



MEERWONEN JAARSTUKKEN 2024

COLOFON

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

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

INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag 2024

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

Kerncijfers	6
-------------	---

CONTEXT EN AMBITIES

1	Ontwikkelingen in 2024	7
1.1	WYwonen per 1 januari 2025	7
1.2	Woningmarkt, nationale en lokale prestatieafspraken	7
1.3	Corporaties weer in het middelpunt van de volkshuisvesting?	8
1.4	Meer circulair en klimaatbestendig bouwen voor langjarig betaalbare kwaliteit	9
1.5	Energietransitie en energiearmoede	9
1.6	Benutten van de bestaande woningvoorraad	9
1.7	Meer bewustwording, welzijn en preventie, en efficiency voor toekomstgerichte zorg	10
1.8	Meer aandacht voor gebiedsgerichte aanpak	10
1.9	Domeinoverstijgende uitdagingen bepalen tempo aanpak woningtekort	10
1.10	Oorlogen	10
2	Onze ambities	11
2.1	Betaalbaar, duurzaam huis voor een goed thuis	11
2.2	Passend thuis en prettige buurt	11
2.3	Samen werken aan thuis	11

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

3	Betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis	12
3.1	Meer woningen	12
3.2	Verhuur	12
3.3	Duurzame en comfortabele huizen	14
3.4	Betaalbare huizen	17
3.5	De basis voor een goed thuis	18
3.6	Behaalde resultaten	22
4	Passend thuis in een prettig buurt voor iedereen	23
4.1	Samen voor een prettige buurt	23
4.2	Ontmoeting organiseren	25
4.3	Ondersteuning organiseren waar nodig	27
4.4	Een passend thuis realiseren	28
4.5	Zelfredzaamheid bevorderen	28
4.6	Behaalde resultaten	29

5	Samen werken aan thuis	30
5.1	Interne organisatie ,	30
5.2	Aandacht voor dienstverlening	32
5.3	Versterken samenwerking	35
5.4	Blijven ontwikkelen	36
5.5	Heldere taal, sturing en verantwoording,	37
5.6	Financieel gezond om te kunnen blijven investeren	38
5.7	Behaalde resultaten	39

RANDVOORWAARDEN

6	Financiële continuïteit	39
6.1	Vermogenspositie	39
6.2	Resultaat	44
6.3	Treasury	45
6.4	Administratieve scheiding	46
6.5	Meerjarenontwikkeling	46
7	Governance en risicomanagement,	48
7.1	Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie	48
7.2	Risicobeheersing	48
8	Verklaring van het bestuur	52
9	Jaarverslag van de RvC	53
9.1	Betrokken bij actuele ontwikkelingen	53
9.2	Over besturen en toezicht houden	57
9.3	Verslag vanuit toezichthoudende rol	58
9.4	Verslag vanuit werkgeversrol	60
9.5	Over de RvC	61
9.6	Tot slot	65

Jaarrekening 2024 van MeerWonen	66
--	-----------

Balans per 31 december na resultaatbestemming	67
--	-----------

Winst- en verliesrekening	69
----------------------------------	-----------

Kasstroomoverzicht	70
---------------------------	-----------

Toelichting op de jaarrekening	72
---------------------------------------	-----------

Toelichting op de balans	84
---------------------------------	-----------

Toelichting op de winst- en verliesrekening	105
--	------------

Overige gegevens inclusief controleverklaring	122
--	------------

BESTUURSVERSLAG 2024

VOORWOORD

Als nieuwe directeur-bestuurder van WYwonen - per 1 maart 2025 - een voorwoord van het jaarverslag 2024 van MeerWonen schrijven is best bijzonder. Ik ben nieuw en de organisatie van WYwonen is ook een beetje nieuw, door de fusie van Habeko wonen en MeerWonen per 1 januari 2025. Mijn collega's hebben zich hard ingezet om de twee jaarverslagen te realiseren. Dus ook die van Habeko Wonen. Erg veel dank daarvoor.

Toch heb ik al wel een eerste beeld: de mensen van WYwonen dragen een warm hart toe aan de huurders en de woningzoekenden. Onze organisatie en bedrijfsvoering vragen aandacht na een fusie, maar de basis staat goed, en daar bouwen we op voort. Er zijn meerdere projecten in uitvoering om het aantal sociale huurwoningen te vergroten en de kwaliteit van bestaande woningen te verbeteren. Mooi, want de behoefte daaraan is groot.

We zien dat de tevredenheidcijfers van onze huurders onverminderd hoog zijn gebleven. Dat zegt alles over de mensen die bij ons werken: betrokken, loyale, deskundige collega's die het graag goed willen doen voor onze huurders.

Ook is merkbaar dat er minder tijd is overgebleven voor vernieuwing. Niet dat het een doel op zich is, maar wel het middel om onze prestaties te verbeteren. We willen in samenwerking met andere partijen komen tot vernieuwende woonconcepten, we willen andere en digitale manieren inzetten om de dienstverlening aan onze huurders nog toegankelijker te maken. We willen onze bedrijfsvoering verbeteren en scherper zijn in de keuzes die we maken over waarin we gaan investeren. Want ook na 2030 willen we aan de grote investeringsopgave kunnen blijven voldoen; het zijn voorbeelden van de energie en ontwikkeling die ik samen met de hele organisatie ga brengen.

Er zijn hoge ambities voor sociale woningbouw, kwantitatief en kwalitatief, landelijk en bij ons. Het waarmaken hiervan staat door de stikstofcrisis, stijgende bouwkosten, overvolle elektriciteitsnetwerken in combinatie met rente- en bouwkostenstijging onder druk. Uitvoering komt hierdoor moeizaam van de grond. Dit vraagt van alle partijen een pragmatische en soms creatievere aanpak, en van ons vaak harder lopen, minder rendement en meer durf. De aanpak van het woningtekort en het verduurzamen van bestaande woningen kan niet zonder intensieve en betrouwbare samenwerking met andere stakeholders. Hierin zullen we dus blijven investeren.

Het goede behouden en kansen pakken voor vernieuwing, dat gaan we komende tijd dus doen, ik heb er zin in!

Renske Zwart

directeur-bestuurder WYwonen

KERNCIJFERS

Woningverhuur Woningbezit (incl. nieuwbouw) 3.679 Woningen sociaal verhuurd 3.590 Woningen in vrije sector 89 Opgeleverd nieuwbouw 0 Gemiddelde huur per woning (€) 652	Klanttevredenheid Score nieuwe huurders 8,4 Score vertrokken huurders 8,4 Score reparatieverzoeken 7,6 Aantal behandelde klachten door de regionale klachtencommissie 1
Financiële ratio's (norm) ICR 2,7 (>1,4) Loan to value 28% (< 70%) Solvabiliteit 67% (≥ 30%) Dekkingsratio 18% (≤ 70%)	Organisatie Medewerkers 47 Fte's 42,3 Ziekteverzuim (%) 4,5 Uitgaven opleidingen (x € 1.000) 67
Onderhoud Reparatieonderhoud (x € 1.000) 1.772 Mutatieonderhoud (x € 1.000) 1.770 Planmatig- en periodiek onderhoud (x € 1.000) 5.461	Duurzaamheid – energielabel A en hoger (%) 51% B,C,D (%) 43% E,F,G (%) 6% Energiebesparende maatregelen (x € 1.000) 2.020 Zonnepanelen EGW (%) 82% Zonnepanelen MGW (%) 18%

CONTEXT EN AMBITIES

1 ONTWIKKELINGEN IN 2024

1.1 WYwonen per 1 januari 2025

In 2023 is bij ons de gedachte ontstaan dat een fusie kansen biedt. Onder andere door de externe ontwikkelingen en de grote opgaven die daaruit voortvloeien, gaf Habeko wonen in Hazerswoude een signaal af dat in dezelfde richting wees. Toen hebben we gezamenlijk laten onderzoeken of een fusie tussen MeerWonen en Habeko haalbaar is. Onderzocht is of een fusie voor het behalen van onze volkshuisvestelijke, organisatorische en financiële doelen meerwaarde biedt. De conclusie bleek op alle vlakken positief. En de randvoorwaarde die beide corporaties stelden – de nieuwe organisatie moet actief blijven in de kernen van het landelijk gebied – bleek goed overeen te komen.

In februari 2024 hebben de raden van commissarissen de besluiten van beide corporatiebestuurders goedgekeurd om het proces op te starten om tot een formele fusie per 1 januari 2025 te komen. Op 24 september hebben zij definitief besloten tot de fusie. Zo gezegd, zo gedaan; per 1 januari 2025 was de fusie en de daaruit ontstane stichting WYwonen een feit. Daar is hard voor gewerkt in 2024. En onze dienstverlening aan huurders en woningzoekenden heeft er niet onder geleden, zo blijkt uit de maandelijkse huurderstevredenheidsonderzoeken. Beleid is gesynchroniseerd, automatiserings-systemen geïntegreerd, werkprocessen afgestemd en alles rondom de bedrijfsvoering en governance van de fusiecorporatie is afgerond. Natuurlijk kwamen er na 1 januari 2025 nog fusiegerelateerde zaken boven tafel, maar deze waren goed te overzien.

1.2 Woningmarkt, nationale en lokale prestatieafspraken

Er waren in 2024 in Nederland ongeveer 450.000 woningvragers en 50.000 beschikbare woningen, waarmee het woningtekort uitkwam op 400.000 woningen (bron: ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)). Dat is een tekort van bijna 5% ten opzichte van de totale voorraad. Het tekort kan worden gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Als het tekort rond de 2% ligt, is er sprake van een acceptabele spanning op de woningmarkt.

Volgens de beleidstheorie van het ministerie van VRO zijn een koopprijs van ruim 400.000 euro (NHG-grens) en een huurprijs van 1.100 euro betaalbaar. De praktijk is dat veel mensen, en zeker starters op de woningmarkt, dit niet kunnen betalen. Gezinnen worden kleiner. We wonen vaker alleen, maar niet in kleinere huizen. Dat helpt niet voor betaalbaar wonen. Ruimte kost immers geld, ook omdat ruimte schaars is. Kleiner wonen wordt daardoor steeds meer de norm, maar is (nog) niet vaker de wens.

