieve voorstel krappere werd. Ook nam de beoordeling van de definitieve scheidingsvoorstellen veel tijd in beslag, waardoor een deel van de corporaties begin 2018 nog steeds geen goedkeuring had voor hun scheidingsvoorstel. En dat terwijl de scheiding met ingang van 1 januari 2018 moest worden doorgevoerd. Voor MeerWonen leverde dit gelukkig geen problemen op, al in oktober 2017 is goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) verkregen voor de door ons voorgestelde administratieve scheiding. De verwachting is dat de invoering hiervan ook in 2018 nog aandacht zal vragen, met name van de afdeling Financiën.

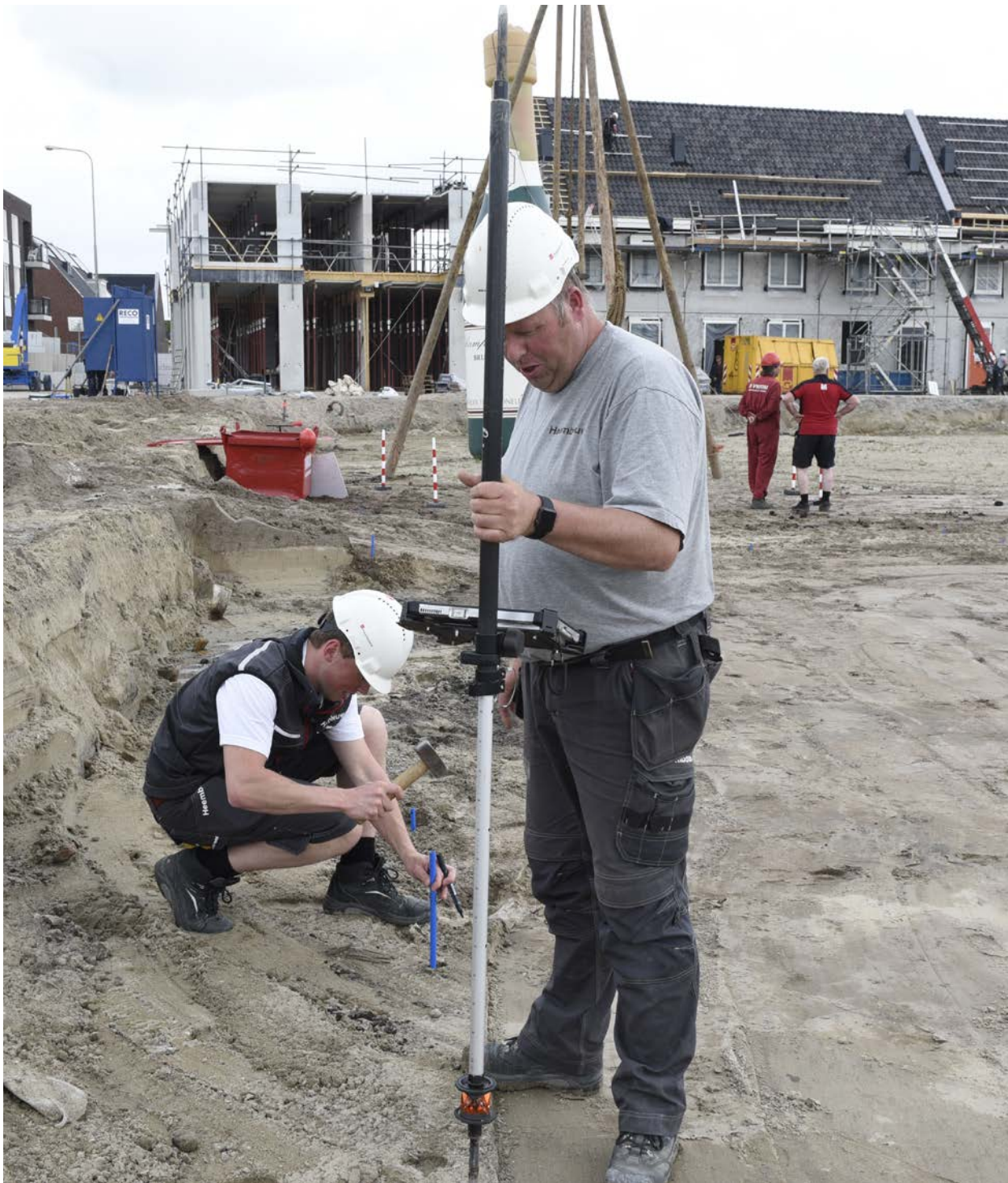
Om woonoverlast effectief te kunnen bestrijden is op 1 juli 2017 de Wet aanpak woonoverlast van kracht geworden. Deze wet geeft gemeenten bij overlast de mogelijkheid om een bestuurlijke gedragsaanwijzing op te leggen aan bewoners van huur- en koopwoningen. Woningcorporaties hebben huurrechtelijk, via het huurcontract, al langer de mogelijkheid een gedragsaanwijzing op te leggen aan huurders van hun woningen.

1.3. Administratieve lasten voor woningcorporaties fors gestegen

De nieuwe Woningwet heeft geleid tot een enorme toename van administratieve kosten. Uit onderzoek van adviesbureau Sira Consulting blijkt dat deze kosten circa € 90 miljoen bedragen, ruim 3 keer zoveel als voor invoering van de wet. Sira, die het onderzoek in opdracht van Aedes heeft uitgevoerd, stelt dat aanpassingen mogelijk zijn waardoor deze kosten met tenminste € 28 miljoen omlaag kunnen; een bedrag waarvoor corporaties een paar duizend woningen kunnen bouwen. Daarnaast is de nieuwe Woningwet zo complex dat het corporaties, gemeenten en andere partijen veel tijd heeft gekost om alle implicaties te doorgronden. De wet is onder politieke druk snel ingevoerd, allerlei informatie was pas laat beschikbaar. Daardoor liepen ook de invoeringskosten voor corporaties onnodig op. De verwachting is dat als de wet volledig ingevoerd is, de administratieve kosten als gevolg van deze wet mogelijk boven de € 100 miljoen zullen uitkomen. De € 15 miljoen organisatiekosten van de toezichthouder die ook voor rekening van de sector komt, is daarbij nog niet meegerekend. De nieuwe minister Ollongren heeft aangegeven dat ze in gesprek wil om de administratieve lasten te verlagen.

1.4. Woningmarkt kookt droog

Het afgelopen jaar was er in de media veel aandacht voor de (ongewenste) ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij was met name de 'droogkokende' woningmarkt in de Randstad een terugkerend onderwerp. Door de lage rente is het voor veel mensen aantrekkelijk om te kopen. Het aanbod stijgt echter niet met de vraag mee, waardoor de huizenprijzen snel oplopen. Dit heeft ook effect op de huurmarkt, de prijzen in de vrije sector stijgen eveneens fors. Dat maakt dat naast 'gewone' kopers ook (kleine) beleggers instappen op de woningmarkt. Door de lage rente is het voor hen interessant om hun vermogen te investeren in woningen, dat levert namelijk een hoger rendement op. Als gevolg daarvan is het aanbod van koopwoningen afgenomen en zijn de doorlooptijden korter geworden. Ook in onze regio is dit effect waarneembaar. Het aantal woningen dat te koop staat is in een jaar tijd met circa 40% afgenomen.



Door deze ontwikkelingen neemt het aantal transacties snel af. Starters kunnen door de hoge prijzen niet meer instappen en de doorstroming stukt. Het lijkt erop dat bij de huidige prijzen een koopwoning voor veel mensen onbereikbaar wordt. De verwachting is dat deze situatie voorlopig niet verandert, het bouwen van meer woningen gaat immers niet zo snel. Ook in het sociale huursegment vermindert de doorstroming. In de gemeenten waar MeerWonen actief is, is de wachttijd in 2017 met een jaar gestegen, van 4,8 naar 5,8. De zoektijd, die in 2016 nog korter dan een jaar was, is opgelopen naar meer dan een jaar. Het aantal woningzoekenden (ingeschreven en actief) en het gemiddeld aantal reacties op een woning zijn eveneens toegenomen. Het zijn tekenen dat vraag en aanbod niet in balans zijn.

1.5. Prestatieafspraken

1.5.1. Oegstgeest

Na een moeizaam traject zijn in september 2017 de prestatieafspraken 2017 met de gemeente Oegstgeest ondertekend. Belangrijk discussiepunt was het aandeel sociale huurwoningen bij de ontwikkeling van nieuwe locaties. Daarnaast is er uitgebreid gesproken over de beperkte ontwikkelmogelijkheden binnen de gemeente, terwijl er wel behoefte is aan toevoeging van (sociale huur-) woningen. De gesprekken over de prestatieafspraken 2018 verliepen voorspoediger en het leek erop dat de afspraken eind 2017 getekend zouden kunnen worden. Door omstandigheden buiten onze invloed is dat helaas niet gelukt. We verwachten begin 2018 de prestatieafspraken alsnog te kunnen tekenen.

1.5.2. Kaag en Braassem

Voor Kaag en Braassem was 2017 het eerste jaar van de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken 2017-2020. De nadruk lag daarbij op de locaties die uit de opgave extra sociale woningbouw naar voren zijn gekomen. Voor de locatie Gerardusschool is een succesvol traject omgevingsparticipatie doorlopen en zijn de ruimtelijke procedures gestart om op deze locatie sociale huurwoningen te ontwikkelen. Ook is in 2017 de eerste paal geslagen voor het project De Oevers, waar 58 sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Deze worden eind 2018 opgeleverd. Bij de gesprekken over de prestatieafspraken 2018 is de nadruk gelegd op duurzaamheid, zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwprojecten. Daarnaast was er ook veel aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De prestatieafspraken 2018 zijn op 14 december door alle partijen ondertekend.

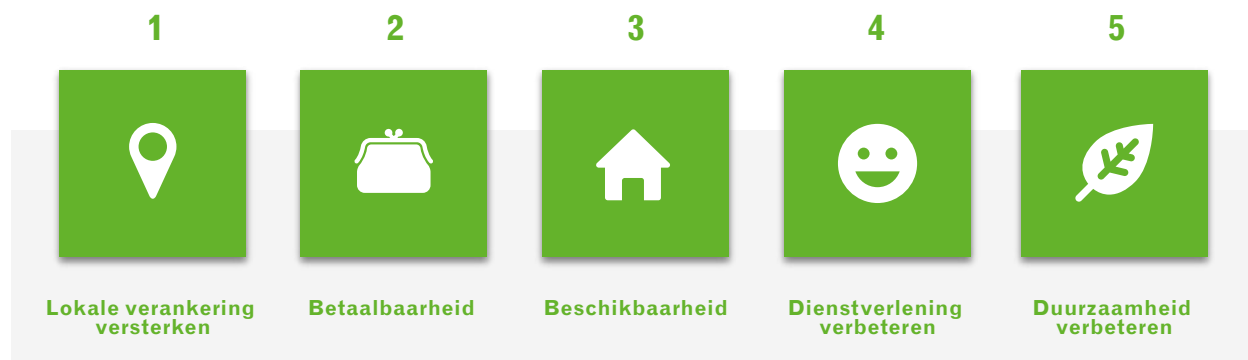
1.6. Afronding herstructurering Buitenlust

Op woensdag 17 mei 2017 is de herstructurering van de wijk Buitenlust feestelijk afgerond. In totaal zijn er 139 woningen gerenoveerd en 61 nieuw gebouwd. Uiteindelijk zijn 70 bewoners teruggekeerd en heeft de wijk 130 nieuwe bewoners mogen verwelkomen. Het feestje was op woensdagmiddag georganiseerd, zodat ook de kinderen uit de buurt dit konden meemaken. Speciaal voor deze gelegenheid is een korte film gemaakt over de wijk Buitenlust. Deze is terug te vinden op onze site: www.stichtingmeerwonen.nl/projecten/buitenlust. Daarnaast zijn in de wijk 29 stoeptegels met tekeningen van kinderen uit Buitenlust geplaatst.

1.7. Geen ontheffing voor Portaal in Oegstgeest

Het verzoek van woningcorporatie Portaal om in Oegstgeest te mogen blijven bouwen en kopen is door de minister afgewezen. Dit mede op basis van de ingediende zienswijze van MeerWonen waarin is aangegeven dat deze bereid en in staat is om de volkshuisvestelijke opgave in Oegstgeest op te pakken. Doordat Dunavie, Stek en Rijnhart Wonen bovendien hebben aangegeven zo nodig als achtervang te willen fungeren, is er volgens de minister geen reden om Portaal ontheffing te verlenen voor Oegstgeest. Gezien het geringe aandeel van Portaal in Oegstgeest (minder dan 1% van de totale portefeuille van Portaal) en het feit dat ze wel ontheffing heeft verkregen voor Leiden, is Portaal niet tegen de beslissing van de minister in beroep gegaan.

2. Onze ambities



2017 was het eerste volle jaar waarin wij uitvoering hebben gegeven aan ons ondernemingsplan 'Hart op weg'. De belangrijkste thema's uit het ondernemingsplan zijn: lokale verankering, betaalbaarheid, beschikbaarheid, dienstverlening en duurzaamheid. Voor 2017 is, in lijn met het ondernemingsplan, de focus gelegd op onze kerntaak; het verhuren van goede, betaalbare woningen aan mensen met een inkomen onder de € 36.165.

Het grootste deel van onze plannen gerealiseerd in 2017

Met de uitvoering van de voornemens uit ons ondernemingsplan liggen we goed op schema. Zo zijn prestatieafspraken gemaakt over het minimaal gelijk blijven van de voorraad sociale huurwoningen, dragen we met de huisvesting van statushouders bij aan het invullen van de gemeentelijke taakstelling in beide gemeenten en leveren we onze bijdrage aan de contingentregeling voor bijzondere doelgroepen in Holland Rijnland. De inzet voor extra sociale huurwoningen in de gemeente Kaag en Braassem leidt ertoe dat we 29 sociale huurwoningen kunnen realiseren op de locatie van de Gerardusschool in Oude Wetering. Deze komen bovenop de al bestaande nieuwbouwplannen zoals De Oevers en OpDreef.

De huurverhoging voor onze doelgroep was in 2017 met 0,2% iets lager dan de inflatie (0,3%). We blijven daarmee, zoals voorgenomen, ruim binnen de afspraken die Aedes en de Woonbond in het huurakkoord zijn overeengekomen.

Op het gebied van duurzaamheid zijn het afgelopen jaar ook weer stappen gezet. We hebben bepaald hoe wij ervoor gaan zorgen dat onze woningen gemiddeld energielabel B hebben eind 2020, en we zijn doorgegaan met het verbeteren van de isolatie van onze woningen. Ook is een contract afgesloten voor het complexgewijs plaatsen van zonnepanelen bij woningen waar we de duurzaamheid gaan verbeteren.

Op verschillende manieren hebben we in 2017 invulling gegeven aan lokale verankering. De samen met de gemeente georganiseerde wijkschouw kon helaas op weinig belangstelling rekenen. De 'Bijbuurten met MeerWonen-bijeenkomsten' trokken daarentegen veel belangstellenden en leverden goede aanknopingspunten op om onszelf te verbeteren. Ook het 'Op de koffie bij huurders' dat we dit jaar voor het eerst organiseerden, was wat ons betreft een succes. Beide activiteiten zetten we daarom voort in 2018.

Een van de zaken waar we trots op zijn is onze score in de Aedes-benchmark. Onze ambitie was om in 2018 bij de 30% best presterende corporaties te horen op het gebied van dienstverlening. Ofwel, een A-score in de Aedesbenchmark. Die score is al in 2017 gerealiseerd.

3. Samen met stakeholders

Lokale verankering is een van de speerpunten in ons ondernemingsplan. In de gemeenten waar we actief zijn willen we meer doen dan alleen het bouwen en beheren van goede, betaalbare woningen. We willen ook een rol van betekenis spelen op sociaal en maatschappelijk gebied; lokaal betrokken en herkenbaar zijn. Van onze medewerkers verwachten we dat ze brede kennis hebben van het werkgebied. Niet alleen van ons woningbezit, maar ook van het sociale domein in beide gemeenten en de leefbaarheid in en rondom onze woningen. Die kennis doen we voor een groot deel op door onze contacten met huurders, onder andere door het organiseren van buurtbijeenkomsten. Daarnaast hebben we regelmatig overleg met bewonerscommissies, dorps-/wijkraden, zorg- en welzijnsorganisaties en andere lokale organisaties.

3.1. Stakeholdersbijeenkomst

Elk jaar organiseren we een bijeenkomst voor onze stakeholders. Hierin vertellen we over onze plannen en vragen tips, feedback en input waarmee we onze dienstverlening kunnen verbeteren en ons beleid verder ontwikkelen. Op basis van de uitkomsten van de stakeholdersbijeenkomst die op 10 januari 2017 is gehouden, is onder andere besloten onze inzet op duurzaamheid te vergroten en meer aandacht te besteden aan de onderlinge contacten met stakeholders.

3.2. Gemeentelijke samenwerking

Met de gemeenten waarin we actief zijn, is regelmatig contact op zowel ambtelijk als politiek-bestuurlijk niveau. In Kaag en Braassem wisselen we daarnaast ook met de gemeenteraad regelmatig van gedachten over tal van zaken. Samen met de huurdersorganisaties en de andere in de gemeenten werkzame corporaties worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om zo effectief mogelijk invulling te geven aan het lokale huisvestingsbeleid. Belangrijk gespreksonderwerp in 2017 was het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.



3.3. Huurdersorganisatie HMW

Tussen HMW, de vertegenwoordiger van onze huurders, en MeerWonen vindt periodiek overleg plaats. De basis voor dit overleg is de samenwerkingsovereenkomst tussen HMW en de corporatie, waarin onder andere is vastgelegd over welke onderwerpen de huurdersorganisatie instemmingrecht, adviesrecht dan wel recht op informatie heeft. Om haar taken op de juiste wijze te kunnen uitvoeren is financiële steun van MeerWonen noodzakelijk. Het bedrag wordt jaarlijks in onderling overleg bepaald en verstrekt en bedroeg in 2017 € 32.000.

In 2017 heeft vier keer regulier overleg plaatsgevonden. Daarnaast is door ons in het voorjaar een excursie door het werkgebied georganiseerd, waaraan de huurdersorganisatie en het managementteam hebben deelgenomen. Verder is er regelmatig informeel contact tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter en/of meer bestuursleden van HMW over de voortgang van lopende zaken. Met name vanwege de prestatieafspraken is een aantal keer extra overleg gevoerd. De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- jaarverslag 2016;
- huurverhoging 2017;
- prestatieafspraken en het jaarlijkse bod van MeerWonen aan beide gemeenten;
- duurzaamheidsbeleid;
- leefbaarheidsbeleid;
- beleid inzake open-verbrandingstoestellen;
- begroting 2018.

3.4. Bewonerscommissies

Naast de huurdersorganisatie zijn er negen actieve bewonerscommissies, zes in Oegstgeest en drie in Kaag en Braassem. Deze bewonerscommissies bieden huurders de kans hun belangen op complexniveau zo goed mogelijk te behartigen. Voor MeerWonen zijn de bewonerscommissies een uitstekend middel om te vernemen wat er leeft onder de bewoners van een complex. Bovenal gaat het ons echter om het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij het beleid van MeerWonen en het beheer van 'hun' complex. Met alle commissies is in 2017 twee keer overleg gevoerd. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de servicekosten, onderhoudswerkzaamheden en de leefbaarheid in en om het complex.

3.5. Zorgnetwerk

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

3.6. Overige samenwerkingspartners

In Kaag en Braassem en Oegstgeest zijn tal van andere samenwerkingsverbanden actief die zich inzetten voor goed wonen en leefbaarheid in brede zin. Om op de hoogte te zijn van hun activiteiten, waar mogelijk een rol te vervullen en goed te kunnen verwijzen, onderhouden we contacten met hen. Dit betreft onder andere het Burgerinitiatief Langer Zelfstandig Wonen Oegstgeest, het Platform Duurzaamheid in beide gemeenten, Stichting Groen Licht, Tom in de buurt, Stichting Vluchtelingenwerk en het Sociaal Team.

4. Huisvesting doelgroepen

4.1. Inkomen centraal

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



Overzichtskartaal woningmarktregio Holland Rijnland

Bij de toewijzing van woningen staat het inkomen centraal. De nieuwe Woningwet bepaalt dat huishoudens met een inkomen minder dan € 36.165 (2017) onze primaire doelgroep vormen. Aanvullend zijn regelingen van kracht, waardoor een deel van onze woningen aan specifieke groepen woningzoekenden kan worden toegewezen.

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

4.2. Vrijgekomen woningen

In 2017 zijn in totaal 182 woningen verhuurd. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van ons totale aantal woningen, komt hiermee op 5,5% (2016: 7,5%). Deze lagere mutatiegraad zal voornamelijk te maken hebben met het feit dat het doorstroomeffect na oplevering van nieuwbouw inmiddels gestopt is. Met 182 verhuringen in 2017 zitten we ongeveer op het gemiddelde aantal van de jaren waarin geen nieuwbouwprojecten werden opgeleverd. Gemiddeld waren er 81 (2016: 76) reacties op de geadverteerde woningen van MeerWonen. Het aanbiedingsgetal was 6,1 (2016: 5,8). Dit getal geeft aan hoe vaak een woning moet worden aangeboden, voordat deze wordt geaccepteerd.

4.2.1. Verhuur aan inwoners

Van de verhuringen in Kaag en Braassem is 61% afkomstig uit de gemeente. In Oegstgeest ligt het aantal verhuringen aan inwoners uit de gemeente aanzienlijk lager, namelijk 27%.

4.2.2. Niet-reguliere toewijzingen

Van de vrijgekomen woningen zijn in totaal 48 woningen niet via het reguliere woonruimteverdeelsysteem verhuurd. Deze verhuringen worden wel in het woonruimtesysteem verantwoord.

Doelgroep	Aantal verhuringen 2017	Aantal verhuringen 2016
Kandidaten wachtlijst aanleunwoningen (tot 1 juli 2017*)	6	6
Woningruil	3	-
Vrije sector via www.woningnethollandrijnland.nl	4	26
Statushouders	16	37
Clïënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	10	7
Wisselwoning i.v.m. herstructurering	2	1
Uit verhuur i.v.m. herstructurering	-	1
Bijzondere verhuring i.v.m. fase V Buitenlust	4	-
Verhuizing om sociaal/maatschappelijk probleem op te lossen	2	-
Directe bemiddeling urgent woningzoekende	1	-
Kandidaten met behoefte aan aangepaste woning	-	1
Doorverhuizen om woning voor doelgroep beschikbaar te krijgen	-	2
Totaal	48	81

*) Tot 1 juli werden de aanleunwoningen Saskia van Uylenburchlaan toegewezen volgens het samenwerkingsconvenant met de gemeente. Per 1 juli is dit convenant vervallen en worden de woningen geadverteerd op Woningnet, met voorrang voor senioren met een zorgindicatie (lokaal maatwerk).

4.3. Lokaal maatwerk

Op basis van afspraken met de gemeenten mag voor nieuwbouwwoningen en voor maximaal 25% van de vrijkomende woningen lokaal maatwerk worden toegepast. Deze regeling maakt het mogelijk bepaalde categorieën woningzoekenden voorrang te geven. Doel is de doorstroming op de lokale sociale huurwoningmarkt te bevorderen en het zo passend mogelijk toewijzen van sociale huurwoningen. In 2017 zijn 19 vrijkomende woningen uit de bestaande bouw aangeboden met lokaal maatwerk (2016: 14). Per gemeente is de regeling als volgt toegepast:

Oegstgeest

- bij eengezinswoningen voorrang voor gezinnen met 3 of meer personen die een sociale huurwoning in Oegstgeest achterlaten: 8 woningen aangeboden, resultaat: 3 woningen toegewezen aan beoogde doelgroep;
- bij appartementen voorrang voor senioren 55+ die een sociale grondgebonden eengezinshuurwoning in Oegstgeest achterlaten: 1 woning aangeboden, resultaat: geen.

Kaag en Braassem

- voorrang voor inwoners uit 1) betreffende kern die sociale huurwoning achterlaten; 2) Kaag en Braassem die sociale huurwoning achterlaten; 3) betreffende kern respectievelijk Kaag en Braassem die geen sociale huurwoning achterlaten: 9 woningen aangeboden, resultaat: 7 woningen toegewezen aan beoogde doelgroep;
- bij woningen geschikt voor doelgroep met zorgindicatie: voorrang voor 1) inwoners uit Kaag en Braassem met zorgindicatie die sociale huurwoningen achterlaten; 2) inwoners uit Kaag en Braassem met zorgindicatie die geen sociale huurwoning achterlaten; 3) inwoners uit Holland Rijnland met zorgindicatie: 1 woning aangeboden, resultaat: 1 woning toegewezen.

In Oegstgeest heeft het lokaal maatwerk nauwelijks het gewenste doorstroomeffect. In 2018 zullen de voorrangscriteria samen met de huurdersorganisatie en de gemeente geëvalueerd worden.

4.4. Bijzondere doelgroepen

4.4.1. Urgent woningzoekenden

De huisvestingsverordening Holland Rijnland voorziet in een urgentieregeling waarbij woningzoekenden die in een noodsituatie verkeren voorrang kunnen krijgen bij het vinden van een sociale huurwoning. De aanvraag moet ingediend worden bij één van de corporaties en wordt beoordeeld door de Regionale Urgentieverdeling Woonruimteverdeling. Onze medewerkers voeren regelmatig gesprekken met woningzoekenden die informeren of zij voor urgentie in aanmerking komen. Uiteindelijk beslist de woningzoekende of hij de aanvraag wil indienen. In 2017 zijn bij MeerWonen 16 officiële aanvragen ingediend (2016: 10). Hiervan zijn 6 aanvragen toegewezen (2016: 3). Bij het merendeel van de afwijzingen hebben wij vooraf aangegeven dat de kans van slagen nihil was. Woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen voorrang als zij reageren op een woning die past binnen het zoekprofiel (woningtype) dat de urgentiecommissie hen heeft toegekend. In 2017 hebben wij 4 woningen toegewezen aan woningzoekenden die door hun urgentie bovenaan de kandidatenlijst stonden.

4.4.2. Taakstelling statushouders

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

In Kaag en Braassem komt de huisvesting van statushouders voor 60% voor rekening van MeerWonen en 40% voor Woondiensten Aarwoude. Deze verdeling is gebaseerd op de omvang van het woningbezit, maar is mede afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen. MeerWonen heeft in 2017 in Kaag en Braassem in totaal 14 statushouders gehuisvest in 3 woningen. Daarnaast hadden we in 2017 te maken met een groot aantal nareizigers, die ook meetellen voor de taakstelling. Samen met Woondiensten Aarwoude komt het totaal voor Kaag en Braassem hiermee op 64 gehuisveste statushouders. Hiermee voldoet de gemeente ruimschoots aan de door het Rijk opgelegde taakstelling van 36 personen en is zelfs de taakstelling voor het 1^e halfjaar van 2018 (20 personen) al gehaald.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders vrijwel geheel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling voor 2017 was 32 personen. MeerWonen heeft in 2017 in Oegstgeest 13 woningen toegewezen, waarin 34 personen zijn gehuisvest. Hiermee is de taakstelling voor Oegstgeest gehaald.

Contingent bijzondere doelgroepen

Binnen de regio Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben, onder andere mensen uit de maatschappelijke opvang en (ex-)cliënten van zorginstellingen. In 2017 is het contingent voor de hele regio vastgesteld op 187 woningen, verdeeld over 26 instellingen. Dit totale aantal wordt naar rato van het bezit verdeeld over de corporaties. Het aandeel van MeerWonen in 2017 bedroeg 10 woningen; in totaal hebben wij 10 woningen toegewezen aan cliënten van deelnemende instellingen. Bij woningen die vanuit de contingentregeling worden toegewezen hoort een zogenaamde driepartijenovereenkomst (verhuurder/instelling/cliënt) die waarborgt dat de cliënt gedurende twee jaar begeleiding krijgt van de instelling.

4.5. Woonwensen senioren

Met de toenemende vergrijzing van de bevolking en doordat mensen langer thuis moeten blijven wonen, vormen senioren ook een specifieke doelgroep. MeerWonen heeft een aantal seniorencomplexen met voornamelijk appartementen die geschikt zijn voor senioren. Deze woningen worden met voorrang aangeboden aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder. In 2017 zijn 33 seniorenwoningen regulier verhuurd. Het gemiddelde aantal reacties is met 26 nog steeds aanzienlijk lager dan de reacties op andere woningen, maar wel hoger dan in 2016 (12).

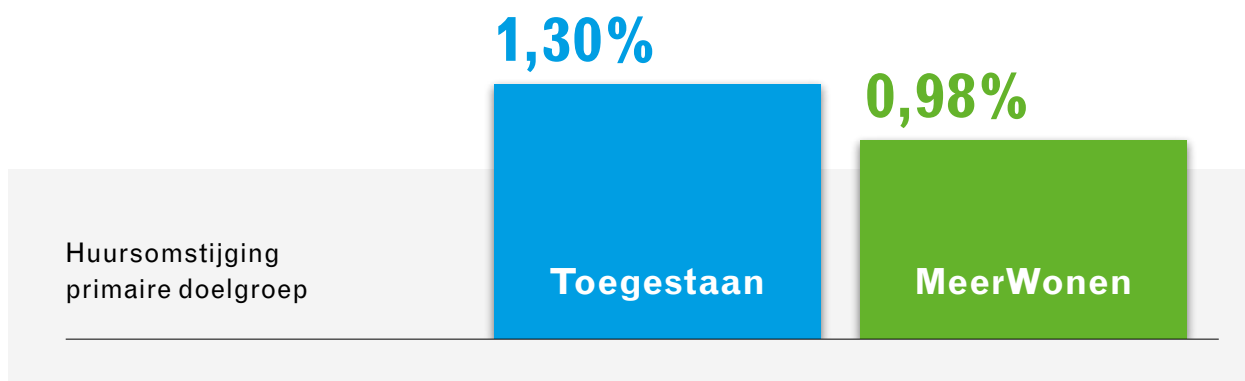
Uit de rapportages van Woningnet blijkt overigens dat het gemiddeld aantal reacties op seniorenwoningen in Holland Rijnland veel lager is dan op andere woningen. Hoe dit te rijmen valt met de toenemende vergrijzing is niet duidelijk. Willen senioren sowieso niet verhuizen? Of ligt het aan de woningen die beschikbaar zijn? Willen ouderen nog wel in een complex met alleen ouderen wonen? Om goede keuzes te kunnen maken binnen onze portefeuillestrategie gaat MeerWonen hier, in samenwerking met ouderenorganisaties De Spil en StiwO, onderzoek naar doen. Dit onderzoek gaat in januari 2018 in Kaag en Braassem van start. Vrijwilligers van De Spil en StiwO gaan bij onze huurders van 65 tot en met 77 jaar op huisbezoek om samen een vragenlijst door te nemen over hun woonwensen. Bij senioren ouder dan 78 jaar zijn de vrijwilligers al eerder op huisbezoek zijn geweest, zij het met een iets andere insteek.

4.6. Verhuur van vrijesectorwoningen

Met de vaststelling van het nieuwe huurbeleid per 1 januari 2016 heeft MeerWonen besloten dat alleen woningen met een geliberaliseerd huurcontract bij mutatie in de vrije sector blijven; er komen geen vrijesectorwoningen meer bij. Per 31 december 2017 heeft MeerWonen nog 95 vrijesectorwoningen (2016: 98), ongeveer 3% van ons totale woningbezit. In 2017 zijn 4 vrijesectorwoningen opnieuw verhuurd. Het aantal reacties per woning was gemiddeld 15.



5. Betaalbaar wonen



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

5.1. Wetgeving

Corporaties zijn er vooral voor de laagste inkomensgroepen. Minstens 80% van hun sociale woningen moet toegewezen worden aan huurders met een huishoudinkomen onder € 36.165 (2017). Maximaal 10% mag gaan naar huishoudinkomens tussen € 36.165 en € 40.349 en maximaal 10% naar huishoudinkomens boven € 40.349. MeerWonen heeft de wetgeving als volgt toegepast:

Toewijzing sociale voorraad (in %)	norm	2017	2016
aan huishoudinkomens < € 36.165	≥80	92	95
aan huishoudinkomens € 36.165 < € 40.349	≤10	4	2
aan huishoudinkomens > € 40.349	≤10	4	3

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

5.1.1. Ruim voldaan aan norm passend toewijzen

Door de invoering van het passend toewijzen per 1 januari 2016 wil de overheid zoveel mogelijk voorkomen dat huurders met een laag inkomen worden gehuisvest in woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen van € 592 respectievelijk € 635. Corporaties moeten minimaal 95% van de woningzoekenden met een inkomen onder het toetsingsinkomen voor huurtoeslag huisvesten in een woning met een huurprijs onder deze aftoppingsgrenzen. MeerWonen heeft in 2017 99% (2016: 98%) passend toegewezen.

5.2. Huurbeleid

De hoofddoelstelling van het huurbeleid dat MeerWonen per 1 januari 2016 heeft ingevoerd is minimaal 70% van de vrijkomende woningen bereikbaar (huurprijs 2017 \leq 635,05) te houden voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen. In 2017 viel 71% in deze categorie. In 2018 wordt het huurbeleid geëvalueerd.

Huurverhoging 1 juli 2017 blijft onder inflatie

Het wettelijk kader van de huurverhoging voor sociale huurcontracten:

- maximaal toegestane huursomstijging: 1,3% (inflatie + 1%);
- huuraanpassing bij mutatie telt mee in de huursomstijging;
- de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) telt ook mee, tenzij in de prestatieafspraken is opgenomen dat de IAH benut wordt voor investeringen;
- maximale huurverhoging per woning: 2,8%
- voor huurders met een inkomen boven € 40.349 is een IAH toegestaan van maximaal 4,3%.

Binnen het wettelijk kader en in lijn met ons ondernemingsplan waarin we aangeven de huurverhoging zo beperkt mogelijk te houden, heeft MeerWonen voor de sociale huurcontracten per 1 juli 2017 de volgende huurverhogingen toegepast:

- inkomensgroep < € 40.349: huurverhoging 0,2%, aftoppen op huurtoeslaggrens (€ 710,68);
- inkomensgroep > € 40.349: huurverhoging 3,0%, aftoppen op maximale huur.

De totale huursomstijging over 2017 komt uit op 0,98%. Deze stijging bestaat voor 0,53% uit de reguliere huurverhoging en voor 0,45% uit verhogingen na mutatie. De huursomstijging blijft hiermee ruim binnen de norm van 1,3%. Er is daarom geen aanleiding om het huidige huurbeleid bij mutatie aan te passen.

Voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract is bovenstaande niet van toepassing. Deze woningen kregen een inflatievolgende huurverhoging.

5.2.1. Minder bezwaren tegen huurverhoging

Wettelijk is er de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer het inkomen over 2016 lager was dan in 2015. MeerWonen heeft daarnaast de mogelijkheid tot bezwaar gegeven als het (verwachte) inkomen in 2017 lager zou uitkomen dan het toetsinkomen. Ook konden huurders bezwaar maken als het hoge inkomen veroorzaakt werd door inwonende kinderen tot 27 jaar.

In 2017 hebben wij 22 bezwaarschriften ontvangen, aanzienlijk minder dan vorig jaar (2016: 67). Dit komt doordat in 2017 de IAH alleen van toepassing was voor inkomens vanaf € 40.349, met uitzondering van pensioengerechtigden en grote gezinnen. Daarnaast kreeg in voorgaande jaren ook de groep met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 een IAH. De meeste bezwaren hadden betrekking op een daling van het inkomen in 2016 of 2017, op het meetellen van inkomens van inwonende kinderen en op het hebben van een zorgindicatie. Na controle van alle gegevens zijn 20 bezwaren door ons geaccepteerd en één afgewezen. Eén bezwaarschrift is naar de huurcommissie gestuurd en vervolgens ongegrond verklaard.

5.2.2. Lagere huurachterstanden

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

De gemiddelde huurachterstand over 2017 bedroeg 0,53% (2016: 0,58%). Voor zittende huurders betreft dit alleen huurachterstand, exclusief overige vorderingen zoals servicekostenafrekening en mutatiekosten; bij vertrokken huurders gaat het om alle openstaande posten, dus huur en overige vorderingen. Eind 2017 waren 37 zaken in



behandeling bij het incassobureau (2016: 44). Deze zaken vormen ruim 55% van de totale huurachterstand. In 2017 heeft geen ontruiming plaatsgevonden op grond van huurachterstand.

5.2.3. Leegstand bij mutatie gedaald

Bij een huurderswissel houden we rekening met een gemiddelde leegstand van 20 dagen. In 2017 hebben we met een gemiddelde van 25 dagen deze norm nog overschreden, maar wel verbeterd ten opzichte van de gemiddeld 31 dagen leegstand in 2016.

We splitsen de leegstandsdagen in technische leegstand en verhuurleegstand. De technische leegstand was gemiddeld 18 dagen. In woningen met een relatief hoge technische leegstand worden over het algemeen grote onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, zoals saneren van asbest, vervangen van plafonds en renoveren van badkamers en/of keukens. De verhuurleegstand was gemiddeld 7 dagen. In principe moet een woning binnen maximaal 2 werkdagen nadat deze technisch gereed is verhuurd kunnen worden. Bij 88 woningen was dat ook het geval. Bij woningen met een relatief hoge verhuurleegstand zijn meestal meerdere bezichtigingen nodig voordat de woning wordt geaccepteerd.

De totale huurderiving over 2017 bedroeg € 170.000, ofwel 0,69% van de jaarhuur (2016: € 280.000 / 1,14% van de jaarhuur). De doelstelling om de huurderiving te beperken tot 0,80% is hiermee gehaald.

5.3. Woningaanbod

MeerWonen heeft een gevarieerde portefeuille met woningtypen voor alle doelgroepen. Per 31 december 2017 omvat de totale portefeuille 3.290 woningen (2016: 3.296). In Oegstgeest zijn de appartementen wat sterker vertegenwoordigd en in Kaag en Braassem de eengezinswoningen. Om zoveel mogelijk woningen voor onze primaire doelgroep beschikbaar te houden, gaan we alleen tot verkoop over als een woning niet past binnen onze portefeuillestrategie. In hoofdstuk 6.3. wordt het verkoopbeleid, en de mutaties als gevolg daarvan, nader toegelicht.