Het op 2 juli 2024 aangetreden kabinet, woningcorporaties (Aedes) en gemeenten (VNG) hebben extra maatregelen afgesproken om te zorgen dat vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar worden gebouwd. De partijen hebben ook afgesproken alles in het werk te stellen dit doel al in 2027 te realiseren. Ook wordt de huurstijging gematigd, gaan corporaties meer investeren in verbetering en verduurzaming van woningen en werken partijen gezamenlijk aan het verbeteren van de leefbaarheid van wijken (zie ook paragraaf 1.3). Deze partijen ondertekenden de

Nationale Prestatieafspraken op 11 december 2024 op de Woontop. De afspraken gelden van 2025 tot 2035. In dit speelveld heeft de provincie een stevige coördinerende rol. Om de doelen te behalen worden de Nationale Prestatieafspraken steeds vertaald naar provinciaal niveau en uiteindelijk via de regio's omgezet in de lokale prestatieafspraken.

Voor MeerWonen geldt dat er in 2024 nieuwe meerjarige (2025 t/m 2028) prestatieafspraken zijn gemaakt met de huurdersorganisatie Huurders MeerWonen en beide gemeenten in ons werkgebied: Oegstgeest en Kaag en Braassem.

1.3 Corporaties weer in het middelpunt van de volkshuisvesting, of het duizenddingendoekje van de volkshuisvesting?

Via de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting zal het Rijk richting geven aan de volkshuisvesting. In het wetsvoorstel scherpt minister Keijzer de doelstelling voor de bouw van sociale huurwoningen aan. Zo gaat de eis van 30% sociale huur in de nieuwbouw op landelijk en provinciaal niveau nu ook op regionaal niveau gelden. Gemeenten met minder sociale huur in de voorraad dan het landelijk gemiddelde (27%) moeten verplicht 30% voor de sociale huur bouwen wanneer deze wet, naar verwachting in 2025, in werking treedt. In het werkgebied van MeerWonen geldt dat voor de gemeente Oegstgeest en de gemeente Kaag en Braassem, die nu respectievelijk circa 16% en 25% sociale huurwoningen hebben.

De samenleving, het kabinet en ook corporaties zelf, dichten corporaties een belangrijke rol toe bij de genoemde trends. Jarenlang was het adagium: terug naar de kerntaak sociale huur. Dat is veranderd. De samenleving verwacht van corporaties ook inzet op bijvoorbeeld middenhuur, leefbaarheid en ondersteuning in wijken.

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrijgekomen. Daartegenover staan bindende prestatieafspraken:

- Corporaties bouwen 250.000 sociale huurwoningen in de periode 2022 tot en met 2030.
- Corporaties en gemeenten hebben extra maatregelen afgesproken om te zorgen dat vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar worden gebouwd.
- Corporaties bouwen tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen.
- Per gemeente streven we naar minstens 30% sociale huur.
- De maximale huursomstijging is 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. De koppeling met de inflatie wordt losgelaten.
- Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020).
- Corporaties gaan al hun woningen met een EFG-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Huurders betalen hiervoor geen huurverhoging.
- Corporaties investeren tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (met uitzondering van woningen die door nieuwbouw worden vervangen).
- In totaal trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor investeringen in de leefbaarheid van de wijk en het sociaal beheer in de wijk.

Volgens de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken, zijn ze financieel haalbaar voor de sector als geheel. Maar in de jaren na 2030 komen corporaties wel in de knel en kunnen ze de toekomstige opgave niet meer financieren. Door gestegen rentes en de vele opgaven zijn er in de jaren na 2030 onvoldoende financiële middelen. Dus is substantieel en structureel geld noodzakelijk.

Dat geldt ook voor ons. In 2024 is afgesproken dat er in het voorjaar van 2025 een gesprek gevoerd gaat worden met de Raad van Commissarissen van WYwonen over de vraag op welke manier, zeker na 2030, structureel meer geld beschikbaar kan komen om voldoende investeringsmiddelen te hebben voor de vele opgaven. In de begroting vanaf 2026 zullen die keuzes worden verwerkt.

1.4 Meer circulair en klimaatbestendig bouwen voor langjarig betaalbare kwaliteit

De noodzaak van betaalbare woningen leidt tot een roep om kwaliteitseisen los te laten. Anders komen projecten financieel niet rond. Maar is dat toekomstbestendig? Woningen worden lang gebruikt. Dat vraagt om kwaliteit die meegaat tot 2050 en langer en daarom nu om circulair materiaalgebruik en klimaatbestendigheid.

Voor ons heeft bouwen weliswaar prioriteit, maar tegelijkertijd doen we dat zo duurzaam mogelijk, met het oog op klimaatverbetering en verlaging van woonlasten voor huurders.

1.5 Energietransitie en energiearmoede

De energietransitie kan energiearmoede verergeren, doordat huishoudens moeten investeren in energiebesparing en duurzame technologie, zoals isolatie of zonnepanelen. Daarbij komt dat de prijs van gas en elektriciteit de afgelopen jaren enorm gestegen is. Bij het afsluiten van een nieuw contract of het omzetten van een lopend contract kan het nieuwe voorschot wel driemaal hoger uitpakken dan eerder het geval was. Dit komt bij de mensen met de laagste inkomens, onze doelgroep, het hardst aan. Energiearmoede is vaak onderdeel van een vicieuze cirkel van financiële problemen en lichamelijke en geestelijke gezondheidsklachten.

Ook in 2024 heeft MeerWonen een deel van de sociale huurwoningen energiezuiniger gemaakt. En met de inzet van energiecoaches helpen we huurders om een laag energieverbruik te realiseren. Juist om problemen van huurders te voorkomen hanteren we daarnaast al jaren een sociaal incassobeleid. Binnen een week nemen we contact op met huurders die niet betalen en we bespreken de mogelijkheden. Hiermee lukt het al jaren om geen huisuitzettingen te hebben als gevolg van huurachterstand.

1.6 Benutten van de bestaande woningvoorraad

De woningnood wordt niet alleen door nieuwbouw tegengegaan. Beter benutten van wat we hebben is ook belangrijk. Optoppen van flats, splitsen van woningen, benutten van blinde gevels en onbenutte ruimtes zijn soms ook goede oplossingen. MeerWonen is in 2024 gestart met een project in Oegstgeest, waarmee we onder andere een bestaand complex optoppen. We zijn continu alert op andere mogelijkheden tot het beter benutten van onze woningvoorraad.

1.7 Meer bewustwording, welzijn en preventie, en efficiency voor toekomstgerichte zorg

Zelfstandig wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag lukt niet voor iedereen op elke plek. Personeelstekorten in de zorg- en welzijnssector en de druk op mantelzorg groeien. Dit vraagt bewustwording bij mensen, inzet op welzijn en preventie, en efficiency door inzet van zorginnovaties. Het verzorgingshuis is weer populair en woon-zorgzones zijn terug van weggeweest. We zien daarbij beelden voor ons van moderne woonvormen waar mensen hun autonomie behouden en zorg beschikbaar is. Voor dergelijke nieuwe concepten is ruimte bij MeerWonen.

1.8 Meer aandacht voor gebiedsgerichte aanpak

In gebiedsgerichte uitvoeringsagenda's krijgen brede welvaart, wonen met zorg en de zachte landing van doelgroepen in de samenleving een plek. Echt aanpakken van deze thema's lukt alleen gebiedsgericht. Zeker in wijken waar problemen zich concentreren: er wonen bijvoorbeeld verhoudingsgewijs veel ouderen, mensen met een lage sociaal-economische status, mensen met een zorgvraag, of statushouders. In het fusieproces is ruimte gevonden om vanaf 2025 hiermee aan de slag te gaan door het inzetten van twee gebiedsregisseurs.

1.9 Domeinoverstijgende uitdagingen bepalen tempo aanpak woningtekort

De aanpak van het woningtekort kan niet zonder inzet op andere domeinen. Uitdagingen liggen in de complexiteit en beperkte beïnvloedingsmogelijkheden. Denk aan stikstof, energienetcongestie, slechte water- en bodemkwaliteit, drinkwatertekort of onbereikbare steden. Sectorale, vaak onderling conflicterende belangen zullen soms moeten worden losgelaten.

1.10 Oorlogen

De oorlogen in Gaza, Israël en Oekraïne zijn een tragedie. We vinden het verschrikkelijk wat daar momenteel gebeurt. Ook in Nederland voelen we de gevolgen van de oorlogen, al is wat wij merken niet vergelijkbaar met het leed van de Oekraïners. De oorlog in Oekraïne werkt ook in de Nederlandse woningmarkt door.

Daarnaast was en is er grootschalige opvang nodig voor vluchtelingen uit Oekraïne in een krappe woningmarkt. Leegstaande panden moeten aan de juiste kwaliteitseisen voldoen om er mensen te kunnen laten wonen. Er wordt verwacht dat de huizenprijzen nog weer verder zullen stijgen door de druk op de woningmarkt, vooral in het licht van de stijgende energieprijzen.

Ondanks het menselijk leed van de oorlog tussen Israël en Hamas zijn de economische gevolgen daarvan voor Nederland tot nu toe beperkt gebleven. Als de oorlog onverhoopt verder escaleert kan dit ook gevolgen hebben voor de wereldwijde prijzen van energie en voedsel en onrust veroorzaken op financiële markten.