5.3.1. Indeling naar huurprijs

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

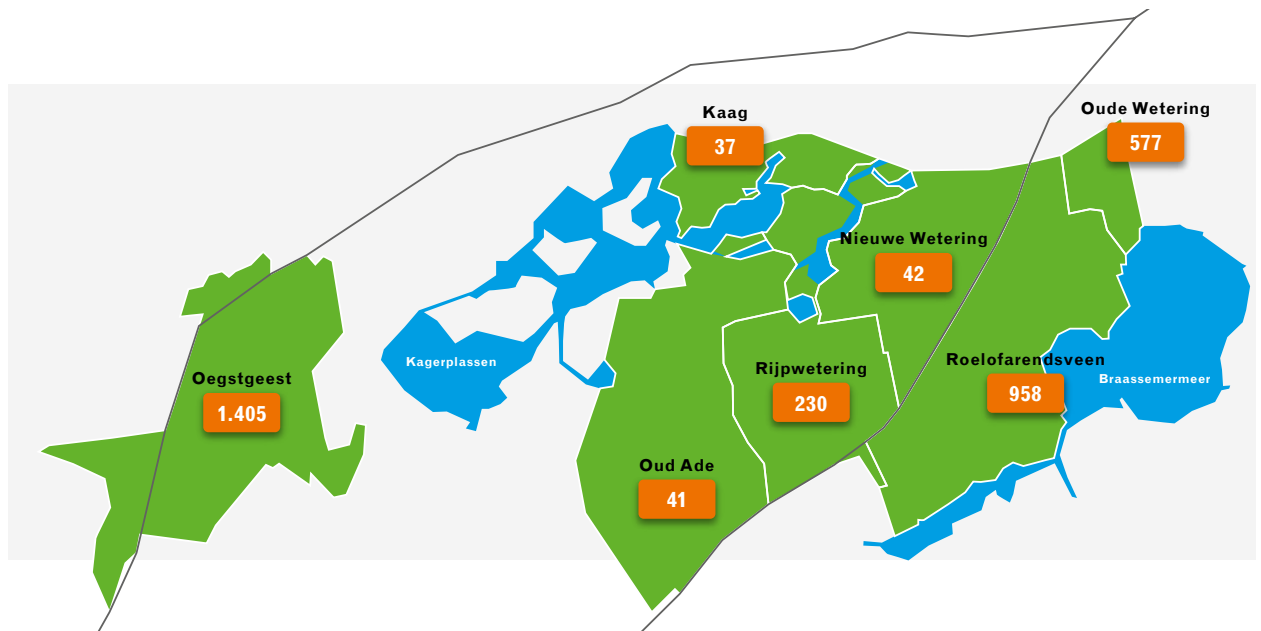
Huuropbouw woningvoorraad			
Categorie	Huurprijs	2017	2016
Betaalbaar	< € 414,02	308	336
Bereikbaar (aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens)	€ 414,02 - € 592,55	1.611	1.572
Bereikbaar (aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens)	€ 592,56 - € 635,05	536	544
Middelduur	€ 635,06 - € 710,68	656	671
Duur	> € 710,68	179	173
Totaal		3.290	3.296

Uitgesplitst per dorpskern ziet de verdeling er per 31 december 2017 als volgt uit:

Woningen per huurprijsklasse per dorpskern						
	Betaalbaar < € 414,02	Bereikbaar € 414,02 - € 592,55	Bereikbaar € 592,56 - € 635,05	Middelduur € 635,06 - € 710,68	Duur > € 710,68	Totaal
Oegstgeest	52	719	267	319	48	1.405
Kaag	0	25	4	6	2	37
Oud Ade	5	29	6	1	0	41
Oude Wetering	109	264	84	93	27	577
Rijpwetering	40	105	50	28	7	230
Roelofarendsveen	98	439	122	205	94	958
Nieuwe Wetering	4	30	3	4	1	42
Totaal	308	1.611	536	656	179	3.290
Percentage	9,4	49,0	16,3	19,9	5,4	100,0

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

6. Kwaliteit van ons bezit



Woningbezit per dorpskern ultimo 2017

6.1. Portefeuillestrategie

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

In 2017 is de portefeuillestrategie geactualiseerd en op onderdelen uitgewerkt. Zo is van een aantal complexen de exploitatieduur aangepast, zijn onderhoudsprogramma's aangepast en duurzaamheidsingrepen in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) verwerkt. Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie is rekening gehouden met externe factoren zoals regelgeving van de overheid, lokale ontwikkelingen en demografische veranderingen. De portefeuillestrategie richt zich op het toewerken naar het realiseren van een wensportefeuille.

6.2. Samenstelling woningvoorraad

MeerWonen heeft woningtypen voor alle doelgroepen. Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.405) en Kaag en Braassem (1.885) telt ons bezit per 31 december 2017 in totaal 3.290 woningen (2016: 3.296).

De samenstelling naar woningen en overig vastgoed is per 31 december 2017 als volgt:

Omschrijving eenheden	2017 daeb	2017 niet-daeb	2017 totalen	2016 totalen
Eengezinswoningen	1.843	86	1.929	1.938
Meergezinswoningen met lift	924	9	933	930
Meergezinswoningen zonder lift	428	0	428	428
Totaal woningen	3.195	95	3.290	3.296
Standplaatsen woonwagens	9	0	9	9
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	0	10	10	10
Maatschappelijk vastgoed	6	0	6	6
Garages	0	4	4	4
Parkeerplaatsen	0	159	159	159
Bergingen	0	2	2	2
Bedrijfsmatig vastgoed	0	8	8	8
Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	3.210	278	3.488	3.494

6.3. Verkoopbeleid

In 2016 is het huidige verkoopbeleid vastgesteld. Leidend hierin is geweest het uitgangspunt dat MeerWonen een sociale verhuurder is, die zich vooral richt op huishoudens met lage inkomens (2017: tot € 36.165). We willen zoveel mogelijk woningen voor die doelgroep beschikbaar houden. Verkopen doen we alleen als een woning niet past binnen onze portefeuillestrategie. Een belangrijk effect van ons huidige verkoopbeleid is dat een aanzienlijk deel van onze VoV-woningen in Oegstgeest na terugkoop niet meer wordt doorverkocht, maar wordt toegevoegd aan de sociale huur. Hierdoor komen er geleidelijk 94 sociale huurwoningen bij in Oegstgeest.

Verkoop van woningen Kaag en Braassem

In Kaag en Braassem zijn in het verleden 105 huurwoningen uit de bestaande huurvoorraad aangewezen voor verkoop. Bij de verkoopprocedure geldt een voorrangsregeling voor kandidaten die een huurwoning van MeerWonen achterlaten. In 2017 zijn 4 huurwoningen verkocht. Daardoor omvat ons verkoopvolume in Kaag en Braassem per 31 december 2017 nog 46 woningen.

Verkoop van woningen in Oegstgeest

In Oegstgeest zijn 15 huurwoningen uit de bestaande huurvoorraad aangewezen voor verkoop. Hieruit zijn in 2017 geen woningen verkocht waardoor het verkoopvolume per 31 december 2017 nog steeds 15 bedraagt.

In Oegstgeest heeft MeerWonen per 31 december 2017 een portefeuille van 173 (2016: 183) woningen met 'Verkoop onder Voorwaarden', dit is inclusief 5 (2016: 6) onder Koopstart verkochte woningen. Hierbij geldt dat de koper een korting krijgt op de marktwaarde, die bij verkoop weer terugbetaald wordt. MeerWonen is verplicht de woning op verzoek van de koper terug te kopen. De waardestijging of -daling wordt dan gedeeld. Deze terugkoopregeling geldt niet voor de Koopstartwoningen. In 2017 zijn er van de teruggekochte woningen 5 toegevoegd aan de huurvoorraad en 4 verkocht op de vrije markt. Verder is 1 onder Koopstart verkochte woning doorverkocht, waarbij de destijds verstrekte korting met ons is afgerekend. Per saldo is de VoV-portefeuille met 10 woningen afgenomen.

Als gevolg van het verkoopbeleid zal MeerWonen op termijn nog 52 Koopgarantwoningen aanhouden, alleen in de Clusiusshof. De overige woningen worden na terugkoop verhuurd of verkocht.

6.4. Projectontwikkeling

De nieuwbouwplannen die in ontwikkeling zijn, hebben alle betrekking op de gemeente Kaag en Braassem. In Braassemerland worden ongeveer 1.150 woningen ontwikkeld, waarvan 30% sociale woningbouw betreft. De helft daarvan wordt huur. MeerWonen neemt daarvan circa 170 woningen af. De uitvoering vindt de komende jaren fasegewijs plaats. De twee projecten in Braassemerland waar MeerWonen nu aan werkt zijn De Oevers en OpDreef (voorheen De Akkers genoemd).

6.4.1. Bouw De Oevers gestart

In februari 2017 heeft MeerWonen het koopcontract voor plan De Oevers getekend. Op deze centraal gelegen locatie naast het Noordplein in Roelofarendsveen wordt een appartementencomplex gebouwd. MeerWonen neemt daarvan 58 sociale huurappartementen af. In mei 2017 is de bouw van start gegaan. Voor 13 van de levensloopbestendige 58 appartementen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Stichting Wooninitiatief MOIER. Zij gaat de woningverhuur voor haar doelgroep, jongeren met een licht verstandelijke beperking en/of autisme coördineren. Op de begane grond van het complex komen commerciële ruimten en op een deel van het dak wordt een daktuin gerealiseerd. De ontwikkeling en het eigendom van de commerciële ruimten is in handen van Hoorne Vastgoed. De oplevering wordt in het najaar van 2018 verwacht.

6.4.2. Plan OpDreef uitgebreid

Plangebied OpDreef grenst aan de Braassemerdreef, de nieuwe ontsluitingsweg die het bestaande winkelcentrum aan het Noordplein en nieuwbouwplan de Oevers verbindt met de A4. Gemeente Kaag en Braassem en VolkerWessels/Verwelijs zijn de ontwikkelende partijen. Voor de grondexploitatie hebben deze partijen een GEM opgericht.

Nadat de ontwikkelaars in 2016 zijn gestart met de uitwerking van het plan heeft MeerWonen in 2017 afspraken gemaakt over de turn-key afname van woningen. Was aanvankelijk een afname van 30 sociale huurwoningen gepland, uiteindelijk is het aantal uitgebreid naar 44 woningen. De projectplanning en uitvoering is daardoor in de tijd iets doorgeschoven. De contractering en bouw vindt gefaseerd plaats. Naar verwachting gaat in het 1^e kwartaal 2018 de bouw van de eerste fase met 8 woningen van start, de volgende fase met 14 woningen in september 2018, en de laatste fase met 22 woningen in april 2019. De oplevering van de achtereenvolgende deelplannen staan voorsnog gepland voor januari 2019, juli 2019 en januari 2020.

6.5. Herstructurering

6.5.1. Wijk Buitenlust opgeleverd

In het voorjaar van 2017 zijn de renovatiewerkzaamheden aan de laatste 18 woningen van de wijk Buitenlust afgerond. Daarmee is een einde gekomen aan het grootschalige herstructureringsproject dat in de periode 2010-2017 is uitgevoerd in deze wijk. Op 17 mei 2017 vond de feestelijke oplevering plaats. In totaal zijn de achterliggende jaren 139 woningen gerenoveerd en 61 nieuw gebouwd. De bewoners zijn vanaf het begin betrokken bij dit omvangrijke project. Bij de renovatie is het oorspronkelijke karakter van de wijk zoveel mogelijk behouden en is duurzaam vernieuwd met oog voor comfort. Alle sociale huurwoningen van MeerWonen in deze wijk hebben een gemiddelde energie-index van 0,77, gelijkwaardig aan energielabel A+. Zeventig bewoners zijn teruggekeerd en de wijk heeft 130 nieuwe bewoners mogen verwelkomen. Naast de woningen zijn ook de straten en het groen in de wijk opgeknapt.

6.5.2. Nieuwbouwplan De Kolk in gang

Op de locatie De Kolk in Oud Ade bezit MeerWonen zeven zogenaamde Oostenrijkse woningen. Deze eengezinswoningen zijn gebouwd in 1950 als houten noodwoningen. Vanwege de slechte woontechnische staat en de hoge kosten van renovatie is besloten de levensduur niet opnieuw te verlengen. MeerWonen wil op deze locatie circa 20 woningen bouwen, bestaande uit eengezinswoningen en een kleinschalig appartementengebouw. De insteek is op korte termijn nieuwbouw te realiseren die voldoet aan hoge, moderne kwaliteitseisen met behoud van de bestaande uitstraling.

In 2017 zijn de kaders voor de nieuwbouw opgesteld en is FARO Architecten gecontracteerd voor de uitwerking van het nieuwbouwplan. Tevens is haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en een 1e planopzet uitgewerkt. Uitgangspunt is planontwikkeling met grote betrokkenheid van bewoners, omwonenden en belangstellenden uit Oud Ade.

Aansluitend bij de voortgang van het traject worden daarom sinds juni 2017 periodiek bijeenkomsten georganiseerd en nieuwsbrieven verspreid om betrokkenen te informeren en input voor het plan op te halen. Begin 2018 zullen de planschetsen samen met betrokkenen verder uitgewerkt worden, op basis waarvan het definitief ontwerp gemaakt kan worden. De sloop van de woningen en het bouwrijp maken staan gepland voor de eerste helft van 2018. Naar verwachting zal de bouw in april 2019 starten en de oplevering wordt vermoedelijk april 2020.

6.5.3. Extra sociale huurwoningen op locatie Gerardusschool

Buiten de bestaande nieuwbouwpoging van MeerWonen is in samenwerking met gemeente Kaag en Braassem gezocht naar mogelijkheden voor de realisatie van extra sociale huurwoningen. De intentie is dat de gemeente bouwrijpe kavels inzet tegen sociale grondprijzen en MeerWonen de woningen ontwikkelt, realiseert en exploiteert binnen de sociale huur. Belangrijk in dit traject is de participatie van omwonenden (TOP-traject) bij de planontwikkeling.

In april 2017 heeft de gemeente de locatie Gerardusschool ingezet als geschikte locatie voor herontwikkeling naar woningbouw en is een TOP-traject gestart. Uitkomst van dit traject is dat een meerderheid van inwoners een voorkeur heeft voor de realisatie van 25 á 30 woningen in een recht blok. Medio maart 2018 wordt besluitvorming over het bestemmingsplan verwacht. MeerWonen wil dit project door middel van conceptueel bouwen realiseren.



6.6. Onderhoud

MeerWonen heeft in 2017 voor het technische beheer en onderhoud van haar bezit de meerjarenplanningen aangepast. Voor het gehele bezit is de basis voor de meerjarenonderhoudsplanung en meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) uitgewerkt en doorgevoerd in het automatiseringssysteem SG-Tobias.

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

In 2017 zijn onderstaande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Omschrijving	Begroting (€)	Realisatie (€)	Vershil (€)	Percentage van de begroting (%)
Reparatieonderhoud	506.000	504.861	1.139	100
Mutatieonderhoud	417.000	350.167	66.833	84
Planmatig mutatieonderhoud	441.000	335.552	105.448	76
Periodiek onderhoud	748.000	622.216	125.784	83
Planmatig onderhoud	4.282.000	2.909.854	1.372.146	68
VvE-onderhoudsreserveringen	134.000	245.223	-111.223	183
Kosten glasfonds en serviceabonnement	143.000	157.783	-14.783	110
Energiebesparende maatregelen	199.000	227.821	-28.821	114
Asbestsanering	141.000	325.539	-184.539	231
Totaal onderhoud	7.011.000	5.679.016	1.331.984	81

6.6.1. Reparatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van reparatieverzoeken en het verhelpen van storingen. Deze werkzaamheden worden voor een groot deel uitgevoerd door onze eigen technische dienst. In 2017 is voor € 504.861 aan reparatieonderhoud uitgevoerd, zijnde 2.876 reparatieverzoeken voor gemiddeld € 176 per melding. Er zijn 376 reparatieverzoeken meer verwerkt dan begroot, de kosten zijn per verwerkt reparatieverzoek echter € 27 lager dan begroot.

6.6.2. Mutatieonderhoud

Dit betreft het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen voor het weer in verhuurbare staat brengen van de woningen. In 2017 is € 350.167 aan mutatieonderhoud uitgegeven voor 182 woningmutaties. De gemiddelde kosten bedroegen € 1.924 per mutatie. Er zijn 38 mutaties minder verwerkt dan begroot en de gemiddelde kosten per verwerkte mutatie zijn € 35 hoger dan begroot.

6.6.3. 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 aan deze woningen, om diverse redenen niet worden uitgevoerd. Voor deze werkzaamheden is een afzonderlijke post in de begroting opgenomen. Voorheen werden de kosten samengevoegd met het planmatig onderhoud. In 2017 is bij 54 mutatiwoningen voor € 335.552 aan planmatig mutatieonderhoud uitgevoerd.

De kosten van deze werkzaamheden zijn lager dan begroot, doordat er in 2017 minder mutaties en minder oudere mutatiwoningen waren dan begroot. De uitgevoerde werkzaamheden zijn onder andere: renovatie en vervanging van vloeren, keukens, badkamers, binnen riolering, elektrische installaties, stucwerk en zachtboardplafonds.

6.6.4. 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 deze werkzaamheden voorkomt grote herstelwerkzaamheden en houdt het onderhoud beheersbaar.

Door verschuivingen binnen de onderhoudssoorten, optimaliseren van de onderhoudsbegroting, het afsluiten van nieuwe all-in onderhoudscontracten en minder herstelwerkzaamheden aan straatwerk zijn de kosten € 125.784 lager dan begroot.

6.6.5. Planmatig onderhoud

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

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

In 2017 is van het totaal begrote bedrag van € 4.282.000 een bedrag van € 3.679.000 in verplichtingen omgezet. Van deze verplichtingen is 79% zijnde € 2.910.000, in 2017 gerealiseerd en zowel technisch als financieel afgerond. Het resterende bedrag van € 769.000 aan lopende verplichtingen zal in 2018 worden afgerond. De totale kosten van de in 2017 aangegane verplichtingen zijn € 603.000 lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat voor 2017 begrote ingrepen zijn vervallen of doorgeschoven naar toekomstige jaren.

6.6.6. VvE-onderhoudsreserveringen

In de jaarbegroting van 2017 is een post opgenomen voor de kosten van ons woningbezit die wij betalen aan VvE's, ten behoeve van de reserveringen voor onderhoudswerkzaamheden. Deze kosten worden verantwoord onder de onderhoudspost VvE-onderhoudsreserveringen. De overschrijding wordt veroorzaakt door enkele grote éénmalige extra onderhoudsingrepen en aanpassing van de maandelijkse bijdragen van enkele complexen.

6.6.7. Onderhoudsfondsen: glasfondsen en serviceabonnement

Dit betreft de begrote opbrengsten (begroting) via huur en de kosten (realisatie) van onderhouds- werkzaamheden van het glasfondsen en het onderhoudsabonnement. Het glasfondsen dient ter dekking van de uitvoeringskosten van werkzaamheden, voornamelijk door derden, ter vervanging van beglazing als gevolg van glasbreuk. Het serviceabonnement dekt de uitvoeringskosten van werkzaamheden, reparatieverzoeken en het verhelpen van kleine storingen voor huurders die een abonnement hebben afgesloten. Deze werkzaamheden worden zowel in eigen beheer als door derden uitgevoerd. De opbrengsten van de fondsen zijn dit jaar onvoldoende om daarmee de uitvoeringskosten volledig af te dekken. Hierdoor zijn de reserves van deze fondsen afgenomen.

6.7. Duurzaamheid

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

MeerWonen streeft ernaar om uiterlijk 2020 tenminste 20% te hebben verminderd op het gasverbruik (CO₂-uitstoot) in de bestaande sociale huurwoningvoorraad. MeerWonen heeft in 2017 een duurzaamheidsbeleid ontwikkeld waarbij duurzaamheidsingrepen worden gecombineerd met onderhoudsingrepen. Op deze wijze wil MeerWonen gefaseerd over 3 jaar een gemiddeld energielabel B realiseren (gemiddelde EPC-waarde < 1,4) voor het bestaande bezit.

6.7.1. Energiebesparende maatregelen

In de jaarbegroting van 2017 is een post van € 199.000 opgenomen voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. De werkzaamheden zijn uitgevoerd tijdens mutaties en waar mogelijk gecombineerd met de uitvoering van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

Tevens is er in 2017 voorzichtig gestart met de pilotprojecten waarbij duurzaamheid wordt gekoppeld aan geplande onderhoudsingrepen. De uitgevoerde energiebesparende maatregelen betreffen voornamelijk het isoleren van gevels, vloeren, zolders, het aanbrengen van isolerende beglazing, aanbrengen CO₂-gestuurde ventilatiesystemen en het aanbrengen van hoog rendement cv- ketels en/of complete installaties. In totaal zijn er bij 149 woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd voor een bedrag van € 227.821. Op dit bedrag is € 40.888 nog te ontvangen STEP-subsidie in mindering gebracht. De kosten van energiebesparende maatregelen in 2017 zijn hiermee € 28.821 hoger uitgevallen dan begroot.