2 ONZE AMBITIES

MeerWonen is een actieve corporatie, we zijn actief betrokken bij onze huurders. De dienstverlening is goed, daarin worden we goed gewaardeerd. Het onderhoud is bij ons op orde, de verduurzaming van het bezit loopt goed op schema. Hier zijn wij trots op. Met onze activiteiten richten we ons op de beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid van wonen. Deze volgorde geeft ook onze prioriteiten weer. We vinden het zorgen voor voldoende woningen het allerbelangrijkst. Daarna, nog iets meer vanuit het woonlastenperspectief van huurders dan vanuit klimaatoverwegingen, investeren we in de verduurzaming van onze woningen. Blijft er (financiële) ruimte over, dan komt die ten goede aan de onze huurders via een lagere jaarlijkse huurverhoging.

2.1 Betaalbaar, duurzaam huis voor een goed thuis

De fusie tussen Habeko wonen en MeerWonen geeft extra kansen om meer woningbouw te realiseren. We kijken waar de kansen liggen voor acquisitie, optoppen, ondertoppen en verdichting en de verduurzamingslag te maken. We hebben een concrete uitvoeringsagenda waarmee we de komende 15 jaar weten waar we willen verduurzamen.

De nood is hoog, er zijn veel mensen op zoek naar een woning. Wij spannen ons in om woningen toe te voegen, maar de vraag stijgt sneller dan ons aanbod. Reden voor ons om na te gaan welke andere mogelijkheden er zijn om extra woningen toe te voegen, en liefst ook snel. Daarnaast kijken we ook naar mogelijkheden om woningen flexibeler in te zetten.

De torenhoge energieprijzen die we de afgelopen jaren hebben gehad, maken onze inspanningen op het gebied van verduurzaming nog belangrijker. Naast fysieke maatregelen zoals isolatie en het plaatsen van zonnepanelen, adviseren onze energiecoaches over manieren om de energierekening beheersbaar te houden. Met de inzet van ons tweehurenbeleid houden we onze woningen betaalbaar voor onze doelgroep.

2.2 Passend thuis en prettige buurt

Wonen is veel meer dan alleen een goed huis. Wonen is ook een fijne en veilige buurt. Een buurt die we samen (op)bouwen, samen met huurders en maatschappelijke partners in de omgeving. Met de bewoners als experts gaan we, via onze wijkbeheerders en servicemedewerkers het gesprek aan.

2.3 Samen werken aan thuis

We willen een toegankelijke, professionele organisatie zijn die oprecht en recht door zee van waarde is voor huurders met een laag inkomen. We hebben een flexibele organisatie die kan meebewegen met de ontwikkelingen en een stevige financiële positie, zodat we ook daadwerkelijk kunnen handelen. Verder besteden we veel aandacht aan onze verankering in de wijken, luisteren we naar samenwerkingspartners en verbeteren we continu onze dienstverlening. We zijn geen vernieuwer, maar willen wel dicht achter de kopgroep opereren. Dit alles onder de randvoorwaarden van professionele, tevreden medewerkers en een efficiënte bedrijfsvoering.

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

3 BETAALBAAR EN DUURZAAM HUIS VOOR EEN GOED THUIS

Met goede woningen in een veilige woonomgeving voorzien we als corporatie in een basisbehoefte van mensen. De uitdaging om in deze tijd ook echt voor voldoende én betaalbaar aanbod te zorgen is groot. Hoge bouwkosten, strenge regels rond natuur en stikstof en de lange doorlooptijd van bouwprocedures remmen de realisatie. In 2024 hebben we helaas geen woningen kunnen toevoegen. Wel zijn er diverse nieuwbouwprojecten in ontwikkeling waarvan de resultaten in 2025 zichtbaar worden. Daarnaast hebben we honderden woningen verduurzaamd en degelijk onderhoud uitgevoerd.

3.1. Meer woningen

3.1.1 Projectontwikkeling

Dat we in 2024 geen woningen hebben opgeleverd betekent niet dat we stil hebben gezeten. Achter de schermen is hard gewerkt aan de voorbereidingen voor nieuwe projecten, en in 2025 verwachten we een aanzienlijke groei in het aantal op te leveren woningen. In totaal staan er 175 woningen op de planning: 12 in het Westvaartpark in Hazerswoude-Rijndijk, 90 in woontoren Sublimes in Oegstgeest en 62 op de N11 Plot dichtbij de N11 in Hazerswoude-Rijndijk en 2 woningen vanuit Skaeve Huse in Oegstgeest. Met deze opleveringen zetten we een belangrijke stap in het realiseren van onze woningbouwambities en het creëren van nieuwe woonkansen.

3.1.2 Verkoopbeleid

Vanwege de grote krapte op de woningmarkt zijn veel huurders op zoek naar een geschikte woning. MeerWonen wil daarom zo veel mogelijk woningen beschikbaar houden voor woningzoekenden. Alle woningen die geschikt zijn voor onze doelgroep houden we in onze portefeuille. Ook de meeste Koopgarantwoningen die aan ons worden terugverkocht, zetten we in voor de verhuur. Een paar complexen zijn aangewezen voor verkoop. Als daar een woning vrijkomt, wordt deze verkocht. In 2024 ging het om 1 woning die de huurder heeft opgezegd. De woning wordt begin 2025 verkocht.

3.2 Verhuur

3.2.1 Verhuur bestaande woningen

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

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen is het inkomen het belangrijkste criterium. De Woningwet bepaalt dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 47.699 (2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 52.671 (2024) onze primaire doelgroep vormen. Minstens 92,5% van onze sociale huurwoningen moeten we toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen onder deze grenzen. Maximaal 7,5% mag gaan naar huishoudinkomens boven deze grenzen. Voor Oegstgeest en Kaag en Braassem geldt een tijdelijke verruiming tot 15%.

MeerWonen heeft over 2024 93,8% van de sociale huurwoningen binnen de gestelde inkomensgrenzen toegewezen. In 2023 was dit 95,9%.

De overheid wil zoveel mogelijk voorkomen dat huurders met een laag inkomen worden gehuisvest in woningen met een huur boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Daarom moet minimaal 95% van de woningzoekenden die recht heeft op huurtoeslag, in een woning gehuisvest worden waarvan de huurprijs onder de aftoppingsgrens ligt. MeerWonen heeft in 2024 97,1% (2023: 98,9%) passend toegewezen.

In 2024 zijn uit het bestaande bezit 207 woningen verhuurd. Dit is inclusief 31 woningen die dit jaar na leegkomst zijn verhuurd via een leegstandsbeheerder. In 2023 verhuurden we 261 bestaande woningen, inclusief 39 via leegstandbeheer. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen in relatie tot ons totale aantal woningen, komt hiermee op 5,8% (2023: 7,5%).

Met een gemiddelde van 362 reacties per geadverteerde woning, neemt het aantal reacties het laatste jaar toe (2023: 314). Er is een groot verschil tussen het aantal reacties in Kaag en Braassem (274) en Oegstgeest (478). Het aanbiedingscijfer daalt naar 11 (12,9 in 2023). In Oegstgeest is dit cijfer 12, in Kaag en Braassem 9. De wachttijden zijn lang en mensen willen hierdoor een meer weloverwogen beslissing nemen.

Het totaal aantal verhuringen komt in 2024 uit op 212: 207 woningen in het bestaande bezit en 5 woningen uit Verkoop onder Voorwaarden die teruggekocht en aansluitend verhuurd zijn.

3.2.2 Verhuur vrijesectorwoningen

Door de toenemende druk op de woningmarkt, is de verwachting dat de vraag naar vrijesectorwoningen stijgt. De gemeenten hebben ons verzocht te onderzoeken of het mogelijk is om middenhuurwoningen te realiseren. Hoewel we voorrang geven aan sociale huurwoningen, zijn we bereid om deze vraag te onderzoeken. Zo zetten wij een deel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen uit de Clusiushof in door ze in het niet-daebsegment te verhuren. De afname van onze voorraad Koopgarantwoningen wordt hiermee omgezet in een kleine toename van het aantal niet-daeb vrijesectorwoningen. Het afgelopen jaar zijn er op deze wijze 4 woningen toegevoegd aan de vrije sector. Een aantal vrijesectorwoningen wordt, zodra deze vrijkomen verhuurd in de sociale sector. Het aantal vrijesectorwoningen per 31 december 2024 is licht toegenomen tot 89 woningen (2023: 83), ongeveer 2,4% van ons totale woningbezit.

Om de doorstroming te bevorderen, geven wij bij toewijzing van vrijesectorwoningen voorrang aan huishoudens die een sociale huurwoning van MeerWonen achterlaten. Daarnaast speelt het inkomen bij de toewijzing van vrijesectorwoningen een rol. Dat moet hoger zijn dan € 47.699. Voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten, hanteren wij geen maximuminkomen. Voor de overige woningzoekenden mag het inkomen niet hoger zijn dan € 66.000. Daarmee willen we de middeninkomens die het in onze regio moeilijk hebben meer kans bieden. In 2024 zijn 9 vrijesectorwoningen verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem en twee via woningruil. Het gemiddeld aantal reacties was 279 (2023: 192).

3.2.3 Leegstand bij mutatie

We spannen ons in om de leegstand bij huurderswisselingen zo kort mogelijk te houden. In 2024 bedraagt het gemiddelde aantal leegstandsdagen op grond van reguliere mutatiewerkzaamheden en het verhuurproces 5,4 (2023: 7,7). Kijken we naar het gemiddelde totale aantal leegstandsdagen, dan komen we uit op 10,9 (2023: 12,9). De forse daling wordt voor een groot deel veroorzaakt doordat we veel kleine mutaties hadden, waarbij de gemiddelde leegstand 4,1 dag bedraagt. Het monitoren van leegstandsdagen gebeurt nauwgezet. Opzichters en woonconsulenten werken intensief samen tijdens het verhuurproces. Dit heeft een positief effect op de doorlooptijd van het proces en de dienstverlening. Aankoop en ontruiming van woningen hebben geen invloed gehad op het gemiddelde aantal leegstandsdagen.

De totale huurderfing is met 0,37% binnen onze norm van 0,80% van de jaarhuur gebleven. (2023: 0,56%).