6.7.2. Asbestsanering

In de jaarbegroting van 2017 is een post opgenomen voor het uitvoeren van asbestinventarisaties en saneringen bij mutatie- en/of planmatige werkzaamheden. Bij 25 mutatiewoningen heeft asbestinventarisatie plaatsgevonden en zijn saneringen uitgevoerd. De binnen de post asbestsanering opgevoerde kosten houden verband met de voorbereidende inspecties en inventarisaties en het daadwerkelijke saneren van asbesthoudende riolering, golfplaten van bergingen, losse plaatjes en zeil uit mutatiewoningen.

In 2017 heeft ook planmatig asbestsanering plaatsgevonden. Hierbij valt te denken aan inventarisatiekosten en kosten voor sanering van asbesthoudende toepassingen en onderdelen bij kozijnvervangingen en vervanging van collectieve cv-installaties.

In 2017 is de uitvoering gestart voor het saneren van asbesthoudende golfplaten van bergingsdaken. Voor een groot deel was dit een overlooppost vanuit 2016. Dit verklaart de forse overschrijding van de post asbestsanering ten opzichte van de begroting 2017.

6.8. Warmtewet

Sinds 1 januari 2014 is de Warmtewet van kracht en is MeerWonen in een aantal 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 2017 zijn geen storingen geregistreerd die vallen onder de Warmtewet.

7. Leefbaarheid

Er zijn verschillende definities van het begrip leefbaarheid. De meest gangbare is de definitie die de Leefbaarometer hanteert, te weten: *Leefbaarheid is de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld*. Deze definitie hebben we gebruikt bij het formuleren van ons leefbaarheidsbeleid, dat met HMW is besproken en in november 2017 is vastgesteld.

We maken onderscheid in fysieke leefbaarheid en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid vertaalt zich in een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. We stellen hierbij zelf normen waar onze portieken, brandpoorten en overige algemene ruimten aan moeten voldoen. Het is in eerste instantie de taak van de wijkbeheerders om hierop toe te zien. Daarnaast verwachten we van alle medewerkers die werkzaamheden buiten kantoor verrichten dat zij onze ogen en oren in de wijk zijn.

Sociale leefbaarheid is een subjectief begrip. Niet iedereen heeft dezelfde voorwaarden en behoeften die bepalen hoe hij de leefbaarheid in zijn woonomgeving ervaart. Daarom is het belangrijk om er achter te komen wat onze huurders belangrijk vinden. Zij kunnen als geen ander aangeven wat zij nodig hebben om van hun huis een veilig thuis te maken en van hun wijk een prettige buurt. Vanaf september 2017 organiseren we daarom buurtbijeenkomsten met als titel 'Bijbuurten met MeerWonen'. Het doel van deze bijeenkomsten is tweeledig. Enerzijds komen we op een laagdrempelige manier in contact met onze huurders om van hen te horen wat zij vinden van hun woning en de leefbaarheid in de wijk. Anderzijds versterken we de onderlinge samenhang in de buurt door bewoners met elkaar in contact te brengen.

7.1. Investeren in bewonersinitiatieven

Bewoners die ideeën hebben om de woon- en leefomgeving te verbeteren en/of de saamhorigheid in de buurt te vergroten kunnen bij MeerWonen een verzoek indienen voor een financiële bijdrage. In 2017 hebben wij in het kader van leefbaarheid financiële bijdragen geleverd aan diverse organisaties en evenementen om de saamhorigheid in buurten te bevorderen.

7.2. Stichting Present

MeerWonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met Stichting Present. Deze stichting zet vrijwilligersgroepen in bij de hulpvraag van bewoners die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of sociaal isolement. Dit kan uiteenlopen van hulp bij klussen in de woning of onderhoud van de tuin, tot het begeleiden van een groep kwetsbare huurders bij een uitje. In 2017 zijn weer diverse bewoners geholpen door vrijwilligers van Present. Ook zijn samen met een groep scholieren diverse portieken schoongemaakt.

7.3. NLdoet

Op 10 en 11 maart 2017 kwamen circa 350.000 vrijwilligers in actie om ruim 9.500 klussen te klaren voor NLdoet, het grootste vrijwilligersinitiatief van het jaar. Ook MeerWonen heeft het afgelopen jaar met twee groepen medewerkers aan deze door het Oranje Fonds georganiseerde actie meegedaan. De ene groep heeft een aantal bewoners van Hofwijk -een woonlocatie voor ouderen met een intensieve zorgvraag- meegenomen voor een wandeling naar het Leidse Hout en aldaar in het theehuis getrakteerd op koffie met gebak. De andere groep heeft op zorgboerderij Catrina's Hoeve in Oud Ade een oude schuur gesloopt, een hek verwijderd en een aantal bomen gesnoeid.



7.4. Aanpak ongewenste situaties

7.4.1. Bestrijden van woonfraude

Alle signalen die ons bereiken over vermeende woonfraude worden door ons onderzocht. De wijkbeheerder controleert ter plaatse en informeert bij omwonenden. Ook doen we navraag bij de gemeente over de inschrijving in de Basisregistratie Personen. Als na onderzoek blijkt dat inderdaad sprake is van woonfraude verzoeken wij de huurder per omgaande de huur op te zeggen. Als dit niet gebeurt, starten wij een juridische procedure om de huurovereenkomst te ontbinden. In 2017 zijn zeven meldingen ontvangen. In drie situaties bleek inderdaad sprake te zijn van woonfraude en heeft de huurder een juridische procedure voorkomen door zelf de huur op te zeggen. In één geval bleek de huurder een goede verklaring te hebben waarom hij de woning tijdelijk niet gebruikte. Drie situaties zijn eind 2017 nog in onderzoek.

7.4.2. Hennepteelt in huurwoningen

We passen het wettelijke verbod op de teelt van hennep consequent toe. Dit leidt ertoe dat wanneer een van onze huurders betraapt wordt op bedrijfsmatige hennepeteelt, er een procedure wordt gestart tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de ontstane schade in de woning. In 2017 zijn geen situaties van hennepeteelt geconstateerd.

7.4.3. Aanpak overlast

In 2017 hebben wij in totaal 27 overlastmeldingen ontvangen (13 in Kaag en Braassem en 14 in Oegstgeest). Vergeleken met 2016 (104) lijkt het aantal overlastmeldingen fors te zijn afgenomen. Dit heeft echter te maken met een andere manier van registreren. Tot 2017 werden namelijk ook alle meldingen over de woonomgeving als 'overlast' melding geregistreerd. Vanaf 2017 registreren we alleen nog de klachten over burenoverlast. Meldingen over de woonomgeving worden direct opgepakt door onze wijkbeheerders, die we zo min mogelijk willen belasten met administratieve werkzaamheden.

Voor het behandelen van overlastklachten heeft MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling Libertas Leiden. Deze organisatie is erin gespecialiseerd om burens overlast te brengen. Zo'n gesprek wordt begeleid door twee onafhankelijke en onpartijdige bemiddelaars. Huurders van MeerWonen kunnen kosteloos gebruik maken van Buurtbemiddeling. Als wij vermoeden dat een overlastmelding te maken heeft met de psychische en/of sociaalmaatschappelijke situatie waarin een bewoner verkeert, nemen we contact op met een hulpverlenende instantie, indien nodig via het zorgnetwerk. In 2017 betrof dit 6 meldingen (2016: 25).

Als er sprake is van ernstige en structurele overlast, starten wij een juridische procedure om de overlast te doen stoppen, hetzij door de overlastgever een laatste kans te geven, hetzij door ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. In 2017 is voor 2 zaken juridisch advies ingewonnen (2016: 3). In één zaak is een juridische procedure gestart en is uiteindelijk door de rechter een vonnis uitgesproken voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

7.5. Kosten leefbaarheid in kaart

Externe uitgaven aan leefbaarheid (in euro's)	2017	2016
Tuinonderhoud	99.396	67.018
Bevordering sociale samenhang	11.258	10.328
Veiligheid	5.786	2.809
Opfrissen van complexen en woonomgeving	6.736	11.453
Juridisch advies	7.505	5.243
Buurtbemiddeling*	6.800	-
Bijdrage Schuldhulpmaatje	2.880	2.880
Bijdrage Stichting Present	900	900
Overig	-	1.404
Totaal	141.261	102.035

*Betreft 2016 en 2017

8. Tevreden klanten

Goede dienstverlening is een van de speerpunten in ons ondernemingsplan 2017-2020. We willen dat klanten dik tevreden zijn met de uitvoering van onze werkzaamheden en de contacten die we met hen onderhouden. Naast regelmatige aanwezigheid in de wijken, besteden we daarom veel aandacht aan een goede informatievoorziening en uitstekende bereikbaarheid.

8.1. Communicatie

Huurders en andere belanghebbenden worden via een aantal communicatiekanalen geïnformeerd en betrokken bij onze activiteiten. Onze website is het overkoepelende medium waar alle informatie en links naar andere communicatie-uitingen terug te vinden zijn.

Voor huurders brengen we vier keer per jaar het bewonersblad Meer! uit. Op verzoek van bewoners publiceren we sinds afgelopen jaar afzonderlijke edities voor de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem. Zo kan meer aandacht geschonken worden aan lokale ontwikkelingen. De onderwerpen die in 2017 aan bod kwamen zijn onder andere de voortgang van nieuwbouwprojecten, beleid en maatregelen op het gebied van duurzaamheid, geplande onderhoudswerkzaamheden, diverse sociale activiteiten en het klanttevredenheidsonderzoek. Ook is er een eigen rubriek voor onze huurdersorganisatie HMW.

Daarnaast verspreiden we periodiek een digitale nieuwsbrief. Daarmee informeren we belangstellenden over actuele ontwikkelingen in onze omgeving, over projecten, plannen, etcetera. Iedereen die hierin interesse heeft, kan zich voor deze nieuwsbrief aanmelden op onze website. Belangrijke actuele berichten delen we ook via social media: Facebook en Twitter.

Projectspecifieke nieuwsbrieven worden uitgebracht wanneer renovatie- of nieuwbouwprojecten hier aanleiding toe geven. Zo zijn bewoners van de wijk Buitenlust gedurende het herstructureringstraject dat voorjaar 2017 is afgerond regelmatig middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen en wordt sinds medio 2017 periodiek een nieuwsbrief uitgebracht over de vorderingen rond de sloop- en nieuwbouwplannen aan De Kolk in Oud Ade.

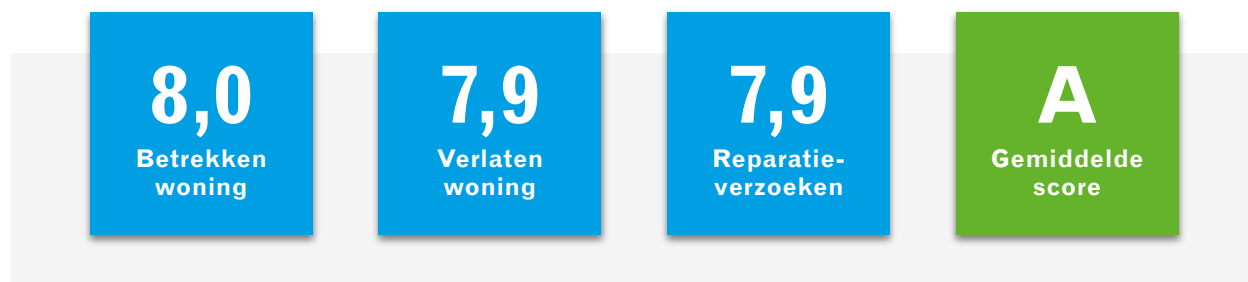
8.2. Kwaliteit van dienstverlening

8.2.1. Klanttevredenheidsonderzoek

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven hebben we aan onze ambities op het gebied van dienstverlening een doelstelling gekoppeld. In 2018 willen we tot de 30% best presterende corporaties op het gebied van dienstverlening behoren. Om dit te bereiken zijn we sinds 2016 deelnemer aan de Aedes-benchmark, een jaarlijks onderzoek dat de prestaties van corporaties op onder andere het gebied van dienstverlening meet en vergelijkt. Daarnaast laten we sindsdien continu uitgebreid onderzoek doen naar de ervaringen van huurders met onze dienstverlening aan de hand van de belangrijkste contactmomenten die ze met ons hebben. Met uiteraard als doel de verbeterpunten die eruit voortvloeien door te voeren.

De behaalde scores van MeerWonen in de Aedes-benchmark 2017 zijn boven verwachting goed. Voor de drie deelprocessen 'betrekken van een woning', 'verlaten van een woning' en 'afhandeling van reparatieverzoeken' zijn scores behaald van respectievelijk 8,0 – 7,9 – 7,9. In 2016 was dat 7,0 – 7,8 – 7,5. Als eindoordeel levert dat het A-label op, wat betekent dat MeerWonen nu al tot de kopgroep van 30% best presterende corporaties behoort. We zijn erg trots op dit resultaat en zullen er alles aan doen om dit niveau in de toekomst te handhaven.

Mede daarom besteden we daarnaast veel aandacht aan de verbetermogelijkheden die uit het door onderzoeksbureau USP uitgevoerde onderzoek naar de belangrijkste klantprocessen naar voren komen. Voortbordurend op in 2016 doorgevoerde verbeteringen zijn in 2017 onder andere procedures verder aangescherpt, is de online bereikbaarheid verbeterd en verloopt de afhandeling van reparatieverzoeken vlotter en de interne afstemming beter. In 2018 zal in het onderzoek extra nadruk liggen op de dienstverlening rond vertrekkende huurders.



8.2.2. Klachten

Zijn huurders ontevreden en komen we ondanks wederzijdse inspanningen niet tot een bevredigende oplossing, dan is er een klachtencommissie tot wie huurders zich kunnen wenden. Sinds 2016 is MeerWonen aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen, een gezamenlijke klachtencommissie van een aantal corporaties in de regio Holland Rijnland. In 2017 heeft de commissie met betrekking tot MeerWonen twee klachten ontvangen (in 2016: 0). Deze klachten zijn niet ontvankelijk verklaard.

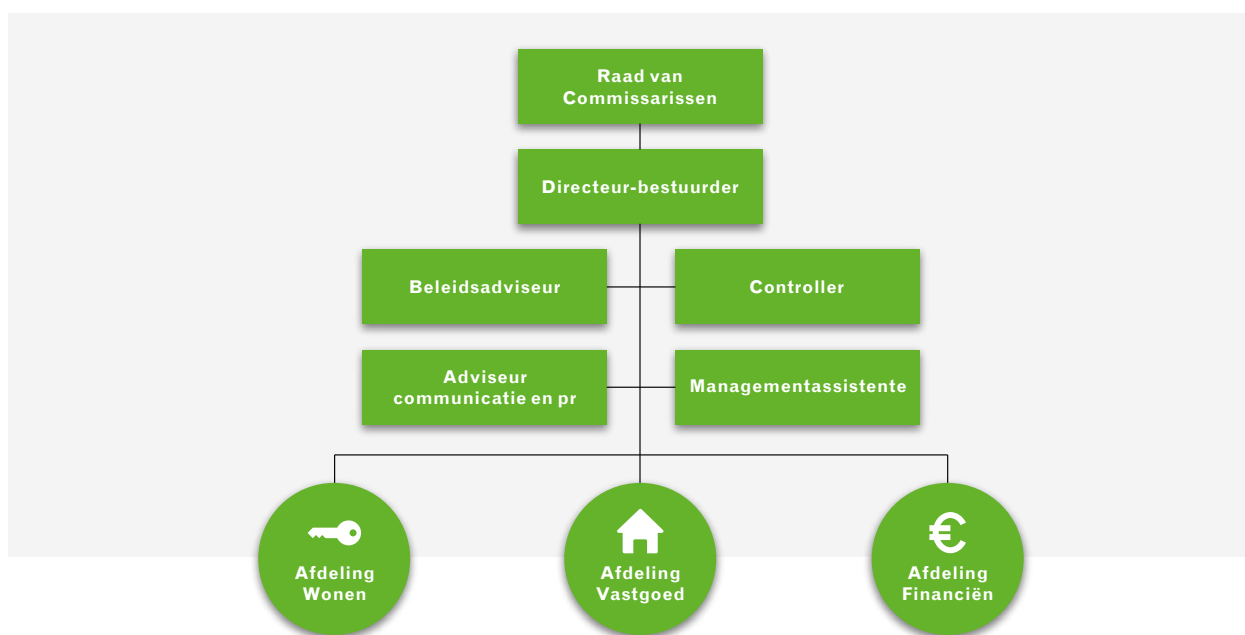
9. Organisatie

9.1. Inrichting organisatie

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

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

Organigram ultimo 2017



Per 31 december 2017 heeft MeerWonen 39 (2016: 41) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 32,4 (2016: 34,0).

Afdeling	fte ultimo 2017	fte ultimo 2016	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie	4,6	4,8	2	4	2	4
Financiën	5,0	5,0	2	5	3	4
Vastgoed	11,9	12,6	11	1	12	-
Wonen	10,9	11,6	5	9	3	11
Totaal	32,4	34,0	20	19	20	19

De afname van het aantal fulltime eenheden met 1,6 ten opzichte van 2016 is voornamelijk het gevolg van het vertrek van 2 medewerkers van de afdelingen Wonen en Vastgoed. Voor één medewerker vindt opvolging in 2018 plaats, de werkzaamheden van de andere medewerker zijn door herverdeling opgevangen.

Om een optimale dienstverlening richting onze huurders te kunnen bieden heeft MeerWonen ervoor gekozen om de kleinere onderhoudswerkzaamheden in eigen beheer te blijven uitvoeren. Bij de afdeling Vastgoed zijn hiervoor 4,0 fte buitendienstmedewerkers in dienst. Daarnaast zijn er bij de afdeling Wonen 2,0 fte huismeesters in dienst. De kosten van de huismeesters worden voor 70% doorbelast via de servicekosten. Verder is er bij de afdeling Directie 1 fte niet aan een functie gekoppeld, omdat deze is vervallen bij de fusie. Op 1 januari 2018 is de werkgelegenheidsgarantie voor deze functie afgelopen, waarna deze medewerker uit dienst is getreden bij MeerWonen.

In de corporatiesector geldt het aantal verhuureenheden per fte als een belangrijk kengetal. Landelijk bedraagt dit kengetal ongeveer 110. Voor MeerWonen was dit 100 (2016: 97). Veel corporaties hebben echter geen eigen onderhoudsdienst en huismeesters, zoals MeerWonen die heeft. Een goede vergelijking biedt deze ratio daardoor niet. Als we deze functies niet meetellen, komt het kengetal voor MeerWonen uit op 125.

9.2. Ondernemingsraad

MeerWonen heeft een ondernemingsraad die bestaat uit drie personen. Vier keer per jaar is er overleg met de directeur/bestuurder. Daarnaast vindt minimaal een keer per jaar overleg met de RvC plaats en organiseert de ondernemingsraad ook minimaal eens per jaar een bijeenkomst voor alle medewerkers. Belangrijke gespreksonderwerpen in 2017 waren onder andere het periodiek medisch onderzoek, aanpassing regeling arbeidstijden, automatiseringsplannen en het ondernemingsplan. Daarnaast zijn tijdens de overleggen ook de jaarlijks terugkerende onderwerpen, zoals arbozaken en –wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag aan de orde gekomen.

9.3. Personeelsbeleid

Periodiek vindt overleg plaats tussen directie en medewerkers. Doel van deze personeelsbijeenkomsten is enerzijds om de medewerkers te informeren over lopende projecten en andere actuele ontwikkelingen en anderzijds om de betrokkenheid te vergroten. In 2017 is afgesproken om deze personeelsbijeenkomsten te intensiveren en jaarlijks 9 bijeenkomsten te organiseren en deze bijeenkomsten te koppelen aan een thema.

Om de kennis en vaardigheden van de medewerkers te vergroten wordt meer nadruk op opleidingen en trainingen gelegd. Ook voor 2018, wanneer diverse vernieuwingen in onze ICT-systemen worden doorgevoerd, zal dit een belangrijk aandachtspunt zijn.

In 2016 is, mede op basis van de Wet Flexibel Werken, een nieuwe regeling arbeidstijden en arbeidsduur opgesteld. Deze regeling is per 1 januari 2017 ingegaan voor 1 jaar. Gelet op de positieve signalen die zijn ontvangen is besloten om de regeling te continueren.

9.4. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2017 bedroeg 2,0%. Dit is beduidend lager dan het landelijk gemiddelde en ook lager dan het verzuimpercentage van 3,8% over 2016. Het aantal verzuimmeldingen over 2017 bedroeg 43 (2016: 58) waarmee de meldingsfrequentie uitkomt op 1,3. Het financiële risico van het ziekteverzuim is afgedekt door een ziekteverzuimverzekering met een eigen risico van 6 weken per ziektegeval. Verzekerd is de loondoorbetalingsverplichting met een opslag voor sociale lasten.

9.5. Netto beïnvloedbare bedrijfslasten

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

9.6. Informatisering en automatisering (I&A)

In het voorjaar van 2017 is uit kostenoverwegingen besloten om de overgang naar een nieuw ERP-systeem uit te stellen. We handhaven daarom ons huidige primaire systeem. Het contract met Aareon hiervoor loopt nog tot en met 2022. MeerWonen heeft voor haar informatisering en automatisering Plan B opgesteld. In dit plan zijn de belangrijkste zaken uit het I&A-beleid voor de komende tijd ondergebracht. In de doelstellingen van Plan B hebben we ook de in de Managementletter 2016 genoemde aanbevelingen van de accountant meegenomen. Voor de implementatie van Plan B is een externe projectleider I&A aangesteld en is een interne werkgroep samengesteld. Plan B is opgesplitst in een drietal projectplannen, te weten:

- 1) Privacy en Informatiebeveiliging
- 2) Documentair Management Systeem (DMS)
- 3) Procesoptimalisatie (Tobias)

Het project Privacy en Informatiebeveiliging vloeit voort uit de invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) per mei 2018. Dit staat dus los van de interne ontwikkeling op het gebied van automatisering. We bewaken wel de samenhang ermee. Het DMS leidt tot verbetering van de post- en facturenstroom. We maken een inhaalslag die bij veel bedrijven al heeft plaatsgevonden. De Procesoptimalisatie met Tobias is een combinatie van gewenste en noodzakelijke (scheiding daeb / niet-daeb)-aanpassingen. Verder gebruiken we het hele traject om ook onze hardware te verbeteren. Onze server is in 2018 afgeschreven en ook de internetverbinding is aan verbetering toe.



10. Financiële continuïteit

10.1. Algemeen

MeerWonen is een financieel gezonde organisatie. Ons beleid is erop gericht dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd, zodat we ook op de langere termijn onze maatschappelijke doelstellingen kunnen waarmaken. De formele waarborgen hiervoor zijn vastgelegd in een groot aantal statuten, reglementen en beleidsstukken welke zijn gebaseerd op de door Aedes en VTW opgestelde voorbeelden. Als gevolg van de zogenaamde Veegwet Wonen moeten onze statuten op onderdelen worden aangepast. Deze aanpassing moet uiterlijk op 1 januari 2019 zijn doorgevoerd.

10.2. Vermogenspositie

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, moeten waarderen conform het door de minister voorgeschreven handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie. Het eigen vermogen van MeerWonen is door deze gewijzigde waarderingmethodiek per 1 januari 2016 met € 280 miljoen toegenomen. Het is belangrijk om te benadrukken dat deze gewijzigde waardering geen enkele invloed heeft op de kasstromen van MeerWonen, maar dat het alleen een presentatieaanpassing van het vermogen betreft. Door de waardering tegen marktwaarde kan het resultaat van jaar tot jaar fors fluctueren.

Het eigen vermogen van MeerWonen bedraagt ultimo 2017 € 395,2 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2016 is het vermogen toegenomen met € 3,6 miljoen. In hoofdstuk 10.3 wordt nader ingegaan op het resultaat over 2017. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 395 miljoen is feitelijk te hoog. De uitgangspunten van de waardering van ons verhuurde vastgoed zijn gebaseerd op commerciële uitgangspunten. Zo is één van de belangrijkste uitgangspunten de veronderstelling dat onze woningen na 15 jaar zullen worden verkocht. Een ander belangrijk uitgangspunt bij de onderliggende marktwaardeberekeningen is de veronderstelling dat een woning bij leegkomst opnieuw wordt verhuurd, maar dan tegen een commerciële markthuur. Deze twee veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. We zijn dan ook niet gelukkig met deze opgelegde waarderingmethode. Wanneer wij er bij het berekenen van de marktwaarde van uitgaan dat een vrijkomende woning bij mutatie wordt verhuurd tegen de sociale streefhuur en dat er geen daeb-woningen worden verkocht, daalt de marktwaarde van ons vastgoed ultimo 2017 van € 467 miljoen naar € 301 miljoen. Ons eigen vermogen bedraagt in dat geval ultimo 2017 geen € 395 miljoen maar € 229 miljoen. Rekening houdend met het sociale karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen.

Onder het eigen vermogen per 31 december 2017 van € 395 miljoen is een bedrag van in totaal € 286 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van MeerWonen. De mogelijkheden om door verkoop van woningen of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Het bestuur van MeerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het daeb-vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 252 miljoen. Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

10.3. Resultaat

De winst- en verliesrekening over 2017 toont een positief resultaat van € 3,7 miljoen en is daarmee € 5,4 miljoen hoger dan het begrote negatieve resultaat ad € 1,7 miljoen. In dit hoofdstuk gaan wij nader in op de verschillen tussen het gerealiseerde resultaat over 2017 en het begrote resultaat.

10.3.1. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit resultaat is € 0,4 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er in 2017 zes woningen meer zijn verkocht dan waar in de begroting rekening mee was gehouden. Vijf van deze woningen zijn teruggekochte VoV-woningen welke niet meer opnieuw zijn verkocht onder een VoV-regeling.

10.3.2. Onderhoudslasten

Over 2017 is € 1,3 miljoen minder uitgegeven aan onderhoud dan was begroot. Dit verschil is in hoofdstuk 6.6. nader toegelicht.

10.3.3. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2017 is rekening gehouden met een bedrag van € 7,7 miljoen aan afwaarderingen op herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Door opgelopen vertragingen bij de planvorming en besluitvorming van de projecten zijn er in 2017 geen projectbesluiten genomen, waardoor er ook geen afwaarderingen zijn verantwoord. In totaal is er nu maar € 0,1 miljoen geboekt aan waardeveranderingen. Dit betreft enerzijds een positieve aanpassing van de in 2016 geboekte afwaardering op De Oevers van € 0,2 miljoen en anderzijds een afboeking van € 0,1 miljoen op voorbereidingskosten van de overige nieuwbouwprojecten.

10.3.4. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2017 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 1,8 miljoen afgenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 3,4 miljoen.

10.3.5. Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelastinglast over 2017 bedraagt € 0,5 miljoen meer dan waar in de begroting 2017 van was uitgegaan. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een hogere belastbare winst over 2017 dan was begroot en anderzijds door een grotere mutatie van de latente belastingen dan was voorzien.

10.4. Treasury

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van Thésor. Zij adviseren ons over onze leningenportefeuille en geven ons adviezen hoe wij risico's met betrekking tot financieringen kunnen vermijden. Ieder halfjaar komt de treasurycommissie, bestaande uit de directeur-bestuurder, financieel manager, de medewerker planning & control en Thésor bijeen. Onze controller kan ook aanschuiven bij dit overleg. MeerWonen blijft zelf verantwoordelijk voor haar eigen financiële beleid, maar volgt de voorstellen van Thésor zoveel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn in het in 2016 geactualiseerde treasurystatuut vastgelegd, waarbij aansluiting is gezocht met het financieel reglement van MeerWonen.

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

10.4.1. Leningportefeuille

Het afgelopen jaar zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken. Naast de leningen die volgens contract de einddatum hebben bereikt zijn er in 2017 geen leningen vervroegd afgelost. Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2017 € 74,8 miljoen. Deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2017 bedraagt 3,87%. In 2018 dient € 5,8 miljoen te worden afgelost op de bestaande leningportefeuille.

10.5. Administratieve scheiding

Vanaf 1 januari 2018 dienen wij onze activiteiten te splitsen in een daeb- en een niet-daeb-gedeelte. Hiervoor is in 2017 het definitieve scheidingsvoorstel ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). MeerWonen heeft hierbij gekozen voor een administratieve scheiding. Bij de splitsing van de activiteiten zijn we uitgegaan van de splitsing zoals deze primair in de wet is aangegeven. Wij hebben geen verzoek ingediend voor overdracht van daeb-activiteiten naar niet-daeb of vice versa. Uit de financiële toetsing van het scheidingsvoorstel komt naar voren dat zowel de daeb- als de niet-daeb-tak de komende 10 jaar levensvatbaar en zelfstandig financieerbaar zijn. In oktober 2017 hebben wij van de Aw goedkeuring gekregen op het ingediende scheidingsvoorstel. De openingsbalansen van onze daeb- en niet-daeb-activiteiten per 1 januari 2018 zijn opgenomen in de overige gegevens van de jaarrekening.

10.6. Meerjarenontwikkeling

10.6.1. Financiële parameters

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit gaan we uit van de door de Aw in het Beoordelingskader scheiding daeb-/ niet-daeb opgenomen 5 financiële parameters. Deze 5 parameters zijn gezamenlijk door de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vastgesteld. Naast deze financiële parameters hanteert het WSW daarvoor ook een set van 24 kwalitatieve vragen. Zoals blijkt uit de hierna opgenomen kengetallen voldoet MeerWonen aan alle parameters. Dat is van belang omdat daarmee door het WSW geborgde financiering aangetrokken kan worden tegen gunstige rentetarieven. Ook de komende jaren biedt dat de mogelijkheid om voor de voorgenomen investeringen voldoende financiering aan te trekken. Bij de beoordeling van de meerjarenbegroting wordt door de RvC ook getoetst of de vijf financiële parameters aan deze normen blijven voldoen.

Kengetal	Kritische grens	Cijfers 2017	Cijfers 2016	Meerjarenbegroting
ICR	>1,4	3,7	3,6	1,4 - 2,8
Solvabiliteit	≥ 20%	69%	62%	60 - 65%
LTV	< 75%	36%	40%	39 - 45%
DSCR	≥ 1,0	2,8	2,7	1,8 - 1,9
Dekkingsratio	≤ 70%	17%	18%	18 - 21%

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR geeft inzicht in de liquiditeit van de corporatie. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten. De operationele kasstroom + de rentelasten worden gedeeld door de rentelasten. Hiermee wordt berekend hoeveel keer de rentelasten kunnen worden betaald uit de operationele kasstroom. Als kritische grens geldt dat de ICR groter moet zijn dan 1,4. Dit is de norm van de Aw voor de daeb-tak (niet-daeb-tak is 1,8). Aangezien MeerWonen geen leningen heeft in de niet-daeb-tak zijn er daar ook geen rentelasten. Uit de meerjarenbegroting 2018-2022 blijkt dat de ICR voor deze jaren groter is dan 1,4 en varieert tussen de 1,4 en 2,8. Op basis van de jaarrekening 2017 bedraagt de ICR 3,7. Deze ICR is hoger dan de komende jaren doordat er in de begroting van de komende jaren veel onderhoud is opgenomen waardoor de operationele kasstroom lager is dan in 2017. Voor het jaar 2018 komt daar nog bij dat in de uitgaande kasstromen ook rekening is gehouden met het betalen van vennootschapsbelasting over 2017.

Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie weer en toont de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal. Bij de beoordeling van de solvabiliteit voor de daeb-tak wordt hiertoe het eigen vermogen en het balanstotaal verminderd met de volkshuisvestelijke bestemming van het eigen vermogen. De volkshuisvestelijke bestemming geeft weer welk deel van de marktwaarde niet gerealiseerd zal worden vanwege het gehanteerde huurprijnsbeleid en het feit dat woningen worden doorgeëxploiteerd in plaats van verkocht. Voor MeerWonen bedraagt deze volkshuisvestelijke bestemming ongeveer 37% van de marktwaarde van het daeb-bezit. Voor 2017 is dit € 165 miljoen. Het eigen vermogen en het balanstotaal van de daeb-tak worden dus met deze € 165 miljoen verlaagd voor het berekenen van de solvabiliteit. De solvabiliteit van de daeb-tak moet minimaal 20% bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2018-2022 blijkt dat de solvabiliteit voor deze jaren groter is dan 20% en varieert tussen de 60% en 65%. Op basis van de jaarrekening 2017 bedraagt deze solvabiliteit 69%.

Niet-daeb

Voor de niet-daeb-tak wordt geen volkshuisvestelijke bestemming van het eigen vermogen berekend. Door de Aw is voorgeschreven dat de solvabiliteit minimaal 40% bedraagt. Uit de meerjarenbegroting 2018-2022 blijkt dat de solvabiliteit voor de niet-daeb-tak voor deze jaren groter is dan 40% en varieert tussen de 58% en 63%. Op basis van de jaarrekening 2017 bedraagt deze solvabiliteit 55%.

Loan to Value (LTV)

Deze parameter geeft de mate aan waarin het vastgoed extern is gefinancierd. De nominale schuld wordt daartoe gedeeld door de bedrijfswaarde van het vastgoed. In afwijking van de voor de jaarrekening geldende waarderingsregels tegen marktwaarde wordt er bij deze parameter gerekend met de bedrijfswaarde. Als kritische grens geldt dat de LTV kleiner moet zijn dan 75%. Uit de meerjarenbegroting 2018-2022 blijkt dat de LTV voor deze jaren kleiner is dan 75% en varieert tussen de 39% en 45%. Op basis van de jaarrekening 2017 bedraagt de LTV 36%.

Debt service coverage ratio (DSCR)

Dit kengetal geeft weer in welke mate de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende af te kunnen lossen op het vreemd vermogen. Onder de aanname dat de leningportefeuille van de daeb-tak geborgd is, wordt de aflossing ingevuld door een aflossingsfictie. Door de borging is er een grote kans op herfinanciering en kan theoretisch een gelijkmatig aflossingsverloop worden aangenomen. Bij de berekening van de theoretische aflossing wordt tevens rekening gehouden met de verkoopopbrengsten van bestaand bezit en een genormeerde restwaarde van € 5.000 per vhe. Daarnaast worden de onderhoudsuitgaven opgenomen tegen een normbedrag van € 700 per vhe per jaar. De DSCR moet minimaal 1,0 bedragen. Aangezien MeerWonen geen leningportefeuille in de niet-daeb-tak heeft is de DSCR alleen voor MeerWonen in zijn totaliteit berekend. Uit de meerjarenbegroting 2018-2022 blijkt dat de DSCR voor deze jaren groter is dan 1,0 en varieert tussen de 1,8 en 1,9. Op basis van de jaarrekening 2017 bedraagt de DSCR 2,8.

Dekkingsratio (op basis van marktwaarde)

De dekkingsratio geeft de verhouding aan tussen de schuld en de waarde van het onderpand. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze ratio mag maximaal 70% bedragen. Aangezien er in de niet-daeb-tak geen financieringsschulden zijn is de dekkingsratio alleen berekend voor de daeb-tak. Uit de meerjarenbegroting 2018-2022 blijkt dat de dekkingsratio voor deze jaren kleiner is dan 70% en varieert tussen de 18% en 21%. Op basis van de jaarrekening 2017 bedraagt deze ratio 17%.

10.7. 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. MeerWonen heeft in 2017 € 2.949.000 (2016: € 2.690.000) afgedragen; een bedrag dat neerkomt op bijna 13% van de totale huurinkomsten. Voor 2018 loopt de totale heffing die de overheid wil incasseren nog verder op. In de begroting voor 2018 gaat MeerWonen uit van € 3.322.000. Zoals voor alle corporaties geldt is deze heffing ook voor ons een forse aanslag op de begroting en financiële mogelijkheden.

11. Governance en risicomanagement

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

11.1. Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie

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

Vanaf 2017 heeft de Aw het toezicht anders ingericht. In hun publicatie 'Contouren van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties' geeft ze aan dat toezicht houden een continu, iteratief proces is. Elke corporatie krijgt jaarlijks tussen 1 september en 1 juni een oordeel van de Aw. Bovendien voert de Aw jaarlijks bij iedere corporatie tenminste één inspectie op locatie uit, waarbij de focus minimaal ligt op de beoordeling van de governance. Bij MeerWonen heeft die inspectie op hoofdlijnen op 21 december 2017 plaatsgevonden. De conclusie van de Aw is dat MeerWonen voldoet aan de criteria voor good governance.

Ook wordt onze financiële positie jaarlijks beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW staat borg voor onze leningen. Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2017 tot en met 2021 en de daarin aangegeven financieringsbehoefte, oordeelt het WSW positief over de borgbaarheid van nieuwe financieringen.

Naast een beoordeling van het ministerie en het WSW worden woningcorporaties ook om de vier jaar gevisiteerd. De laatste visitatie - van de voormalige fusiepartners Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust - betrof de jaren 2010 tot en met 2013. Dit betekent dat in 2018 over de jaren 2014 tot en met 2017 een nieuwe visitatie wordt uitgevoerd.

11.2. Risicobeheersing

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

In 2017 is door de controller in samenspraak met de directeur-bestuurder, management, de RvC en de accountant een intern controleplan opgesteld. De interne controles zijn op basis van het 3-lines of defence model uitgevoerd door de controlefuncties op de lijnafdelingen, de controller en accountant. De controller bewaakt de uitvoering van het

interne controleplan en rapporteert hierover aan het bestuur, het management en de RvC. De accountant steunt bij de controle op onze interne controles.

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

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



Risicomanagement is geïntegreerd in onze planning & controlcyclus. In het jaarplan is een aparte paragraaf opgenomen waarin de belangrijkste strategische en operationele risico's en beheersmaatregelen zijn opgenomen. Onze risico-analyses zijn mede gebaseerd op het businessrisk-model van het WSW. Op deze wijze sluiten we direct aan op de risicobeoordeling van het WSW en de Aw. Sturing en verantwoording vinden plaats in onze tussentijdse managementrapportages, waarin ook over de voortgang van het interne controleplan wordt gerapporteerd.

Mede als gevolg van de economische en politieke omstandigheden heeft de sector de laatste jaren te maken met oplopende huurachterstanden. Hiermee nemen de risico's op het gebied van huurachterstanden en huurderving toe. Door zeer alert te reageren op achterstanden proberen wij dit risico te beperken. Vooralsnog blijven onze huurachterstanden ruim onder de landelijke norm.

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

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

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

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.

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.

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

MeerWonen heeft ultimo 2017 voor 168 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.

12. Verklaring van het bestuur

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

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

Roelofarendsveen, 24 april 2018

Peter Hoogvliet,
directeur-bestuurder

13. Jaarverslag 2017 van de RvC

Binnen de raad van commissarissen hebben we het afgelopen jaar regelmatig gesproken over de forse toename van de administratieve lasten. Het geld dat MeerWonen hieraan kwijt is, kan niet besteed worden aan de kerntaak van MeerWonen. Ook de afdracht aan belastingen en heffingen – samen circa 35% van de huur – vinden we als raad fors. En alhoewel MeerWonen financieel gezond is, is het toch erg jammer dat er op deze manier geld ‘weglekt’ uit de volkshuisvesting. De zorgen hierover worden breed gedeeld binnen de raad en we volgen de ontwikkelingen op dit gebied nauwgezet. In juni hebben we hierover een brief gestuurd aan de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW heeft aangegeven de input mee te zullen nemen in het onderzoek naar de administratieve lasten.