3.3 Duurzame en comfortabele huizen

3.3.1 Goed onderhoud

De basis voor duurzame en comfortabele woningen is goed onderhoud. Ook in 2024 hebben we ervoor gezorgd dat onze woningen van hoge kwaliteit blijven. Er is aanzienlijk geïnvesteerd in onderhoud, waarbij in totaal € 12,3 miljoen is uitgegeven. In 2023 was dit nog € 9,0 miljoen. Ruim 36% van dit bedrag (€ 4,4 miljoen) is besteed aan gepland onderhoud.

De bedragen die in 2024 zijn begroot, respectievelijk uitgegeven aan onderhoud zijn als volgt:

Omschrijving	Begroting	Realisatie
	€	€
Reparatieonderhoud	1.213.000	1.772.000
Mutatieonderhoud	1.595.000	1.770.000
Planmatig onderhoud	4.570.000	4.420.000
Periodiek onderhoud	1.287.000	1.041.000
Energiebesparende maatregelen	4.000.000	2.020.000
Asbestsanering en -inventarisaties	246.000	178.000
Kosten glasfonds en serviceabonnement	192.000	233.000
Kosten VvE-reservering onderhoud	285.000	301.000
Kosten flora en fauna-onderzoek	200.000	654.000
Totaal onderhoud	13.588.000	12.390.000

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

Reparatieonderhoud

In 2024 hebben we een overschrijding van het reparatiebudget geconstateerd. Dit is te verklaren doordat de begroting oorspronkelijk is opgesteld op basis van normbedragen die niet direct getoetst

zijn aan de verwachte onderhoudslasten. Om dit in de toekomst beter te beheersen, hebben we een aanbesteding afgerond waarbij we het reparatie- en mutatieonderhoud samen met co-makers gaan uitvoeren. Dit gebeurt tegen vastgestelde eenheidsprijzen en een vastgestelde basiskwaliteit. Hierdoor kunnen we concreter begroten en beter sturen op de begroting, de kosten en de kwaliteit van het onderhoud. Met deze aanpak verwachten we meer grip op de financiële planning en een efficiëntere uitvoering van onderhoudswerkzaamheden.

Mutatieonderhoud

In 2024 hebben we te maken met een overschrijding van het budget voor mutatieonderhoud. Net zoals bij het reparatieonderhoud komt dit doordat de begroting was gebaseerd op normbedragen die niet direct waren afgestemd op de werkelijke onderhoudslasten. Waarbij ook hier de kosten hoger uitvielen dan begroot. Nu we voortaan ook het mutatieonderhoud samen met co-makers en tegen vaste afspraken gaan uitvoeren, verwachten we de voorspelbaarheid van het mutatieonderhoud te vergroten en de financiële beheersbaarheid te verbeteren.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud ligt in 2024 goed in lijn met de begroting. Dit is mede te danken aan onze inzet op duurzame samenwerking met bestaande aannemersrelaties, waardoor we geen uitgebreide aanbestedingen hoefden uit te voeren. In plaats daarvan hebben we met de aannemers concrete prijsafspraken kunnen maken die binnen de begroting passen. We zien dat aanbestedingen steeds complexer worden, waarbij aannemers zich soms uit de markt prijzen. Door te werken met langdurige samenwerkingen houden we de kosten beter beheersbaar en kunnen we continuïteit en kwaliteit waarborgen. Deze aanpak biedt meer zekerheid en maakt het mogelijk om efficiënter en binnen de financiële kaders te opereren.

Asbestsanering

Binnen het proces van asbestsanering werken we met sterke partners, waardoor de inventarisatie, analyse en sanering soepel en efficiënt verlopen. In 2024 hebben we minder uitgegeven dan begroot. Dit komt doordat we bewust ruim hebben begroot om onverwachte asbestincidenten goed te kunnen managen. In de praktijk bleek echter dat de verwachte asbestsituaties minder omvangrijk waren dan vooraf ingeschat. Dankzij onze gestructureerde aanpak en betrouwbare samenwerkingen hebben we niet alleen grip op het proces, maar blijven we ook financieel in controle. Deze balans tussen flexibiliteit en kostenbeheersing blijft een belangrijk uitgangspunt voor de komende jaren.

Kosten flora- en faunaonderzoek

Voor 2024 was er een budget van €200.000 gereserveerd voor flora- en faunaonderzoeken. We hebben echter besloten om meer complexen te onderzoeken en aanvullende vervolgonderzoeken uit te zetten. Dit doen we met het oog op de langere termijn, zodat we vroegtijdig inzicht hebben in de benodigde flora- en fauna-eisen. Door verder vooruit te kijken, kunnen we tijdig starten met mitigerende maatregelen. Hiermee voorkomen we vertragingen in projecten en waarborgen we een soepele voortgang van onze werkzaamheden. Deze proactieve aanpak helpt ons om ecologische eisen beter te integreren in onze planning en uitvoering.

Onderhoudsfondsen: glasfondsen en service-abonnement

Huurders van MeerWonen kunnen onderhoud waarvoor ze zelf verantwoordelijk zijn door MeerWonen laten uitvoeren. Dit geldt ook voor glasreparaties of -vervanging als gevolg van breuk. We hebben hiervoor een glasfonds en een service-abonnement. De hoogte van de bijdrage die huurders betalen wordt bepaald door de gemaakte kosten. Door de stijgende kosten is besloten om het voorschot per 1 juli 2024 te verhogen, zodat het abonnement weer kostendekkend wordt.

Energiecoaching en schimmelmeldpunt

Met de inzet van energiecoaches heeft MeerWonen huurders op veel vlakken ondersteund tijdens de energiecrisis. Dit heeft positieve effecten gehad. Tegelijkertijd heeft het voor een toename van schimmelvorming gezorgd. Door veranderd woongedrag, maar ook door bouwkundige gebreken die aan het licht zijn gekomen. Evaluatie van ons beleid heeft in 2024 geleid tot het voortzetten van energiecoaching en het invoeren van een schimmelmeldpunt. De taken zijn ondergebracht bij de afdeling dagelijks onderhoud, bij de servicemedewerkers die het meest met deze problematiek bij huurders in aanraking komen. Alle onderhoudsmedewerkers hebben hiervoor de benodigde trainingen gevolgd. In de praktijk geven ze huurders voorlichting over energiebesparende handelingen, ze onderzoeken mogelijkheden voor energiebesparing in de woning, signaleren bouwkundige gebreken en zetten acties uit.

3.3.2 Duurzaamheidsbeleid

In december 2023 heeft het duurzaamheidsteam een uitgebreid plan gepresenteerd dat onze visie op duurzaam wonen tot 2050 schetst. Dit beleidsstuk is begin 2024 vastgesteld en vormt de blauwdruk voor onze inzet op verduurzaming. Hiermee hebben we een duidelijke focus om samen met stakeholders en bewoners actief bij te dragen aan het terugbrengen van onze CO²-uitstoot naar bijna nul in 2050. Dit sluit aan bij de Nationale Prestatieafspraken (NPA) van de rijksoverheid, de VNG en Aedes.

Het beleid is inmiddels vertaald naar een concrete uitvoeringsagenda. Hierin is vastgelegd welke complexen we de komende 15 jaar willen verduurzamen en wat we verwachten daarin te investeren. Dit geeft ons niet alleen een heldere planning voor de uitvoering, maar zorgt er ook voor dat we financieel beter kunnen sturen. Onze ambitie blijft onveranderd: *Elke huurder van MeerWonen woont in 2050 in een duurzame en klimaatbestendige woning*. Met deze gestructureerde aanpak zetten we belangrijke stappen om dit doel te realiseren.

Energiebesparende maatregelen

Ons voornemen was om in 2024 voor € 4 miljoen aan energiebesparende maatregelen te nemen. De totale uitgaven zijn uitgekomen op € 2 miljoen. De lagere uitgaven in 2024 zijn voornamelijk het gevolg van een vertraging in de uitvoering van het gecombineerde planmatig onderhoud, zoals schilderwerk en kozijnvervanging. Deze vertraging is deels te wijten aan de gevolgen van de Omgevingswet, bijvoorbeeld waar het gaat over de aanwezigheid van vleermuizen. Dit vereist extra tijd en maatregelen.

Daarnaast hebben we het afgelopen jaar bij het mutatieonderhoud extra energiebesparende maatregelen genomen. Dit omvatte onder andere het isoleren van gevels, vloeren en daken, het aanbrengen van isolerende beglazing, het installeren van CO²-gestuurde ventilatiesystemen, het

vervangen van cv-ketels door hoogrendementsketels en het plaatsen van complete installaties. Ook het plaatsen van zonnepanelen bij mutatie heeft bijgedragen aan de verduurzaming van onze woningen. Deze maatregelen hebben niet alleen gezorgd voor energiebesparing, maar dragen ook bij aan het behalen van onze duurzaamheidsdoelen op de lange termijn.

Plaatsen zonnepanelen

In 2024 hebben we weer veel gedaan aan het plaatsen van zonnepanelen. In totaal zijn 86% van onze eengezinswoningen en 22% van onze appartementen voorzien van zonnepanelen. De uitgaven voor het plaatsen bedragen in 2024 € 747.000. Deze kosten zijn inbegrepen in het hiervoor genoemde bedrag van € 2 miljoen aan energiebesparende maatregelen.

3.4 Betaalbare huizen

Omdat de huur voor onze huurders een van de grootste maandelijkse kostenposten is, zorgen we op verschillende manieren dat onze huizen betaalbaar zijn.