In het afgelopen jaar hebben we extra aandacht besteed aan participatie. Zo heeft de voltallige raad gesproken met de bewonerscommissies van een drietal complexen en is er, met bestuurder en managementteam, onder externe begeleiding gesproken over participatie en legitimatie.

Sinds 1 juli 2017 heeft de raad een nieuwe voorzitter, de heer Van Seggelen. Mevrouw Koning is teruggetreden als voorzitter per die datum, maar blijft tot het eind van haar zittingstermijn aan als lid op voordracht van de huurdersorganisatie. De raad van commissarissen en de bestuurder hebben veel waardering voor de deskundige inzet van mevrouw Koning als voorzitter, met name voor de wijze waarop zij iedereen betrok bij het proces van besluitvorming. Zij wordt zeer gewaardeerd voor haar grote kennis op alle dossiers. In de laatste vergadering van het jaar hebben we afscheid genomen van heer Van Rooij als commissaris, vanwege het bereiken van het einde van zijn zittingstermijn. We zullen zijn inspirerende en verbindende inbreng zeker gaan missen. De vacature portefeuille sociaal domein die door zijn vertrek ontstaat, verwachten we eind maart 2018 in te vullen.

13.1. Over besturen en toezicht houden

De raad van commissarissen heeft een driedelige rol. Als eerste heeft de raad tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen MeerWonen en de door haar in stand gehouden onderneming. Ook geeft de raad opdracht aan de externe accountant. Onderdeel van deze rol is ook toezien op naleving van de Governancecode. Daarnaast is de raad werkgever van het bestuur en houdt als zodanig toezicht op het functioneren van de bestuurder. Tot slot geeft de raad gevraagd en ongevraagd advies, mede vanuit haar portefeuilles. Dit om met name de bestuurder optimaal te ondersteunen in zijn strategische stappen.

13.1.1. Visie op toezicht

Als richtlijn voor het uitoefenen van zijn taken heeft de raad een toezichtkader opgesteld. Dit bestaat, onder andere uit de Governancecode, de statuten, het reglement raad van commissarissen, het bestuursreglement, het treasurystatuut, het financieel kader, het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling. Daarnaast omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting, de portefeuillestrategie, het huurbeleid, de begroting, het werkplan, het investeringsstatuut en het treasury-jaarplan.

13.1.2. Legitimatie

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

13.1.3. Governancecode

In de Governancecode zijn de normen voor goed bestuur bij woningcorporaties vastgelegd. MeerWonen voldeed in 2017 op alle punten aan de Governancecode woningcorporaties. De auditcommissie toetst dit, samen met de werkorganisatie, jaarlijks aan de hand van een checklist.

13.2. Verslag vanuit toezichthoudende rol

13.2.1. Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van MeerWonen maken onderdeel uit van het toezichtkader van de raad. De raad houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. De voortgang van het ondernemingsplan wordt gevolgd middels de kwartaalrapportage. Bij de voortgang van de portefeuillestrategie is in de vergadering van september uitgebreid stilgestaan. De raad heeft hierbij aandacht gevraagd voor een realistische fasering van de aan te pakken complexen en de strategie ten aanzien van de verouderde seniorencomplexen.

13.2.2. Toezicht op implementatie Woningwet

In 2016 zijn een groot aantal formele stukken opgesteld die zijn goedgekeurd respectievelijk vastgesteld door de RvC. Als gevolg van de Veegwet moest in 2017 nog een aanpassing worden gedaan voor het reglement financieel beleid en beheer. Voor 2018 staat nog een aanpassing van de statuten op de agenda. Hiervoor hebben we tot 1 januari 2019 de tijd.

13.2.3. Scheiding daeb / niet-daeb

De minister had, bij monde van de Autoriteit Woningcorporaties, geen opmerkingen op het concept scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb dat door MeerWonen was ingediend. Na goedkeuring door de raad in de vergadering van 27 juni is het voorstel, gebaseerd op de definitieve cijfers van 2016 ingediend bij de Autoriteit. Op 19 oktober 2017 heeft de autoriteit goedkeuring verleend aan de voorgestelde administratieve scheiding.

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

De raad heeft een auditcommissie gevormd door mevrouw Van Leeuwen en de heer Muller. Deze rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, risicomanagement en treasury. De auditcommissie heeft op 16 mei het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2016 integraal besproken met de directeur-bestuurder, het hoofd financiën en de accountant van BDO. Er is stilgestaan bij de wijzigingen die hebben plaatsgevonden in de jaarstukken ten opzichte van het vorige boekjaar. Ook zijn de belangrijkste risico's besproken zoals deze uit de jaarrekeningcontrole naar voren zijn gekomen. Door het ontbreken van een goedkeurende accountantsverklaring kon de raad in zijn vergadering van 30 mei de jaarstukken nog niet goedkeuren. Dat de verklaring ontbrak werd uitsluitend veroorzaakt door het gebruik van de basisversie marktwaardering. Deze zorgde voor verschillen tussen het jaar 2015 en 2016 die niet te verklaren zijn op basis van marktontwikkelingen, ondanks dat de methode volledig gecertificeerd is. Dit probleem speelde bij alle corporaties die de basisversie gebruiken. Uiteindelijk heeft de raad in haar vergadering van 27 juni de jaarstukken goedgekeurd onder voorbehoud van de goedkeurende accountantsverklaring die op 29 juni is verstrekt.

In de auditcommissie van 28 november is de (meerjaren)begroting en de managementletter op basis van de interimcontrole besproken. Op 12 december is de begroting 2018 door de raad goedgekeurd.

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

Voor de interne controller was dit het eerste volledige jaar. Aan het begin van het jaar heeft de auditcommissie overleg gehad met de controller over het controleplan. De uitkomsten geven het beeld van een organisatie die in control is, maar met ruimte voor verbetering. Begin 2018 gaat de auditcommissie in gesprek met de controller over de verwachtingen voor 2018.

13.2.5. Opdrachtgeverschap externe accountant

Na de fusie is de opdracht voor de controle en de interimcontrole door de raad gegund aan BDO. De controle van 2016 was de eerste die door BDO is uitgevoerd. De kosten zijn weliswaar hoger dan vooraf begroot, maar dit heeft te maken met extra controles als gevolg van wet- en regelgeving. De raad is tevreden over de door de accountant verrichte werkzaamheden.



13.2.6. Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

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

Klachtenbehandeling

Er zijn in 2017 geen klachten ingediend bij MeerWonen of bij de regionale klachtencommissie waarbij MeerWonen aangesloten is. Om die reden is het jaarverslag niet besproken in de raad.

13.2.7. Toezicht op de stakeholderdialoog

In het verslagjaar heeft de raad van commissarissen contacten onderhouden met diverse stakeholders van MeerWonen. Zo is door de voorzitter van de raad gesproken met wethouder van de gemeente Oegstgeest en hebben de huurderscommissarissen diverse vergaderingen van het bestuur van de Stichting Huurders MeerWonen (HMW) bijgewoond. Ook zijn zij aanwezig geweest bij de jaarlijkse huurdersconsultaties die HMW organiseert. Op 10 januari 2017 heeft een stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden waar de commissarissen het gesprek aangingen met huurdersorganisatie HMW, gemeenten en andere partners over de uitvoering van het ondernemingsplan. Tenslotte vond op 6 oktober 2017 het jaarlijkse gesprek plaats tussen een delegatie van de huurdersorganisatie HMW en een delegatie van de raad.

13.3. Verslag vanuit werkgeversrol

De raad vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurder. De raad heeft op grond daarvan tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen. De remuneratiecommissie heeft in oktober een gesprek gevoerd met de bestuurder waarbij terug is gekeken op het afgelopen jaar en daarnaast is gekeken naar 2018 en de blik op de verdere toekomst is gericht. De bespreking is in een goede sfeer verlopen, waarbij een grote mate van tevredenheid is uitgesproken over het functioneren van de bestuurder. Sinds begin 2017 is de directeur-bestuurder lid van het dagelijks bestuur van HollandRijnland Wonen en het platform HollandRijnland. Dit ligt in het verlengde van zijn werk als directeur-bestuurder van MeerWonen.

13.3.1. Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Conform de WNT was in 2017, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse E van toepassing. De honorering van de heer Hoogvliet past binnen de WNT-norm. Het jaarbedrag is opgenomen in de jaarrekening, bij de WNT-verantwoording op pagina 100-101.

13.3.2. Integriteitsbeleid en organisatiecultuur MeerWonen

De raad ziet een open en integere cultuur bij MeerWonen. De directeur-bestuurder en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. De controller besteedt tijdens zijn controles expliciet aandacht aan de integriteit van het handelen van MeerWonen. In 2017 zijn hieruit geen bijzonderheden naar voren gekomen en zijn geen klachten gemeld.

13.4. Over de RvC

13.4.1. Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen is voldoende divers samengesteld wat betreft deskundigheid, persoonskenmerken en competenties en sluit goed aan bij de profielschetsen die voor de leden van de RvC zijn vastgesteld. In overeenstemming met de statuten worden leden van de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een termijn van vier jaar. De maximale zittingsduur voor een commissaris is hiermee, conform de Governancecode, acht jaar. Conform de statuten bestaat de raad uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van huurdersorganisatie HMW.

In het afgelopen jaar is de samenstelling van de raad gewijzigd. De vacature voor een nieuwe voorzitter is, met ondersteuning van Atrivé, per 1 juli 2017 ingevuld. Mevrouw Koning is vanaf die datum teruggetreden als voorzitter, maar blijft tot het eind van haar zittingstermijn nog aan als lid. Eind 2017 is de werving gestart voor de vervanging van de heer Van Rooij, die op 31 december 2017 aftredend was en niet meer herbenoembaar. Deze werving wordt ondersteund door een extern bureau. In juni heeft de raad besloten de heer Muller per 1 november opnieuw te benoemen als lid voor een periode van vier jaar, onder voorwaarde van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. Medio oktober is deze positieve zienswijze ontvangen, waarmee de herbenoeming definitief is geworden.

Samenstelling raad van commissarissen Stichting MeerWonen, per 31 december 2017

	Functie	Termijn
Mw. drs.ir. A.L. Koning	Voorzitter tot 1/7/2017 Lid vanaf 1/7/2017 (op voordracht huurdersorganisatie)	01-01-2011 tot 01-01-2019
Dhr. E.V. van Seggelen	Voorzitter vanaf 1/7/2017	01-07-2017 tot 01-07-2021 *
Dhr. drs. M. Muller RE RA	Vicevoorzitter (op voordracht huurdersorganisatie)	01-11-2013 tot 01-11-2021
Mw. drs. M.C.C. van Leeuwen MRE	Lid	01-07-2012 tot 01-07-2020
Dhr. drs. F.A. van Rooij	Lid	01-01-2010 tot 01-01-2018

*= herbenoembaar

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

Functie	Voorzitter, tot 1 juli 2017 Lid vanaf 1/7/2017
Commissie	Remuneratiecommissie
Profiel	Bestuurlijk, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening/juridisch planologisch
PE-punten	20
Functie dagelijks leven	Voorzitter Sociale Verhuurders Haaglanden Lid Provinciale Staten ZH Eigenaar adviesbureau Stad 2.0
Nevenfuncties	Lid Algemene Bezwaarschriftencommissie (ABC) Gemeente Rotterdam Voorzitter Stichting Veilig Spelen Ambassadeur Groen vereniging GDO Voorzitter Branchevereniging Spelen Voorzitter RvC Samenwerking (Vlaardingen) Lid RvT goed doel/textielinzamelaar Sympany

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

Functie	Voorzitter, vanaf 1 juli 2017
Commissie	Remuneratiecommissie vanaf 1 juli 2017
Profiel	Volkshuisvestelijk
PE-punten	7
Functie dagelijks leven	Senior manager Projecten, Programma's en Processen gemeente Amsterdam
Nevenfuncties	-

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

Functie	Vice-voorzitter
Commissie	Voorzitter auditcommissie
Profiel	Financieel-economisch en bedrijfskundig
PE-punten	10
Functie dagelijks leven	CFO Credit Exchange Group
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Vincent van Gogh voor geestelijke gezondheidszorg Lid Raad van Toezicht Enver (tot 1 januari 2018 Trivium Lindenhof) Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Rhenam Wonen Lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie National Academic Verzekeringsmaatschappij N.V. Lid bestuur College Perinatale Zorg (tot 1 januari 2018)

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

Functie	Lid
Commissie	Lid auditcommissie
Profiel	Vastgoed, projectontwikkeling en herstructurering
PE-punten	10
Functie dagelijks leven	Directeur adviesbureau vastgoed en monumenten DGA City Kit B.V. DGA Klein Boekenroode B.V.
Nevenfuncties	Lid van domeincommissie Erfgoed van de Raad voor Cultuur (tot 1 mei 2017) Lid Bestuur Stichting Wereldkeuken Haarlem

De heer drs. F.A. van Rooij, geboren op 26 juli 1955

Functie	Lid
Commissie	Voorzitter remuneratiecommissie
Profiel	Zorg, welzijn en maatschappelijk
PE-punten	11
Functie dagelijks leven	Directeur/bestuurder Radius Leiden en Oegstgeest
Nevenfuncties	Bestuurslid Care2Care Zuid- Holland

13.4.2. Introductieprogramma

MeerWonen heeft een door de raad van commissarissen vastgesteld introductieprogramma. Dit bestaat onder meer uit een kennismaking met de leden van het managementteam, de belangrijkste stakeholders zoals wethouders en huurdersorganisatie HMW en een kennismaking met het werkgebied van MeerWonen. Op basis van de ervaringen van de nieuwe voorzitter met dit introductieprogramma zullen in 2018 indien gewenst een aantal aanpassingen gedaan worden aan dit programma en zal het introductieprogramma opnieuw vastgesteld worden door de raad.

13.4.3. Auditcommissie en remuneratiecommissie

In het kader van de risicobeheersing is vanuit de RvC de auditcommissie het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toezicht. De auditcommissie is in 2017 twee keer bij elkaar geweest in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. Bij het eerste overleg was ook de accountant aanwezig. Tijdens de vergaderingen zijn onder andere de jaarrekening 2016, de managementletter, diverse formele stukken (bijlage bij het investeringsstatuut, addendum reglement financieel beleid en beheer) en de begroting 2018 aan de orde geweest. Ook is de fiscale waardering en latentie besproken.

De remuneratiecommissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en, wanneer noodzakelijk, over het aantrekken van nieuwe RvC-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. Een werving- en selectieprotocol ligt hieraan ten grondslag. De remuneratiecommissie wordt gevormd door mevrouw Koning en de heer Van Rooij. De heer Van Seggelen heeft bij zijn aantreden als voorzitter ook plaatsgenomen. In het kader van een zorgvuldige overdracht en het vertrek van de heer van Rooij is de remuneratiecommissie samen met de bestuurder in het najaar bij elkaar gekomen in aanwezigheid van zowel mevrouw Koning als de heer van Seggelen, onder voorzitterschap van de heer van Rooij. Uit deze goede bijeenkomst is reeds eerder verslag gedaan in dit verband. Op 4 oktober heeft de remuneratiecommissie in haar nieuwe samenstelling met de OR van MeerWonen gesproken.

13.4.4. Permanente educatie

Alle leden van de raad hebben in 2017 voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Ze hebben allemaal meer dan de minimaal vereiste 5 punten behaald. Dit is belangrijk om de taak als commissaris goed in te kunnen vullen. De commissarissen hebben onder meer bijeenkomsten bijgewoond georganiseerd door de VTW. Daarnaast zijn er bijeenkomsten gevolgd over onder andere het financieel beleid woningcorporaties.

De directeur-bestuurder moet over een periode van drie kalenderjaren (2015-2017) minimaal 108 PE-punten

behalen. De heer Hoogvliet heeft in het afgelopen jaar 25 PE-punten behaald. Samen met de punten uit 2015 en 2016 voldoet hij ruimschoots aan de verplichting. De bestuurder heeft onder andere masterclasses gevolgd over 'Venootschapsbelasting in de corporatiesector' en over 'Versterken & verduurzamen van vastgoed'.

13.4.5. Integriteit en onafhankelijkheid RvC

Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk van MeerWonen (conform artikel 30.6 van de Woningwet). Leden van de raad zijn onafhankelijk conform de criteria van de Governancecode (bepaling III.22). Het lidmaatschap van mevrouw Koning van provinciale staten van Zuid-Holland is formeel, maar ook in de praktijk geen probleem, aangezien zij geen woordvoerder is van Wonen noch van Ruimtelijke Ordening.



13.4.6. Klankbordfunctie

Het vervullen van een signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder is een van de taken van de raad. De leden van de raad moeten individueel en collectief in staat zijn de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Dit kan gevraagd, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van de voortgang van de prestatieafspraken met de gemeente Oegstgeest, maar ook ongevraagd.

13.4.7. Aanspreekbaarheid

De raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen die daartoe een reden ziet is uitgenodigd om zich tot de raad te wenden. Informatie over de leden van de raad en de contactgegevens staan op de website van MeerWonen.

13.4.8. Taak, werkwijze en informatievoorziening

De raad heeft afspraken gemaakt met de directeur-bestuurder op welke wijze en over welke onderwerpen de raad geïnformeerd wordt. De raad 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 directeur-bestuurder laten informeren op basis van onder andere kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo zijn er gesprekken met de directeur-bestuurder, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie (HMW), de gemeenten en de accountant. De raad ervaart deze contacten als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van MeerWonen.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van MeerWonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen.

13.4.9. Vergader- en besluitenschema

In 2017 hebben vijf reguliere vergaderingen, een excursie en een zelfevaluatie plaatsgevonden. De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle reguliere RvC-vergaderingen en de excursie. Alleen bij de laatste vergadering van het jaar ontbrak een van de leden van de raad, verder waren alle leden van de raad bij alle vergaderingen aanwezig. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad van commissarissen een intern beraad. In 2017 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- toename administratieve lasten;
- addendum reglement financieel beleid en beheer in het kader van de Woningwet;
- portefeuillestrategie;
- scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb;
- jaarverslag & jaarrekening 2016;
- begroting 2018;
- treasury jaarplan/fiscale planning;
- controleplan 2017;
- huurverhoging 2017;
- herbenoeming de heer Muller & werving nieuw RvC-lid;
- asbestbeleid;
- zonnepanelen;
- managementletter;
- bod prestatieafspraken Kaag en Braassem en Oegstgeest 2018;
- prestatieafspraken Kaag en Braassem en Oegstgeest 2018;
- prestatieafspraken Oegstgeest 2017;
- stakeholdersbijeenkomst;
- voorbereidingen verdere automatisering administratie;
- Aedes benchmark.

13.4.10. Lidmaatschappen

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

13.4.11. Bezoldiging

De raad van commissarissen vindt soberheid en doelmatigheid gepast bij zijn bezoldiging, vanwege de publieke taak van de corporatie. De raad sluit voor zijn bezoldiging daarom aan bij de beroepsregeling die lagere maxima hanteert dan de wettelijke bepalingen. De bezoldigingsmaxima zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. MeerWonen valt in bezoldigingsklasse E. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen. De over 2017 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 100-101.

13.4.12. Zelfevaluatie

Jaarlijks wordt uitgebreid aandacht besteed aan de zelfevaluatie en het functioneren van de individuele leden. Om de nieuwe voorzitter de gelegenheid te geven enigszins ingewerkt te raken heeft de zelfevaluatie pas op 12 december plaatsgevonden. De raad heeft in zijn zelfevaluatie geconstateerd dat er sprake is van een goed functionerend team dat goed samenwerkt. De samenstelling van de raad getuigt van een breed scala aan competenties en is gevarieerd samengesteld qua persoonlijkheden, achtergrond en geslacht. Aandachtspunt is de leeftijd van de commissarissen, die is redelijk hetzelfde. Bij vacatures wordt daarom ook gekeken naar een jonger of juist ouder iemand.

13.5. Tot slot

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2017 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Accountantskantoor BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad van commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De raad van commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

De raad van commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. De raad bedankt alle medewerkers van MeerWonen zeer voor hun grote betrokkenheid en hun uitstekende werkhouding, betoond in 2017.