3.4.1 Indeling naar huurprijs

Onze woningen zijn onderverdeeld in huurprijsklassen, die gerelateerd zijn aan de huurtoeslaggrenzen. De woningvoorraad per kern, onderverdeeld in de categorieën betaalbaar, bereikbaar, middelduur en duur, ziet er aan het eind van 2024 als volgt uit:

Woningen per dorpskern naar huurprijsklasse						
	Betaalbaar ≤ € 454,47	Bereikbaar € 454,47 ≤ € 650,43	Bereikbaar € 650,43 ≤ € 697,07	Middelduur € 697,07 ≤ € 879,66	Duur > € 879,66	Totaal
Oegstgeest	23	951	195	345	55	1.569
Oud Ade	1	17	27	14	0	59
Oude Wetering	60	330	61	135	20	606
Rijpwetering	17	116	31	54	12	230
Roelofarends- veen	40	609	147	316	61	1.173
Nieuwe Wetering	2	27	6	6	1	42
Totaal	143	2.050	467	870	149	3.679
Percentage	4%	55%	13%	24%	4%	100%

In Oegstgeest is het aantal woningen van 1.564 eind 2023 toegenomen naar 1.569 eind 2024, een stijging van in totaal 5 woningen. Deze mutatie betreft 5 teruggekochte Koopgarantwoningen.

In Kaag en Braassem is het aantal woningen van 2.111 eind 2023 afgenomen naar 2.110 eind 2024, door de mutatie van 1 woning naar de verkoopvoorraad.

Het aantal woningen met een huurprijs in de categorie bereikbaar ($2024 \leq € 697,07$) is lager dan eind 2023. Het aandeel middelduur is toegenomen. Het aantal woningen met een geliberaliseerd contract (89) is eind 2024 met 6 toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit betreft woningen die

zijn vrijgekomen vanuit de verkoop onder voorwaarden en woningen die vanuit de sociale huur zijn overgeheveld naar de vrije sector.

Afhankelijk van inkomen, leeftijd en persoonlijke omstandigheden kunnen huurders van woningen met een huurprijs tot maximaal € 879,66 in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wij informeren onze huurders over de mogelijkheden en helpen waar nodig bij de aanvraag.

3.4.2 Jaarlijkse huuraanpassing

MeerWonen heeft een huurverhoging toegepast van maximaal 5,3% voor de sociale huurwoningen en 3,8% voor de vrijesectorhuurwoningen. Daarnaast is waar mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) gevraagd van € 50,- of € 75,-. Dit was bij ongeveer 10% van onze huurders het geval. Door 56 huurders is een bezwaar tegen de huurverhoging ingediend. Het merendeel van deze bezwaren ging om de IAH. Bij 11% van onze huurders hebben we om diverse redenen, waaronder renovatie en aftopping op de liberalisatiegrens, geen of een lagere huurverhoging doorgevoerd.

3.4.3 Tweehurenbeleid voldoet aan verwachtingen

In ons huurbeleid bepalen wij voor iedere woning een huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning. Als een woningzoekende die de woning wil huren recht heeft op huurtoeslag, verlagen we de huur als die boven de aftoppingsgrens ligt. Daarmee is inkomen geen reden meer voor voorrang, wat de keuzevrijheid voor onze doelgroep vergroot. Dit noemen we het tweehurenbeleid.

Onze huurinkomsten zijn hierdoor minder zeker, daarom evalueren we het beleid jaarlijks. In 2024 is het streefhuurpercentage aangepast naar 73%. Er is bij 71 verhuringen een huurkorting toegepast. Het percentage toewijzingen aan de primaire doelgroep ligt ook dit jaar hoger dan in de prestatieafspraken is bepaald.

3.5 De basis voor een goed thuis

Op een aantal plaatsen sluiten onze woningen minder goed aan bij de vraag. Waar dat het geval is kijken we naar de mogelijkheden voor aanpassingen en nemen duurzaamheidsmaatregelen daarin mee. Bij de huizen die we nieuw bouwen zorgen we ervoor dat ze aansluiten bij de behoefte. Zo bouwen we woningen met voldoende ruimte en woningen waar ook mensen met een beperking gewoon kunnen wonen.

3.5.1 Samenstelling voorraad op 31 december 2024

Verdeeld over de gemeenten Oegstgeest (1.569) en Kaag en Braassem (2.110) telt ons bezit per 31 december 2024 in totaal 3.679 woningen (2023: 3.675), bestaand uit verschillende typen. Daarnaast bezitten we een brede school, meerdere zorgcentra en overig vastgoed, waaronder garages en parkeerplaatsen.

De samenstelling naar woningen en overig vastgoed is per 31 december 2024 als volgt:

Omschrijving eenheden	2024 daeb	2024 niet-daeb	2024 totalen	2023 totalen
Eengezinswoningen	1.928	66	1.994	1.994
Meergezinswoningen met lift	1.169	23	1.192	1.188
Meergezinswoningen zonder lift	493	0	493	493
Totaal woningen	3.590	89	3.679	3.675
Standplaatsen woonwagens	9	0	9	9
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	0	10	10	10
Maatschappelijk vastgoed	9	0	9	9
Garages	0	3	3	4
Parkeerplaatsen	0	159	159	159
Bedrijfsmatig vastgoed	0	6	6	6
Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	3.608	267	3.875	3.872

3.5.2 Portefeuilleplan en wensportefeuille

In 2024 zijn we begonnen met het herijken van onze portefeuillestrategie, een proces dat we in 2025 zullen afronden. Deze herijking is een direct gevolg van de fusie, waarbij we opnieuw kijken naar de verschillende wijken en gebieden om weloverwogen keuzes te maken vanuit de portefeuillestrategie. In dit proces hebben we de PMC-methodiek (product-markt-combinatiemethodiek) van Aedes geïntroduceerd. Hiermee hebben we grondige analyses uitgevoerd om te bepalen waar de verschillende PMC's zich bevinden en welke we eventueel moeten toevoegen in onze wensportefeuille. Dit stelt ons in staat om meer strategisch te werk te gaan bij het beheren en ontwikkelen van ons vastgoed. In 2025 gaan we de portefeuillestrategie definitief vaststellen voor de komende jaren. We verwachten meer controle te krijgen over onze portefeuille en deze effectief te sturen, zodat we onze langetermijndoelstellingen kunnen behalen.

3.5.3 Niet-reguliere toewijzingen

Een groot deel van de 219 verhuurde woningen wordt via een advertentie op het regionale woonruimteverdeelsysteem www.hureninhollandrijnland.nl aangeboden. Vrijesectorwoningen zijn hierbij inbegrepen. In 2024 waren dat er 8 (2023: 6).

Een deel van de verhuurde woningen is aangeboden aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders en contingenten (uitstroom uit zorginstellingen). Deze woningen, die niet via het regionale platform worden geadverteerd, verantwoorden we wel in het systeem. In 2024 ging het voor MeerWonen om 70 woningen (2023: 93). Dit is inclusief de woningen die worden verhuurd op basis van de leegstandswet. Deze woningen worden niet verantwoord in ZIG. In 2024 ging het om 31 woningen die verhuurd zijn aan leegstandsbeheerder Gapph.

Doelgroep	Aantal verhuringen 2024	Aantal verhuringen 2023
Woningruil	8	2
Statushouders	11	16
Cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen	11	5
Directe bemiddeling (urgent) woningzoekenden	2	0
Voordracht woongroep Centraal wonen		1
Stichting MOIER, bewoners en steunpunt		0
Voordracht stichting Quackenbosch	1	17
Inzet vrije beleidsruimte i.v.m. overlastsituaties		0
De Haardstee	2	8
Tijdelijke contracten (leegstandsbeheer)	31	39
Crisiswoningen De Binnenvest	0	2
Zorgwoning	2	0
Beleidsvrije ruimte hoog inkomen vanuit herstructurering	2	
Overig		3
Totaal	70	93

Urgent woningzoekenden

Woningzoekenden die in een noodsituatie verkeren kunnen voorrang krijgen bij toewijzing. De aanvraag moet ingediend worden bij één van de corporaties en wordt beoordeeld door de Regionale Urgentiecommissie Woonruimteverdeling. Medewerkers van MeerWonen leggen uit wat de mogelijkheden en slaagkansen van een urgentie-aanvraag zijn. Het blijft de beslissing van de woningzoekende om de aanvraag in te dienen. Dat kan ook bij een negatief advies van de medewerker van MeerWonen. In 2024 zijn 9 aanvragen daadwerkelijk bij de urgentiecommissie ingediend. Daarvan zijn er 2 toegekend, 2 aanvragen zijn nog in behandeling en de overige 5 aanvragen zijn afgewezen.

Taakstelling statushouders

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

In Kaag en Braassem was de taakstelling voor 2024 (exclusief een achterstand van 5 personen uit 2023) 57 personen. In 2024 zijn in totaal 40 personen geplaatst. Dit aantal is inclusief gezinshereniging. MeerWonen heeft voor de statushouders in Kaag en Braassem 5 woningen beschikbaar gesteld. 3 eengezinswoningen en 2 appartementen zonder lift. Kaag en Braassem heeft niet voldaan aan de taakstelling en start in 2025 met een achterstand van 22 personen. De achterstand wordt onder andere veroorzaakt door vertraging bij de IND bij het huisvesten van nareizigers.

In Oegstgeest komt de huisvesting van statushouders nagenoeg geheel voor rekening van MeerWonen. De taakstelling in Oegstgeest voor heel 2024 was 52 personen. Dit is exclusief de achterstand van 16 personen. In totaal zijn er 40 personen geplaatst in 2024. Dit aantal is inclusief gezinshereniging. Hiermee heeft Oegstgeest niet aan de taakstelling voldaan. De achterstand is 28 personen. MeerWonen heeft 6 woningen beschikbaar gesteld: 5 eengezinswoningen en 1 appartement zonder lift.

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

Contingent bijzondere doelgroepen

Binnen de regio Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben, onder andere mensen uit de maatschappelijke opvang en (ex-) cliënten van zorginstellingen. In 2024 is het contingent voor de hele regio vastgesteld op 250 woningen, verdeeld over 25 instellingen. Dit totale aantal wordt naar rato van het bezit verdeeld over de corporaties. Het aandeel van MeerWonen in 2024 was 17 woningen (7 in Kaag en Braassem en 10 in Oegstgeest). In Kaag en Braassem hebben wij hiervoor uiteindelijk geen 7 maar 3 aanvragen ontvangen. In Oegstgeest hebben wij 11 aanvragen ontvangen. 1 aanvraag is later op verzoek van de instelling geannuleerd, de client had zijn financiën niet op orde. In Kaag en Braassem hebben wij 5 woningen verhuurd aan contingenten. Alle 3 de aanvragen uit 2024 en nog 2 openstaande aanvragen uit 2023.

In Oegstgeest hebben wij 6 woningen verhuurd aan contingenten. 3 van de 10 aanvragen uit 2024 en nog 3 openstaande aanvragen uit 2023. Voor Oegstgeest beginnen we 2025 met 7 openstaande aanvragen. De verwachting is dat we deze in de eerste helft van 2025 kunnen huisvesten. Dit is ontstaan omdat 6 van deze aanvragen pas eind november/begin december bij ons zijn binnengekomen. Dit is een terugkerend probleem, dat de aanvragen niet goed verdeeld zijn over het hele jaar. 6 van de 10 aanvragen kwamen binnen 2 weken binnen. Het zijn daarnaast ook 6 vergelijkbare zoekopdrachten voor een 2-kamerappartement.

Bij woningen die vanuit de contingentregeling worden toegewezen, hoort een zogenaamde driepartijenovereenkomst (verhuurder/instelling/cliënt), die waarborgt dat de cliënt gedurende twee jaar begeleiding krijgt van de instelling. Binnen twee jaar evalueren we de situatie. Als alles goed gaat, wordt de overeenkomst na twee jaar omgezet naar een reguliere huurovereenkomst. Heeft de huurder meer begeleiding nodig, dan wordt de begeleiding voortgezet met een driepartijenovereenkomst.

Tijdelijke verhuur via leegstandsbeheer

Er zijn 2 herstructurerings/renovatiecomplexen waar we woningen onder de leegstandswet verhuren aan leegstandsbeheerder Gapph. Heemwijck, het complex aan de Narcissenlaan in Oegstgeest (69 woningen) en herstructureringsgebied in Roelofarendsveen (162 woningen). Dit betekent dat alle huurders hun woning moeten verlaten.

In 2024 zijn 17 woningen in het complex Heemwijck en 14 woningen in Roelofarendsveen leeggekomen en verhuurd aan leegstandsbeheerder Gapph. In Roelofarendsveen zijn met de leegstandsbeheerder afspraken gemaakt waardoor lokale woningzoekenden voorrang krijgen.

3.6 Behaalde resultaten

Doelstelling 2024	Resultaat	Toelichting
Opstellen uitvoeringsplan duurzaamheid	V	Uitvoeringsagenda bepaald voor komende 15 jaar.
Kwaliteitsniveau onderhoud van woningen vaststellen	V	Eenheidsprijzen en basiskwaliteit vastgesteld.
Evaluatie energiecoaches en aandacht voor energiearmoede	V	Energiecoaching en schimmelmeldpunt belged bij dagelijksonderhoud.

4 PASSEND THUIS IN EEN PRETTIGE BUURT VOOR IEDEREEN

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

4.1 Samen voor een prettige buurt

4.1.1 Aanbesteding groen Oegstgeest

Een veilige, schone en goed onderhouden woonomgeving draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Daarom besteden wij hier dagelijks aandacht aan. We houden toezicht op de schoonmaak van algemene ruimten en het onderhoud van het groen rondom onze woningen.

In 2024 hebben we al ons gezamenlijk groenbezit in de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem geïnventariseerd en digitaal ingemeten. Voor Oegstgeest hebben we een quickscan uitgevoerd ter voorbereiding op een nieuwe aanbesteding. In het derde kwartaal werd de aanbesteding gepubliceerd, waarop vier partijen uit de regio zich inschreven. Na een zorgvuldige beoordeling kwam Rosa Novum als beste uit de selectie. Vanaf 1 januari 2025 neemt Rosa Novum het groenonderhoud in Oegstgeest op zich. Deze organisatie heeft een sterke maatschappelijke missie: het biedt zinvol en betaald werk, evenals ontwikkelingsmogelijkheden, aan mensen met een arbeidsbeperking die actief zijn in het groenonderhoud.

4.1.2 Overleg met bewonerscommissies

Per 31 december 2024 zijn er 8 bewonerscommissies actief (4 in Oegstgeest en 4 in Kaag en Braassem). De bewonerscommissie van de Gogherweide geeft in 2025 het stokje over aan 5 nieuwe leden. De bewonerscommissies bieden huurders de kans hun belangen op complexniveau te behartigen. Voor MeerWonen zijn de bewonerscommissies goede bronnen om te vernemen wat er leeft onder de bewoners van een complex. Bovenal gaat het ons echter om het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij het beleid van MeerWonen en het beheer van hun complex.

4.1.3 Betrekken huurders bij hun woonomgeving

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

4.1.4 Groen in de wijk Kaag en Braassem

Op 9 november organiseerde de gemeente Kaag en Braassem, in samenwerking met Orbis, een pilot voor de 'Vergroen je voortuin of gevel'-actie in Rijpwetering. MeerWonen sloot hierbij aan om huurders te stimuleren hun woonomgeving groener en duurzamer te maken.

In totaal haalden 37 huurders een regenton op, en daarnaast namen enkele bewoners nestkastjes mee om de biodiversiteit te bevorderen. Om het gebruik van de regentonnen te vergemakkelijken, konden bewoners contact opnemen met onze reparatiedienst om een afspraak te maken voor de installatie.

4.1.5 Aanpak woonfraude

In 2024 is onze aandacht voor de aanpak van woonfraude verder aangescherpt. Terugkijkend hebben we 36 zaken met vermoedens van woonfraude behandeld. Daarvan waren 15 zaken vanuit 2022 en 2023. In 2024 zijn er 21 zaken gestart. Eind december 2024 zijn 14 van de 36 zaken afgesloten.

Deze 36 zaken zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

- 21 x huurfraude (leegstand of in gebruik gegeven aan familielid)
- 9 x onderhuur
- 2 x criminele activiteiten en/of onderhuur
- 4 x bedrijfsmatige activiteiten.

Het resultaat van de 14 afgesloten zaken:

- 1 x in afwachting van beleid
- 6 x onterecht
- 4 x huur opgezegd na gesprek
- 3 situaties hersteld na gesprek.

Bij 2 adressen bestond een vermoeden van criminele activiteiten. Bij 1 adres is gebleken dat het om een onterechte melding ging. Er is heel veel in en uitloop, maar het blijkt te gaan om een grote familie. De andere kwestie loopt nog.

4.1.6 Drugsoverlast in huurwoningen

We passen het wettelijke verbod op de teelt van hennep en produceren van drugs consequent toe. Wanneer één van onze huurders wordt betrap op onrechtmatige handelingen op het gebied van bedrijfsmatige hennepenteelt en het produceren en/of verhandelen van drugs, starten we een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de ontstane schade in de woning. In 2024 is 1 keer een officiële waarschuwing uitgegeven voor het in bezit hebben van kweekmiddelen. Omdat er geen sprake was van de aanwezigheid van drugs is het daarbij gebleven. Er zijn verder geen situaties met drugsoverlast geconstateerd.

4.1.7 Aanpak overlast

Sociale meldingen

In 2024 zijn in totaal 269 sociale meldingen geregistreerd. Daarnaast zijn er 122 meldingen van overlast/zorg geregistreerd. De wijkbeheerder of woonconsulent beoordeelt of er vanuit een sociale melding ook overlast/zorg wordt geregistreerd. Er kunnen meerdere meldingen over één situatie worden gedaan. In een aantal gevallen constateren de wijkbeheerders en/of woonconsulenten zelf een situatie waarvoor een overlast/zorgmelding wordt aangemaakt. In dat geval is er niet altijd een sociale melding aan voorafgegaan. Het komende jaar gaan we na hoe we het onderscheid en de eventuele overlap duidelijker in beeld kunnen krijgen.

Meldingen woonomgeving

Er zijn ook 157 meldingen over de woonomgeving geregistreerd. Het gaat hierbij om tuinonderhoud, kapotte schuttingen, plaatsen van bordjes, meldingen in openbare ruimten en alles dat verband houdt met 'schoon heel en veilig'. Ook is er afgelopen jaar aandacht geweest voor het weren van meeuwen. Door over de daken te lopen en aanwezig te zijn is het onaantrekkelijk voor meeuwen om nesten te bouwen. Bij 2 daken bleek de toegang onvoldoende veilig om het dak op te gaan. Bij 1 van de 2 daken is ook eenmalig een nest geweest. De andere daken zijn schoon gebleven.

Vervuilde woningen

Ook in 2024 is er weer aandacht geweest voor vervuilde woningen. Er zijn niet veel meldingen van vervuilde woningen binnengekomen in 2024, maar de meldingen die er zijn, blijken niet snel opgelost te kunnen worden. Hulp is in eerste instantie op vrijwillige basis en de huurders zijn zorgmijndend. Vaak beseffen ze de ernst van de situatie niet of spelen andere factoren een rol. Dit blijft voor ons een aandachtspunt.

Juridische procedures

Er zijn in 2024 geen juridische procedures gestart vanwege hennep, overlast of kraak. Wel is een procedure aangezegd in een overlastzaak, maar de huurder heeft ervoor gekozen zelf de huur op te zeggen. In 1 woonfraudecasus is een juridisch proces gestart en afgerond. Daarbij was de woning niet het hoofdblijf. MeerWonen is in het gelijkgesteld. Er zijn in heel 2024 geen gedragsaanwijzingen uitgegeven.

4.2 Ontmoeting organiseren

Een leefbare wijk is een sociale wijk. Onze wijkbeheerders spreken tijdens hun rondes veel bewoners en blijven zo op de hoogte van wat er speelt. Daarnaast ondersteunen we buurtinitiatieven en organiseren we activiteiten zoals buurtborrels, schoonmaakacties en koffieochtenden. Zo versterken we de saamhorigheid en goede sfeer. Bewoners met ideeën kunnen bij ons een verzoek indienen voor ondersteuning of een financiële bijdrage.