De raad van commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd op 24 april 2018.

Roelofarendsveen, 24 april 2018

E.V. van Seggelen
Voorzitter raad van commissarissen

Jaarrekening 2017 van MeerWonen

Opgemaakt d.d. 24 april 2018

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen

Activa

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	443.053	445.597
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	23.525	23.147
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.541	26.842
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.684	206
	495.803	495.792
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.196	2.298
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	1.258	9.438
	1.260	9.440
Som der vaste activa	499.259	507.530
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	321	458
9. Overige voorraden	926	0
	1.247	458
Vorderingen		
10. Huurdebiteuren	93	87
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	423
12. Overige vorderingen	19	13
13. Overlopende activa	94	104
	206	627
14. Liquide middelen	7.016	6.285
Som der vlottende activa	8.469	7.370
Totaal activa	507.728	514.900

Passiva

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Eigen vermogen		
15. Herwaarderingsreserve	285.755	290.736
16. Overige reserves	105.696	40.906
17. Resultaat boekjaar	3.727	59.988
Totaal eigen vermogen	395.178	391.630
Voorzieningen		
18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	3.792
19. Voorziening latente belastingverplichtingen	2.608	11.075
Totaal voorzieningen	2.608	14.867
Langlopende schulden		
20. Leningen overheid	0	0
21. Leningen kredietinstellingen	69.077	74.843
22. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.104	26.947
23. Overige langlopende schulden	156	151
Totaal langlopende schulden	96.337	101.941
Kortlopende schulden		
24. Schulden aan kredietinstellingen	5.766	3.189
25. Schulden aan leveranciers	1.374	549
26. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.878	163
27. Schulden ter zake van pensioenen	31	32
28. Overige schulden	15	0
29. Overlopende passiva	2.541	2.529
Totaal kortlopende schulden	13.605	6.462
Totaal passiva	507.728	514.900

Winst- en verliesrekening van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2017	2016
30. Huuropbrengsten	23.418	23.421
31. Opbrengsten servicecontracten	930	963
32. Lasten servicecontracten	-930	-963
33. Overheidsbijdragen	0	11
34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.076	-1.264
35. Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.386	-5.249
36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.996	-3.739
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.960	13.180
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.878	11.977
Toegerekende organisatiekosten	-13	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.391	-12.604
37. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	474	-655
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	133	-4.402
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.777	57.556
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	305	46
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.339	53.200
41. Opbrengst overige activiteiten	226	250
42. Kosten overige activiteiten	-67	-59
Netto resultaat overige activiteiten	159	191
43. Overige organisatiekosten	-909	-824
44. Leefbaarheid	-359	-231
Bedrijfsresultaat	9.986	64.861
45. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	12
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.985	-3.297
Saldo financiële baten en lasten	-2.973	-3.285
Resultaat voor belastingen	7.013	61.576
47. Belastingen	-3.286	-1.588
Resultaat na belastingen	3.727	59.988

Kasstroomoverzicht van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2017	2016
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	23.396	23.413
Vergoedingen	1.001	979
Overheidsontvangsten	0	57
Overige bedrijfsontvangsten	100	47
Renteontvangsten	12	31
Saldo ingaande kasstromen	24.509	24.527
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	2.304	2.376
Onderhoudsuitgaven	4.995	4.471
Overige bedrijfsuitgaven	2.851	2.841
Rente-uitgaven	3.050	3.462
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20	21
Verhuurdersheffing	2.949	2.690
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	141	98
Vennootschapsbelasting	-423	0
Saldo uitgaande kasstromen	15.887	15.959
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.622	8.568
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	914	12.087
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	1.611	1.522
(Des)investeringsontvangsten overige	0	650
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.525	14.259
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.719	1.528
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	69	143
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	789	311
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.588	1.489
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	31	37
Externe kosten bij verkoop	51	130
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	7.247	3.638

vervolg kasstroomoverzicht	2017	2016
Kasstroom uit (des)investeringen	-4.722	10.621
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	0	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	20	2
Tussentelling ingaande kasstroom	20	5.002
Uitgaand		
Aflossingen door WSW geborgde leningen	1.958	20.773
Aflossingen ongeborgde leningen	1.231	60
Tussentelling uitgaande kasstroom	3.189	20.833
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.169	-15.831
Mutatie liquide middelen	731	3.358
Liquide middelen per 1 januari	6.285	2.927
Liquide middelen per 31 december	7.016	6.285



Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Stichting MeerWonen is 28.03.24.85.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

In de winst- en verliesrekening heeft een reclassificatie plaatsgevonden van enkele opgenomen bedragen over het jaar 2016. Deze reclassificatie is doorgevoerd zodat de cijfers van 2016 beter vergelijkbaar zijn met die van 2017. Het resultaat over 2016 is hierdoor niet gewijzigd.

Oordelen en schattingen

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

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

Daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum en commercieel vastgoed.

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

Complexindeling

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking:

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

Herwaarderingsreserve:

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

Afschrijvingen:

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering en herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. In de kostprijs wordt geen rekening gehouden met te activeren rente tijdens de ontwikkelperiode. De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst

in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

Deelnemingen 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 belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (3,87%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op verhuureenheden bestemd voor de verkoop, de VoV-portefeuille, langlopende schulden en het fiscaal compensabel verlies. Naast de verhuureenheden bestemd voor de verkoop is voor het overige bezit niet aan te duiden wat de bestemming en het realisatiemoment is en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

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



Vorderingen

Huurdebiteuren

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

De nettorente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (3,87%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De opgenomen latentie heeft betrekking op de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening en de fiscale tijdelijke afwaardering naar lagere WOZ-waarde voor het vastgoed in exploitatie.

Langlopende schulden

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

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Overige activa en passiva

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Leefbaarheid

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

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. MeerWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. MeerWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1. & 2. Daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	Daeb- vastgoed in exploitatie	Niet-daeb- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2017	445.597	23.147	468.744
Mutaties			
Investerings – initiële verkrijgingen	788	0	788
Investerings – oplevering nieuwbouw	0	0	0
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	296	0	296
Verkopen	-540	0	-540
Overboekingen naar overige voorraden	-926	0	-926
Overboekingen tussen daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie	522	-522	0
Aanpassing marktwaarde	-2.677	900	-1.777
Overige mutaties	-7	0	-7
Totaal mutaties 2017	-2.544	378	-2.166
Boekwaarde per 31 december 2017	443.053	23.525	466.578

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 278.913.000.

Marktwaarde

Zowel het deb- als het niet-daeb-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor de woongelegenheden in exploitatie is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde voor de woongelegenheden niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

Vrijheidsgraden	BOG	MOG	ZOG	Parkeren
Exit Yield	5,00 – 6,50%	5,50 – 7,00%	4,10%	5,00 – 6,00%
Disconteringsvoet	5,00 – 6,50%	5,50 – 6,75%	4,10%	5,00 – 6,00%

Complexindeling

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

Parameters

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

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

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

Verstreekte zekerheden

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

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

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 3.210 (2016: 3.213) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 278 (2016: 281) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2017 van deze verhuureenheden bedraagt € 601.409.000 (2016 € 595.256.000). De WOZ-waarde 2017 heeft voor € 577.477.000 betrekking op het daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 23.932.000 op het niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt:

	2017	2016
Daeb-vastgoed in exploitatie	190.961	182.463
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	15.788	14.026
Totaal	206.749	196.489

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van MeerWonen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van MeerWonen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van MeerWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekeningen gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging van 1,0% in 2018, 1,5% in 2019 en van 2,0% in 2020 en verder;
- jaarlijkse huurderiving van 0,8% tot en met 2022 en 1,0% vanaf 2023;
- bedrijfslasten inclusief niet-cyclisch onderhoud op basis van de begroting 2018;
- jaarlijkse stijging van de overige kosten van 1,5% voor 2018, 2,0% voor de jaren 2019 tot en met 2022 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% in 2018 en verder;
- jaarlijkse stijging van de variabele lasten van 1,0% in 2018, 1,5% in 2019, 2,0% in 2020, 2021 en 2022 en 2,5% in 2023 en verder;
- restwaarde voor de grond van € 5.000 per woning;
- verkoop van 3 woningen per jaar voor de eerstkomende 5 jaar;
- de verwachte opbrengstwaarde van woningen 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;
- disconteringsvoet van 5,0%;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- de verhuurdersheffing is voor de volledige resterende exploitatieduur ingerekend;
- de bijdrageheffing saneringssteun is voor de jaren 2018 tot en met 2022 ingerekend uitgaande van een heffing van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden;
- de te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	26.842	27.361
Aankopen	237	0
Afname	-1.519	-790
Herwaarderingen	1.981	272
Boekwaarde per 31 december	27.541	26.842
Oorspronkelijke aanschafwaarde	26.413	27.696
Cumulatieve herwaarderingen	1.128	-853
Boekwaarde	27.541	26.842

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2017	2016
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
Wijk Buitenlust, Oegstgeest, fase 5	0	708
De Kolk, Oud Ade	66	597
De Oevers, Roelofarendsveen	1.478	14
Gerardusschool, Oude Wetering	7	0
OpDreef, Roelofarendsveen	2	0
	1.759	1.525
Af: gepresenteerd onder voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	-14
Af: gepresenteerd onder daeb-vastgoed in exploitatie	0	-708
Af: waardeverandering De Kolk	-66	-597
Af: waardeverandering Gerardusschool	-7	0
Af: waardeverandering OpDreef	-2	0
Totaal	1.684	206

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

	2017
Stand begin boekjaar	206
Investeringen	4.629
Overige waardeverminderingen	-75
Afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-3.076
Stand einde boekjaar	1.684

De in 2017 gemaakte kosten voor het nieuwbouwproject De Kolk, Gerardusschool en OpDreef zijn in 2017 afgewaardeerd naar nihil. Kijkend naar de huidige planvorming (volledig invulling met sociale huurwoningen) zal er voor deze nieuwbouwprojecten na de formele besluitvorming een voorziening moeten worden getroffen welke groter is dan de uitgaven tot nu toe. Aan de tot nu toe gedane investeringen kan dan ook geen waarde worden toegekend. Om die reden zijn de uitgaven afgewaardeerd tot nihil.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2017	2016
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.890	1.924
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	100	103
Vervoermiddelen	26	43
Inventaris	11	13
Automatisering	169	215
Totaal	2.196	2.298



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

31 december 2016:

Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.542
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-244
Boekwaarde	2.298

Mutaties:

Investerings	22
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-124
Totaal mutaties 2017	-102

31 december 2017:

Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.562
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-366
Boekwaarde	2.196

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

Financiële vaste activa

	2017	2016
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	1.258	9.438
Totaal	1.260	9.440

6. Andere deelnemingen

	2017	2016
Stand per 1 januari	2	2
Bij: resultaat deelnemingen	0	0
Stand per 31 december	2	2

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

7. Latente belastingvorderingen

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

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

VoV-portefeuille

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Fiscaal wordt alleen het ongerealiseerde verlies en het nog niet gerealiseerde winstrecht gewaardeerd. Beide komen tot realisatie bij terugkoop. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. De latentie is contant gemaakt uitgaande van een terugkooppercentage van 7% per jaar.

Leningenportefeuille

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit verschil wordt neemt ieder jaar af. De latentie is contant gemaakt uitgaande van de gemiddelde looptijd van 15,5 jaar die geldt tot het moment dat het verschil nihil bedraagt.

Fiscaal compensabel verlies

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

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	9.438	10.621
Mutatie boekjaar	-8.180	-1.183
Stand per 31 december	1.258	9.438

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2017 is als volgt:

	2017	2016
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	18	14
VoV-portefeuille	1.096	1.205
Leningenportefeuille	144	147
Fiscaal compensabel verlies	0	8.072
Stand per 31 december	1.258	9.438

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	2.256	2.333	77	19
VoV-portefeuille	200	5.629	5.429	1.357
Leningenportefeuille	69.077	68.179	898	224

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 in exploitatie, dan bedraagt de nominale latentie circa € 10 miljoen. Naast de verhuureenheden bestemd voor de verkoop is voor het overige bezit echter niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie hiervoor op nihil gewaardeerd.

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 98.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Vlottende activa

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2017	2016
Teruggekochte VoV-woningen	321	458
Uit verhuur vrijgekomen woningen	0	0
Totaal	321	458

De ultimo 2017 aanwezige teruggekochte VoV-woningen betreffen 2 woningen welke in 2017 zijn teruggekocht en ultimo 2017 nog niet zijn doorverkocht.

9. Overige voorraden

	2017	2016
Woningen De Kolk te Oud Ade	926	0

Dit betreft vastgoed dat leeg staat in verband met sloop. Deze woningen zijn van daeb-vastgoed in exploitatie overgeheveld naar overige voorraden en zullen in de eerste helft van 2018 worden gesloopt.

Vorderingen

10. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
Huurdebiteuren (zittende huurders)	91	76
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	28	28
Huurdebiteuren overige vorderingen	19	21
Huurdebiteuren WSNP / minnelijk traject	14	40
Subtotaal	152	165
Af: voorziening wegens oninbaarheid	59	78
Totaal	93	87

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2017 0,62% van de jaarhuur (2016: 0,67%).

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Vennootschapsbelasting	0	423
Totaal	0	423

12. Overige vorderingen

	2017	2016
Gemeente Kaag en Braassem	6	0
Diversen	13	13
Totaal	19	13

13. Overlopende activa

	2017	2016
Rente	5	5
Voorschot bijdragen Holland Rijnland Wonen	0	31
Subsidie energiebesparende maatregelen	73	0
Vooruitbetaalde kosten dienstverlening ERP-systeem	0	44
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	9	13
Diversen	7	11
Totaal	94	104

Van de vorderingen heeft € 73.000 een looptijd langer dan één jaar. Dit betreft de onder de overlopende activa opgenomen subsidie energiebesparende maatregelen.

14. Liquide middelen

	2017	2016
Kas	2	2
ING rekeningen-courant	125	472
ING spaarrekeningen	5.000	5.000
ABN AMRO rekeningen-courant	1.889	805
Rabobank rekening-courant	0	6
Totaal	7.016	6.285

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Herwaarderingsreserves	285.755	290.736
Overige reserves	105.696	100.894
Resultaat boekjaar 2017	3.727	0
Totaal	395.178	391.630

15. Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2016	231.256	7.247	238.503
Gerealiseerde herwaardering bij VoV-transacties in boekjaar	0	-283	-283
Overboeking uit overige reserves	52.472	44	52.516
Stand per 31 december 2016	283.728	7.008	290.736
Gerealiseerde herwaardering bij VoV-transacties in boekjaar	0	-179	-179
Gerealiseerde herwaardering door verkoop en buitengebruikstelling	-1.331	0	-1.331
Overboeking uit overige reserves	-3.484	13	-3.471
Stand per 31 december 2017	278.913	6.842	285.755

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie wordt bepaald op complexniveau en betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde en de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

16. Overige reserves

	2017	2016
Stand per 1 januari (na resultaat boekjaar)	100.894	93.422
Toevoeging jaarresultaat 2016	0	59.988
Overboeking naar herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	-13	-44
Realisatie van herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	1.331	0
Overboeking uit herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	3.484	-52.472
Stand einde boekjaar	105.696	100.894

Onder de overige reserves zijn ook de saldi van twee servicefondsen begrepen. Dit zijn het glasfonds en het onderhoudsabonnement. MeerWonen voert bepaalde reparaties voor huurders ten laste van deze twee servicefondsen uit indien de huurder een abonnement heeft op het desbetreffende fonds. De resultaten van deze twee fondsen worden jaarlijks via de winst- en verliesrekening toegevoegd aan de overige reserves. Het verloop van deze twee fondsen is als volgt:

Glasfonds	2017	2016
Stand begin boekjaar	46	49
Bijdragen huurders	27	26
Kosten glasbreuk	-24	-29
Stand einde boekjaar	49	46

Onderhoudsabonnement	2017	2016
Stand begin boekjaar	22	41
Bijdragen huurders	123	113
Kosten onderhoudsabonnement	-133	-132
Stand einde boekjaar	12	22

17. Resultaat boekjaar

In de statuten van MeerWonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over 2017 ad € 3.727.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

18. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2017	2016
Stand per 1 januari	3.792	0
Gevormde voorziening Wijk Buitenlust fase 5, Oegstgeest	0	508
Gevormde voorziening De Oevers, Roelofarendsveen	-208	3.298
Bestede kosten	-3.584	-14
Stand per 31 december	0	3.792

De specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen per 31 december 2017 is als volgt:

	Gevormde voorziening	Bestede kosten	Saldo 2017	Saldo 2016
Wijk Buitenlust fase 5, Oegstgeest	0	0	0	508
De Oevers, Roelofarendsveen	3.090	3.090	0	3.284
Stand per 31 december	3.090	3.090	0	3.792

19. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Onderhoudsvoorziening

In de jaarrekening 2016 werd rekening gehouden met een fiscale onderhoudsvoorziening. Vanwege gewijzigde fiscale standpunten vanuit de belastingdienst is besloten om deze fiscale onderhoudsvoorziening vrij te laten vallen in het fiscale resultaat. Na overleg met de belastingdienst is dit voor het gedeelte van het bezit in Oegstgeest gebeurd bij

de afhandeling van de aangifte vennootschapsbelasting 2014 van voormalig Buitenlust en voor het gedeelte van het bezit in Kaag en Braassem is afgesproken dit in de aangifte vennootschapsbelasting 2016 te doen. Hierdoor is er commercieel ook geen latente belastingverplichting meer opgenomen voor deze post in de jaarrekening 2017.

Afwaardering naar lagere WOZ-waarde

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

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	11.075	10.670
Mutatie boekjaar	-8.467	305
Stand per 31 december	2.608	11.075

De specificatie van de voorziening latente belastingverplichtingen per 31 december 2017 is als volgt:

	2017	2016
Onderhoudsvoorziening	0	1.885
Afwaardering naar lagere WOZ-waarde	2.608	9.190
Stand per 31 december	2.608	11.075

De latentie is gebaseerd op het volgende waarderingsverschil ultimo 2017:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Afwaardering naar lagere WOZ-waarde	0	11.580	11.580	2.895

Onder de voorziening latente belastingverplichtingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 887.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

Langlopende schulden

20. Leningen overheid

	2017	2016
Stand per 1 januari	0	60
Af: aflossingen	0	-60
Stand per 31 december	0	0

21. Leningen kredietinstellingen

	2017	2016
Stand per 1 januari	78.032	93.805
Bij: nieuwe leningen	0	5.000
Af: aflossingen	-3.189	-20.773
Stand per 31 december	74.843	78.032
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.766	-3.189
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	69.077	74.843

	2017	2016
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	3,87%	3,89%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	14.929	14.292

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

De volgende instanties staan borg voor de hiervoor genoemde leningen:

	2017	2016
WSW	74.843	76.780
Gemeente Kaag en Braassem	0	1.252
Totaal	74.843	78.032

Ultimo 2017 zijn er twee roll-over leningen in portefeuille beiden met een hoofdsom van € 5 miljoen en een opname van € 1 miljoen. In totaal kan nog € 8 miljoen op deze leningen worden opgenomen.



Marktwaaarde leningen

	2017	2016
Nominaal	74.843	78.032
Marktwaaarde	98.602	102.099

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

22. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VoV) onder de regeling Koopgarant (en/of andere regelingen), waarvoor MeerWonen een terugkoopverplichting kent, zijn aangemerkt als financieringstransacties. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de marktwaaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij de eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen. Ultimo 2017 is sprake van 166 woningen (2016: 175) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant. Daarnaast zijn er ultimo 2017 nog twee VoV-woningen opgenomen onder de voorraden.