4.2.1 Leefbaarheidsactie Okidoo Oegstgeest

Stichting Okidoo, die wekelijks activiteiten organiseert voor basisschoolleerlingen vanaf groep 5, heeft samen met de gemeente contact met ons opgenomen voor een leefbaarheidsactie rondom Sinterklaas. Het doel was om bewoners te verrassen met een kleinigheid en de leerlingen een mooie ervaring en herinnering mee te geven. De actie vond plaats in de flats aan de Apollolaan, waar bewoners en kinderen hun verhalen deelden over het Sinterklaasfeest, terwijl ze genoten van wat lekkers.

4.2.2 Odensehuiskamer in Oegstgeest

Begin juni werden de handtekeningen gezet onder de gebruiksovereenkomst van de Odensehuiskamer door MeerWonen en Stichting Radius. De Odensehuiskamer Oegstgeest is een laagdrempelige ontmoetingsplaats en informatiepunt voor mensen met geheugenklachten en/of beginnende dementie, evenals hun mantelzorgers. De Odensehuiskamer is gevestigd in het Trefpunt aan het Boerhaaveplein in Oegstgeest.

4.2.3 *Investeren in bewonersinitiatieven*

In 2024 heeft MeerWonen diverse bewonersinitiatieven ondersteund, zoals een barbecue aan het Gerarduspad en het Noordeinde voor het 10-jarig bestaan, kerstactiviteiten bij vier seniorencomplexen en een aanvraag voor het zomerklaar maken van het gezamenlijke terras van Trompenburg inclusief de aanschaf van nieuw meubilair.

4.2.4 *Inloopspreekuur Wijkbeheer*

In de eerste helft van het jaar hebben de wijkbeheerders wekelijks inloopsprekuren gehouden op verschillende locaties in Roelofarendsveen en Oegstgeest. Alle bewoners zijn hierover vooraf per brief geïnformeerd. Dit initiatief was bedoeld om op een laagdrempelige manier zichtbaar en benaderbaar te zijn voor de bewoners.

Aanvankelijk werd hier goed gebruik van gemaakt, maar na verloop van tijd nam de opkomst af. Daarom is besloten de inloopsprekuren niet te verlengen, maar in plaats daarvan weer actief door de wijken te lopen om de zichtbaarheid te behouden.

4.2.5 *Toepassing regulier lokaal maatwerk*

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

In de gemeente Oegstgeest zijn van de 83 vrijgekomen woningen (exclusief Heemwijk) 20 woningen (24%) verhuurd via lokaal maatwerk. We hebben het toegestane quotum volledig benut. In de gemeente Kaag en Braassem zijn van de 114 vrijgekomen woningen 28 woningen (25%) met lokaal maatwerk verhuurd (norm 2024: 31).

Het percentage verhuringen in de gemeente aan inwoners van die betreffende gemeente is:

- in Kaag en Braassem 67%, 66 woningen (2023: 59%).
- In Oegstgeest 57%, 47 woningen (2023 62%)

4.3 Ondersteuning organiseren waar nodig

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

4.3.1 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 uitstapje. Ook voor 2025 hebben wij afgesproken de samenwerking voort te zetten.

4.3.2 Gemiva

Ook met Gemiva heeft MeerWonen een samenwerkingsovereenkomst. Gemiva zet mensen vanuit de dagbesteding in bij een hulpvraag van bewoners die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of sociaal isolement. De inzet richt zich alleen op tuinonderhoud.

4.3.3 Doorstroommakelaar

In 2024 hebben de inzet van de doorstroommakelaar en de doorstroommaatregelen geleid tot het begin van 37 verhuisketens. De verhuisketen heeft geleid tot 77 verhuringen. In Oegstgeest gaat het om slechts 2 woningen. We hebben afgesproken dat vanwege de prioriteit voor herhuisvesting uit Heemwijk, onze huurders in Oegstgeest pas in 2025 actief worden benaderd.

4.3.4 Deelname zorgnetwerk

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

4.3.5 Verlengen contract buurtbemiddeling Kaag en Braassem tot en met 2027

Het contract met Kwadraad Buurtbemiddeling wordt in de gemeente Kaag en Braassem verlengd tot eind 2027, in samenwerking met de Gemeente Kaag en Braassem en Woondiensten Aarwoude. Hiermee blijven we inzetten op het voorkomen en oplossen van burenc conflicten door middel van

professionele bemiddeling. Buurtbemiddeling helpt bewoners om op een laagdrempelige manier in gesprek te gaan en samen tot een oplossing te komen, wat bijdraagt aan een prettige en veilige woonomgeving.

4.4 Een passend thuis realiseren

Wij zijn er ook voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals doelgroepen met een woon- en een zorgvraag. We hebben woningen in een aantal complexen waarvan we een deel verhuren aan mensen met een woon-, zorg- en begeleidingsvraag. Zo is het afgelopen jaar de verhuur van vrijgekomen woningen in de Arendshorst aan cliënten van De Haardstee voortgezet. Het gaat nu om 24 woningen. De Haardstee levert ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in beide complexen (in Oegstgeest verhuren we in complex Trompenburg 14 woningen aan de Haardstee), doordat de begeleiders in het complex regelmatig optreden als contactpersoon. Ook de mix van de cliënten van de Haardstee en de senioren werkt positief op de leefbaarheid in de complexen. Om dit effect te behouden, wijzen we de helft van de vrijgekomen woningen toe aan cliënten van de Haardstee. De overige woningen worden als seniorenwoning aangeboden via Huren in Holland Rijnland. Alle woningen voor de bijzondere doelgroepen zijn zoveel mogelijk standaard uitgevoerd, maar worden in overleg aangepast als dat nodig is.

4.4.1. Skaeve Huse

Voor een bijzondere doelgroep, waarvoor de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem de opdracht hebben gekregen huisvesting te bieden, wordt passende huisvesting gezocht in zogenaamde Skaeve Huse. Dit is een woonvorm voor mensen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen wonen en een prikkelarme omgeving nodig hebben.

In Oegstgeest is de realisatie van twee Skaeve Huse in maart 2025 afgerond. De oplevering staat februari 2025 gepland. De bewoners worden begeleid door Stichting De Binnenvest. In de gemeente Kaag en Braassem zijn we benaderd om één Skaeve Huse te realiseren. We zijn in gesprek om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

4.5 Zelfredzaamheid bevorderen

4.5.1 Begeleiding bij betalingsproblemen

In 2024 zijn we doorgegaan met het intensiveren van klantcontact bij huurachterstanden. We bellen zo snel mogelijk en gaan ook op huisbezoek. Daarmee beperken we de achterstand en blijft de situatie overzichtelijk voor de huurder. In de meeste gevallen wordt een betalingsregeling getroffen. Als blijkt dat een huurder grote financiële problemen heeft, verwijzen we hem/haar door voor een schuldhelpverleningstraject. We wijzen mensen ook op de mogelijkheid om gebruik te maken van de Papierwinkel (Kaag en Braassem) of Schuldhelpmaatje (Oegstgeest). Deze vrijwilligersorganisaties bieden hulp bij het op orde brengen van de financiën. Helaas lukt het niet altijd om met een huurder in gesprek te komen. Ook wordt soms een afgesproken betalingsregeling niet nagekomen. Dan geven we de vordering uit handen aan een deurwaarder.

4.5.2 Huurachterstanden

De huurachterstand bedroeg ultimo 2024 0,36% (2023: 0,34%) van de jaarhuur. Dat onze medewerker huurincasso snel contact opneemt met mensen bij huurachterstand heeft een gunstig effect, de huurachterstand is laag.

Het aantal zaken in behandeling bij de deurwaarder is iets gestegen. Eind 2024 betrof het 24 zaken, eind 2023 waren het er 21. Er heeft geen ontruiming plaatsgevonden op grond van huurachterstand en overlast.

4.6 Behaalde resultaten

Doelstelling 2024	Resultaat	Toelichting
Vergroening en tuinonderhoud	V	Er is aandacht voor initiatieven zoals NK tegelwippen, vergroen je wijk. Maar ook voor het realiseren van een basiskwaliteit groen in de openbare ruimte van MeerWonen.
Aanpak woonfraude	V	Door een gerichte en standaard werkwijze rondom woonfraude worden er meer meldingen onderzocht.
Bevorderen doorstroming	V	Het quotum voor lokaal maatwerk waarbij de doorstroming bevorderd wordt gebruiken we optimaal.
Bevorderen participatie	V	Er is ingezet op het zowel bevorderen van bewonerscommissies, als het stimuleren van bewonersinitiatieven.
Woningaanbod voor spoedzoekers	V	Door de voorrangsregels die afgesproken zijn met de leegstandsbeheerder is een gedeelte van de spoedzoekers aan passende woonruimte geholpen.