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	26.947	27.512
Afname	-1.519	-791
Herwaarderingen	1.676	226
Boekwaarde per 31 december	27.104	26.947

Gedurende 2017 zijn 13 woningen teruggekocht, is van 1 woning het contract afgekocht en zijn er 4 woningen doorverkocht onder een VoV-regeling. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 1.519.000 (2016: € 791.000). Als gevolg van marktwaaardeontwikkelingen nam de terugkoopverplichting per 31-12-2017 toe met € 1.676.000 (per 31-12-2016: toename € 226.000).

23. Overige langlopende schulden

	2017	2016
Waarborgsommen huurders	41	37
Waarborgsom Gemiva	115	114
Totaal	156	151

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

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten en vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van MeerWonen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

MeerWonen heeft geen gebruik gemaakt van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's. Het beleid van MeerWonen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. MeerWonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt MeerWonen enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Bij het uitzetten van gelden wordt dit gespreid over meerdere banken en ook leningen worden aangetrokken bij meerdere banken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. Voor MeerWonen is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog, dit is inherent aan onze activiteiten. In verband met de mogelijke oninbaarheid van onze huurdebiteuren is een voorziening getroffen. Deze voorziening is ultimo 2017 ongeveer gelijk aan de stand ultimo 2016.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat MeerWonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat MeerWonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, roll-over leningen beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen. Ultimo 2017 is hier € 2 miljoen van opgenomen.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt MeerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Ultimo 2017 heeft MeerWonen twee roll-over leningen met een variabele rente. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het 1 maands-Euribor percentage en een liquiditeitsopslag. Ultimo 2017 is € 2 miljoen opgenomen op deze roll-over leningen.

Marktrisico

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



Kortlopende schulden

24. Schulden aan kredietinstellingen

	2017	2016
Aflossingsverplichting 2018 respectievelijk 2017 van de schulden aan kredietinstellingen	5.766	3.189

25. Schulden aan leveranciers

	2017	2016
Crediteuren	1.374	549

26. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Vennootschapsbelasting	3.572	0
Omzetbelasting	234	91
Loonbelasting en premies	72	72
Totaal	3.878	163

27. Schulden ter zake van pensioenen

	2017	2016
Pensioenpremies SPW	31	32

28. Overige schulden

	2017	2016
Waarborgsom Stichting Wooninitiatief MOIER	15	0

29. Overlopende passiva

	2017	2016
Niet-ervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.222	1.304
Vooruitontvangen huren	854	870
Nog te verrekenen servicekosten	229	158
Niet-opgenomen vakantiedagen	80	107
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	70	44
Gerechtsdeurwaarder- en mutatiekosten	14	27
Overige	72	19
Totaal	2.541	2.529

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft MeerWonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 3.093.000 (31.12.2016: € 3.168.000) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.

Verkoop onder voorwaarden

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

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

Daarnaast garandeert MeerWonen dat de kopers geen verlies lijden. De verstrekte korting bedraagt per 31 december 2017 € 514.000.

Ultimo 2017 zijn 5 woningen van ons bezit in Oegstgeest verkocht onder Koopstart. MeerWonen ontvangt bij doorverkoop van deze woningen de verstrekte koperskorting. In totaal gaat dit om een bedrag van € 192.700.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouwproject De Oevers tot een bedrag van € 5.926.000. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 1 jaar na balansdatum.

Uitgestelde beloningen personeel

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2017 bedraagt deze verplichting € 27.000 (31.12.2016: € 23.000).

Persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht op een aan de duur van het dienstverband gerelateerd budget ten behoeve van zijn/haar loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het budget € 90.000 (2016: € 96.000).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2018 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 769.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

30. Huuropbrengsten

	2017	2016
Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	21.419	21.007
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	997	996
	22.416	22.003
Af: huurderving wegens leegstand	-137	-168
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-2	-34
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	22.277	21.801
Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	928	1.440
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	244	257
	1.172	1.697
Af: huurderving wegens leegstand	-31	-73
Af: huurderving wegens oninbaarheid	0	-4
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.141	1.620
Totaal huuropbrengsten	23.418	23.421

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen en woongebouwen bedroeg per 1 juli 2017 0,48% (1 juli 2016: 1,59%). Voor het daeb-bezit betrof dit 0,49% (1 juli 2016: 1,65%) en voor het niet-daeb-bezit 0,3% (1 juli 2016: 0,73%). In het kader van de huursomstijging is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0,98%. Wettelijk mocht dit over 2017 maximaal 1,30% bedragen.

De huurderving bedraagt 0,69% van de te ontvangen huur en opbrengst servicecontracten (2016: 1,14 %).

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

	2017	2016
Gemeente Kaag en Braassem	13.565	13.349
Gemeente Oegstgeest	10.023	10.351
Totaal	23.588	23.700

31. Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Bijdragen leveringen en diensten	930	963

32. Lasten servicecontracten

	2017	2016
Leveringen en diensten	930	963

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

33. Overheidsbijdragen

	2017	2016
Bijdragen op basis van Besluit Woninggebonden Subsidies	0	11

34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
Doorberekende kosten aan huurders	-109	-119
Toegerekende organisatiekosten	1.126	1.309
Toegerekende afschrijvingen	59	74
Totaal	1.076	1.264

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

35. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Reparatieonderhoud	505	560
Mutatieonderhoud	350	539
Planmatig mutatieonderhoud	335	413
Periodiek onderhoud	622	571
Planmatig onderhoud	2.910	2.044
Energiebesparende maatregelen	228	95
Asbestsanering	326	59
Kosten diverse onderhoudsfondsen	158	161
VvE onderhoudsbijdragen	245	141
Subtotaal onderhoudskosten	5.679	4.583
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-339	-348
Onderhoud uitgevoerd door derden	5.340	4.235
Toegerekende organisatiekosten	994	958
Toegerekende afschrijvingen	52	56
Totaal	6.386	5.249

36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	924	939
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	67	73
Verhuurdersheffing	2.949	2.690
Bijdrage Aedes	29	16
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	20	21
Bijdrage PWHR	7	0
Totaal	3.996	3.739

37. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2017	2016
Verkoopopbrengst woningen	1.908	12.087
Af: Verkoopkosten	-30	-110
Toegerekende organisatiekosten	-13	-28
Boekwaarde	-1.391	-12.604
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	474	-655

De verkoopopbrengst betreft 9 verkochte woningen (2016: 51 woningen). Van deze 9 woningen waren er ultimo 2016 4 in de verhuur, 1 stond er ultimo 2016 onder de voorraad bestemd voor verkoop en 4 woningen zijn in 2017 teruggekocht uit VoV. De terugkoopprijs van deze 4 uit VoV teruggekochte woningen ad € 686.000 is in bovenstaande opstelling opgenomen onder de boekwaarde van de verkopen.

38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Afwaardering investering project De Kolk	-66	-597
Onrendabele investering wijk Buitenlust fase 5	0	-507
Afwaardering investering Gerardusschool	-7	0
Afwaardering investering OpDreef	-2	0
Onrendabele investering De Oevers	208	-3.298
Totaal	133	-4.402

Ultimo 2017 is de marktwaarde voor het project De Oevers herberekend op basis van de uitgangspunten van het waarderingshandboek 2017. Dit heeft geleid tot een positieve aanpassing van € 208.000.

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie		
Daeb-vastgoed in exploitatie	-2.677	55.393
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	900	2.163
Totaal	-1.777	57.556

40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen verkochte woningen	1.981	272
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.676	-226
Totaal	305	46

41. Opbrengsten overige activiteiten

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

	2017	2016
Opbrengst verkopen	684	1.033
Terugkoopprijs verkopen	-638	-1.066
Gerealiseerde herwaarderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	180	283
Totaal	226	250

42. Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	-46	-35
Overige transactiekosten	-21	-24
Totaal	-67	-59

43. Overige organisatiekosten

	2017	2016
Overige personeelskosten	167	158
Huisvestingskosten	65	73
Kosten raad van commissarissen	88	85
Automatiseringskosten	162	151
Externe controle	102	64
Advieskosten	117	112
Overige kosten	208	181
Totaal	909	824

44. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2017	2016
Tuinonderhoud	99	67
Opruimen van complexen en woonomgeving	7	11
Bevorderen sociale samenhang	11	10
Overige	24	14
Toegerekende organisatiekosten	218	129
Totaal	359	231

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bedragen:

	2017	2016
Lonen en salarissen	1.727	1.748
Sociale lasten	308	319
Pensioenlasten	269	276
Totaal	2.304	2.343

In 2017 is geen ziekengelduitkering ontvangen (2016: € 9.000). Deze uitkering is verantwoord onder de post Lonen en salarissen.

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

	2017	2016
Afdeling Directie	4,5	4,8
Afdeling Financiën	5,0	4,9
Afdeling Vastgoed	12,3	11,7
Afdeling Wonen	11,0	11,6
Totaal	32,8	33,1

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van MeerWonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan het SPW. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de 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 dit toelaat.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 116% (31-12-2016: 109%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). Voor het ontstane dekkingstekort heeft het SPW een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat zij binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. MeerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.



Afschrijvingen materiële vaste activa

	2017	2016
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	60	75
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	65	72
Servicekosten	16	20
	141	167
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-16	-20
Af: boekwinst verkoop kantoorpand Rozenlaan	0	-6
Totaal	125	141

Accountantshonoraria

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

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	92	55
Andere controle-opdrachten	10	9
Fiscale advisering en aangiften	30	32
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	132	96

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

45. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente servicekosten	6	6
Rente banken	5	5
Overige	1	1
Totaal	12	12

46. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rente leningen kapitaalmarkt	2.951	3.278
Rente vennootschapsbelasting	16	0
WSW borgstellingsvergoeding	16	18
Overige	2	1
Totaal	2.985	3.297

47. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
Acute belastingen	-3.572	0
Mutatie latente belastingvordering vanwege fiscaal compensabel verlies	-8.072	-977
Mutatie latente belastingvordering vanwege verlies op verkoop kantoorpanden	0	-92
Mutatie latente belastingvordering vanwege activa bestemd voor verkoop (1 ^e 5 jaar)	4	-97
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	-110	-9
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege vorming onderhoudsvoorziening	1.885	-231
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege toepassen VSO2 bepalingen lagere WOZ-waarde	6.582	-174
Mutatie overige latente belastingen in boekjaar	-3	-8
Totaal last	-3.286	-1.588

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2017 opgenomen schuld aan vennootschapsbelasting ad € 3.572.000 heeft voor € 400.000 betrekking op 2016 en voor € 3.172.000 op 2017. De aanslagen vennootschapsbelasting van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust zijn tot en met 2014 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Door de Belastingdienst waren vragen gesteld over de ingediende aangiften 2014. Naar aanleiding hiervan heeft overleg plaatsgevonden met de Belastingdienst. Dit overleg heeft geleid tot een beduidend lagere tijdelijke afwaardering voor het vastgoed in exploitatie. Als gevolg hiervan is ook het fiscaal compensabel verlies aangepast. Daarnaast is naar aanleiding van het overleg met de Belastingdienst besloten om ultimo 2016 geen fiscale onderhoudsvoorziening meer op te nemen.

Belastbaar bedrag 2017

Het belastbaar bedrag 2017 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	7.013
Bij:	
Niet-belaste waardeveranderingen MVA in exploitatie	1.777
Niet aftrekbare afwaardering nieuwbouwprojecten	75
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	18
Niet aftrekbare onderhoudskosten	268
Fiscale mutatie WOZ-waarde op basis van VSO2 voor bezit in Kaag en Braassem	5.959
Niet-aftrekbare gemengde kosten	6
	8.103
Af:	
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	408
Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa ten dienste van eigen beheer, plus servicekosten	1
Fiscaal als onderhoud aan te merken renovatiekosten Buitenlust fase V	554
Niet belaste mutatie onrendabele investering De Oevers	208
Fiscaal lager resultaat ontvangen koperskorting	66
Commerciële winst netto verkoopresultaat VG-portefeuille	625
Fiscaal verlies VoV-woningen	36
Niet-belaste niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	305
Amortisatietermijn langlopende schulden	31
Geactiveerde onderhoudskosten	1
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	6
Ultimo 2016 resterend fiscaal compensabel verlies	147
	-2.388
Belastbaar bedrag 2017	12.728

Over dit belastbaar bedrag van € 12.728.000 is € 3.172.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 20,0%.

In de winst- en verliesrekening 2017 is een last aan acute vennootschapsbelasting verantwoord van € 3.572.000. Naast de € 3.172.000 over 2017 verschuldigde vennootschapsbelasting is hierin ook een bedrag van € 400.000 begrepen dat verschuldigd is over 2016. De totale last aan vennootschapsbelasting over 2017 bedraagt € 3.286.000. Het verschil tussen deze totale last en de acute vennootschapsbelasting betreft de mutatie in de latente belastingen. Deze mutatie is voornamelijk veroorzaakt door wijziging van de verschillen in de fiscale en commerciële waardering en voor een klein deel door aanpassing van de rekenrente en looptijd voor het contant maken van de latente belastingen.

De effectieve belastingdruk over 2017 bedraagt hiermee 47%. Het verschil met het wettelijke belastingtarief wordt voornamelijk veroorzaakt door afwijkingen in het commerciële en fiscale resultaat waar geen belastinglatentie voor wordt gevormd en door verschillen tussen de nominale en contante waarde van de belastinglatenties.



Fiscale afwaardering WOZ-waarde op basis van VSO2

Bij de berekening van het fiscale resultaat zijn wij gebonden aan de bepalingen die staan opgenomen in de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst, de zogeheten VSO2. In deze VSO2 is onder andere de mogelijkheid opgenomen om een fiscale afwaardering toe te passen op ons vastgoed vanwege een aanzienlijke daling van de WOZ-waarde. In de aangifte vennootschapsbelasting 2014 van Alkemade Wonen is deze fiscale afwaardering verwerkt. Bij Woningstichting Buitenlust is hier in de aangifte vennootschapsbelasting 2014 niet voor gekozen om dit te doen. Ook na de fusie heeft MeerWonen besloten om in de aangifte vennootschapsbelasting 2015 geen afwaardering toe te passen voor het bezit in Oegstgeest. Vanaf 2015 wordt de afwaardering van het bezit in Kaag en Braassem jaarlijks aangepast aan de actuele WOZ-waarden. Als de komende jaren de WOZ-waarde toeneemt 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.

Zoals hiervoor is aangegeven is over dit onderwerp afgelopen jaar overleg gevoerd met de belastingdienst. Dit overleg heeft geleid tot een aanpassing van de afwaardering in de aangifte over 2014.

De mutatie in de afwaardering wordt jaarlijks berekend aan de hand van de WOZ-waarden. Voor het belastingjaar 2017 moet uit worden gegaan van de WOZ-waarden 2019 (peildatum 1-1-2018). Aangezien deze WOZ-waarden nu nog niet bekend zijn is voor de berekening van de mutatie een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de WOZ-waarden. Pas na het ontvangen van de definitieve WOZ-beschikkingen in 2019 kan de aangifte vennootschapsbelasting over 2017 definitief worden opgesteld. Verschillen in de ontwikkeling van de WOZ-waarden leiden tot aanpassing van de berekening van bovenstaand belastbaar bedrag en dus tot een ander bedrag aan

verschuldigde vennootschapsbelasting. Dit verschil wordt verwerkt in het jaar dat de verschillen bekend worden. Ultimo 2017 bedraagt de afwaardering € 11,6 miljoen.

Compensabele verliezen

De in de jaarrekening 2016 opgenomen compensabele voorvoegingsverliezen zijn naar aanleiding van het met de belastingdienst gevoerde overleg bijna geheel verrekend tot en met de fiscale aangifte over het jaar 2016. Na deze aangifte was er nog een bedrag van € 147.259 over aan compensabele voorvoegingsverliezen van Woningstichting Buitenlust. Dit resterende verlies is in 2017 verrekend zodat er ultimo 2017 geen compensabele verliezen meer aanwezig zijn.

WNT-verantwoording

De bezoldiging van de functionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen MeerWonen

	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Bezoldiging (in euro's)	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	103.479
Beloningen betaalbaar op termijn	17.493
Totale bezoldiging	120.972
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	132.000
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.053
Beloningen betaalbaar op termijn	17.545
Totale bezoldiging	119.598

Toezichthoudende topfunctionarissen MeerWonen

	E.V. van Seggelen	M. Muller	A.L. Koning
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC (tot 30/6 voorzitter)
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/7 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging (in euro's exclusief btw)	7.542	10.056	12.570
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	9.900	13.200	16.500
Toepasselijk VTW-maximum (klasse E)	7.623	10.165	12.705

Gegevens 2016

Aanvang en einde functievervulling in 2016	n.v.t.	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging (in euro's exclusief btw)		8.554	12.831

	M.C.C. van Leeuwen	F.A. van Rooij
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging (in euro's exclusief btw)	10.056	10.056
Toepasselijk WNT-maximum (klasse E)	13.200	13.200
Toepasselijk VTW-maximum (klasse E)	10.165	10.165

Gegevens 2016

Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging (in euro's exclusief btw)	8.554	8.554

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 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 2017 geen ontsluitingen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 24 april 2018

Directeur-bestuurder

P.G. Hoogvliet

Raad van commissarissen

E.V. van Seggelen,
voorzitter

M. Muller,
vice-voorzitter

A.L. Koning,
lid

M.C.C. van Leeuwen,
lid

Overige gegevens inclusief controleverklaring

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Daeb en niet-daeb openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 worden gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Openingsbalans daeb per 1 januari 2018

Activa

(bedragen x € 1.000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Daeb-vastgoed in exploitatie	443.053
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.217
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.684
	451.954

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.196
---	-------

Financiële vaste activa

Deelneming in niet-daeb-tak	25.025
Andere deelnemingen	2
Latente belastingvorderingen	1.258
	26.285

Som der vaste activa	480.435
-----------------------------	----------------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	0
Overige voorraden	926
	926

Vorderingen

Huurdebiteuren	91
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	19
Overlopende activa	90
	200

Liquide middelen	6.016
-------------------------	--------------

Som der vlottende activa	7.142
---------------------------------	--------------

Totaal activa	487.577
----------------------	----------------

Passiva

(bedragen x € 1.000)

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	285.755
Overige reserves	109.423
Totaal eigen vermogen	395.178

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.608
Totaal voorzieningen	2.608

Langlopende schulden

Leningen overheid	0
Leningen kredietinstellingen	69.077
Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.104
Overige langlopende schulden	113
Totaal langlopende schulden	76.294

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	5.766
Schulden aan leveranciers	1.309
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.864
Schulden ter zake van pensioenen	29
Overige schulden	15
Overlopende passiva	2.514

Totaal kortlopende schulden	13.497
------------------------------------	---------------

Totaal passiva	487.577
-----------------------	----------------

Openingsbalans niet-daeb per 1 januari 2018

Activa

(bedragen x € 1.000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Daeb-vastgoed in exploitatie	0
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	23.525
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.324
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
	43.849

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0
---	---

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen	0
Latente belastingvorderingen	0

Som der vaste activa	43.849
----------------------	--------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	321
Overige voorraden	0
	321

Vorderingen

Huurdebiteuren	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	0
Overlopende activa	5
	6

Liquide middelen	1.000
------------------	-------

Som der vlottende activa	1.327
--------------------------	-------

Totaal activa	45.176
---------------	--------

Passiva

(bedragen x € 1.000)

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	15.731
Overige reserves	9.294
Totaal eigen vermogen	25.025

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0
Totaal voorzieningen	0

Langlopende schulden

Leningen overheid	0
Leningen kredietinstellingen	0
Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.001
Overige langlopende schulden	42
Totaal langlopende schulden	20.043

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	65
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14
Schulden ter zake van pensioenen	1
Overige schulden	0
Overlopende passiva	28
Totaal kortlopende schulden	108

Totaal passiva	45.176
-----------------------	---------------

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting MeerWonen te Roelofarendsveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting MeerWonen op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor de waardering van activa en passiva zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting MeerWonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Alphen a/d Rijn, 24 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA w.g.



**Meer
Wonen**

Thuis in uw wijk