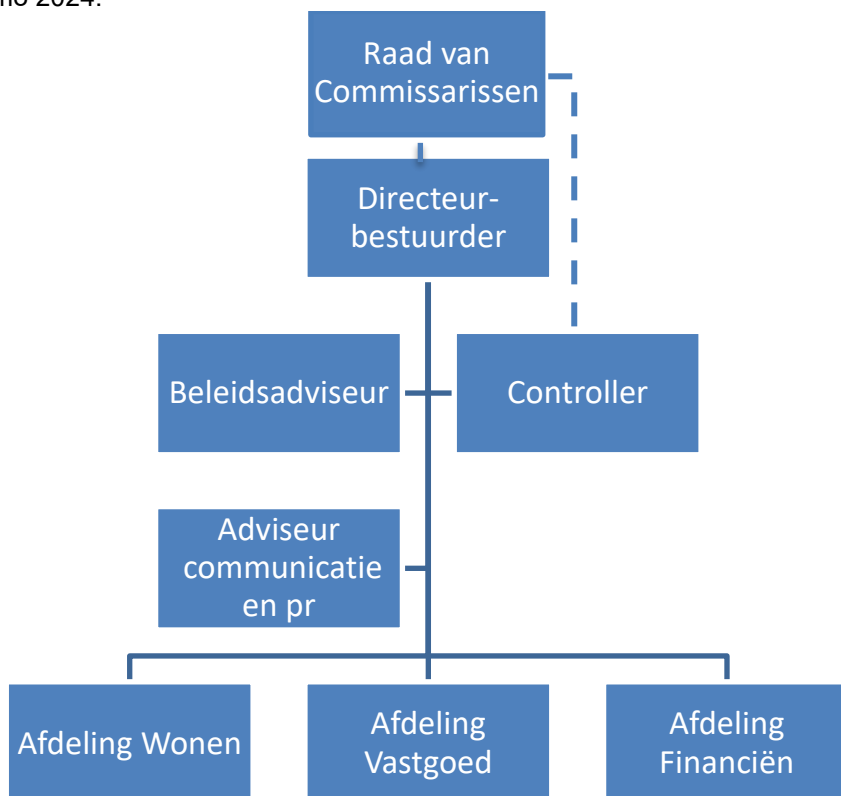
5 SAMEN WERKEN AAN THUIS

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

5.1 Interne organisatie

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

Organigram ultimo 2024:



Per 31 december 2024 heeft MeerWonen 47 (2023: 47) medewerkers in dienst. Op fulltime basis zijn dat er 42,3 (2023: 41,7). In onderstaande tabel is een nadere uitsplitsing opgenomen.

Afdeling	Fte ultimo 2024	Fte ultimo 2023	Aantal fulltime	Aantal parttime	Man	Vrouw
Directie & staf	3,3	3,3	1	3	1	3
Financiën	4,8	4,9	1	5	2	4
Vastgoed	18,3	17,8	14	5	16	3
Wonen	15,9	15,7	7	11	4	14
Totaal	42,3	41,7	23	24	23	24

Om een optimale dienstverlening richting onze huurders te bieden voert MeerWonen de kleinere onderhoudswerkzaamheden in eigen beheer uit. Zo houden we meer contact met huurders dan wanneer we deze werkzaamheden uitbesteden. Bij de afdeling Vastgoed zijn hiervoor vijf service-medewerkers (4,8 fte) in dienst. Daarnaast is er bij de afdeling Wonen een huismeester (1,0 fte) in dienst. De kosten van de huismeester worden voor 70% aan de bewoners doorbelast via de servicekosten.

5.1.1 Ondernemingsraad

MeerWonen heeft een ondernemingsraad bestaande uit drie personen. Vanwege de voorgenomen fusie met Habeko is er in 2024 veelvuldig overleg geweest met de beide directeur-bestuurders. De ondernemingsraad heeft hierbij intensief samengewerkt met de ondernemingsraad van Habeko. In dit traject hebben beide ondernemingsraden veel steun gehad van hun externe adviseurs. Belangrijke onderwerpen in dit traject waren het haalbaarheidsonderzoek, het organisatie-formatieplan, het sociaal plan fusie, de was-wordt-lijst met het functiehandboek, de secundaire arbeidsvoorwaarden, de fusie effectrapportage, de kantoorlocaties en de werving van een nieuwe directeur-bestuurder.

Naast de gezamenlijke fusie-overleggen heeft de ondernemingsraad ook acht keer regulier overleg gehad met de directeur-bestuurder en is er twee keer overleg geweest met een afvaardiging van de RvC. Ook tijdens deze overleggen was het belangrijkste onderwerp de fusie met Habeko. Daarnaast zijn tijdens de overleggen de jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals arbozaken en –wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag aan de orde gekomen. Ook zijn de aanpassing van de openingstijden van het kantoor, de werkdruk en het agressiebeleid besproken.

5.1.2 Personeelsbeleid

Periodiek vindt overleg plaats tussen directie en medewerkers. Doel van deze bijeenkomsten is tweeledig: de medewerkers informeren over lopende projecten en actuele ontwikkelingen en daarnaast de betrokkenheid te vergroten. Met uitzondering van de zomerperiode vinden deze bijeenkomsten maandelijks plaats en meestal zijn ze gekoppeld aan een thema of een actueel onderwerp. Naast vakinhoudelijke onderwerpen is er veel aandacht besteed aan de werkzaamheden in het kader van de fusie, is er een nadere kennismaking van de medewerkers met de leden van de RvC georganiseerd en zijn het naleven van de governancecode en privacy & informatievoorziening een aantal keren aan orde gekomen.

Om de kennis en vaardigheden van medewerkers te vergroten hebben we aandacht voor persoonlijke ontwikkeling. Vanuit de CAO wordt 12 uur opleiding per jaar voorgeschreven, MeerWonen vraagt van haar medewerkers om hier minimaal 20 uur per jaar aan te besteden. Naast het volgen van trainingen en opleidingen, zowel incompany als op locatie, bieden we al onze medewerkers de mogelijkheid om kosteloos e-learningmodules te volgen bij een opleidingsinstituut.

We nemen ook deel aan BLOEI, een regionaal platform gericht op persoonlijke ontwikkeling van corporatiemedewerkers. In de snel veranderende arbeidsmarkt biedt BLOEI medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan, door het volgen van workshops, trainingen en meeloopdagen bij collega-corporaties. Een mooie manier om elkaar beter te leren kennen en kennis uit te wisselen.

5.1.3 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2024 bedroeg 4,5%. Vergelijken met 2023 is dat een daling van 1,2%. De daling wordt veroorzaakt doordat van de 3 langdurige (langer dan 6 weken) ziektegevallen er 2 in 2024 uit dienst zijn getreden. Er zijn geen werkgerelateerde ziektegevallen. Het aantal verzuimmeldingen over 2024 bedroeg 42 (2023: 43). Het financiële risico van het ziekteverzuim was tot en met 2021 afgedekt door een ziekteverzuimverzekering, waarvoor een eigen risico geldt van 6 weken per ziektegeval. Verzekerd was de loondoorbetalingsverplichting met een opslag voor sociale lasten. Vanwege een aanzienlijke premiestijging voor deze verzekering is besloten vanaf 2022 de kosten van loondoorbetaling bij ziekte voor eigen rekening te nemen. Uitkering vindt nog wel plaats voor de medewerkers die ten tijde van de ziekteverzuimverzekering (langer dan 6 weken) ziek waren.

5.2 Aandacht voor dienstverlening

Met een veilig, goed huis voorzien we in een basisbehoefte. Het bieden van goede dienstverlening hoort daar voor ons als vanzelfsprekend bij. We willen een betrouwbare verhuurder zijn die betrokken is bij huurders, luistert en goede contacten met hen onderhoudt. Onze service moet daarop aansluiten, persoonlijk zijn, vriendelijk en professioneel.

5.2.1. Dichtbij georganiseerd voor persoonlijk contact

Door ons werk zo te organiseren dat we regelmatig persoonlijk contact hebben met onze huurders, ervaren we hoe onze dienstverlening overkomt en sturen we zo nodig bij. Ons wijkbeheer- en leefbaarheidsteam ontmoet huurders in de wijk, onze servicemonteurs komen dagelijks bij veel huurders over de vloer en ook de medewerkers klantenservice hebben aan de balie en telefonisch regelmatig persoonlijk contact met huurders. De reacties die we krijgen zijn overwegend heel positief. Veel huurders zien wat we voor ze doen, dat we inspelen op situaties en spreken hun tevredenheid uit. Al blijft het relatief een kleine groep, ontevreden huurders zijn er ook. En in vergelijking met enkele jaren geleden valt op dat huurders vaker ongeduld, frustratie en onbehoorlijk gedrag laten zien.

5.2.2 Goede scores in Aedes-benchmark

Een objectief oordeel over onze dienstverlening levert de Aedes-benchmark, het jaarlijkse onderzoek naar prestaties van corporaties. MeerWonen doet al sinds 2016 mee aan het onderdeel Huurdersoordeel, lees kwaliteit van dienstverlening. Het Huurdersoordeel meet de waardering van

huurders voor het klantcontact bij de processen afhandeling reparatieverzoek, woning betrekken en woning verlaten. De resultaten voor 2024 zijn als volgt:

Benchmark Huurdersoordeel	2024	label	2023	label	Sector 2024
Reparatieverzoek	7,6	B	7,6	B	7,9
Nieuwe huurders	8,4	A	7,4	C	7,8
Vertrokken huurders	8,4	A	8,0	A	7,4
Gewogen gemiddelde en label	8,0	B	7,6	B	B

Ons doel is op alle onderdelen scores boven het landelijk gemiddelde te behalen. Voor de onderdelen nieuwe en vertrokken huurders is dat ruimschoots gelukt. Onze prestaties voor het proces reparatieverzoek blijven 0,3 achter bij het sectorgemiddelde. De totaalscore voor het Huurdersoordeel is met 0,4 gestegen en dat stemt tevreden. Omdat dit gewogen gemiddelde op een afgeronde 8,0 uitkomt en net geen volle 8 is, levert het ons een B-label in de benchmark op.

Ruime voldoende voor afhandeling reparatieverzoeken

De meeste klantcontacten gaan over reparatieverzoeken. Dit proces weegt dan ook het zwaarst in het Huurdersoordeel (55%). Scores vanaf 7,5 duiden erop dat het proces onder controle is en worden in de sector als goed beoordeeld. MeerWonen heeft net als in 2023 gemiddeld een 7,6 behaald. Ruim voldoende, maar behalve dat onze ambitie hoger ligt, blijkt dat bijna 15% van de ondervraagde huurders ontevreden is en een cijfer van 5 of lager geeft. Dat is hoog. Ook als in acht wordt genomen dat dit proces door zijn aard (complexiteit, samenwerking externe partijen) altijd meer ontevreden huurders met zich meebrengt dan de andere klantprocessen.

Met name in de samenwerking met externe partners zitten verbetermogelijkheden. Waar huurders de eigen servicedienst gemiddeld met een 8,2 beoordelen, ligt dat cijfer voor externe aannemers op een 7,2. Ook is het percentage ontevreden huurders over externe partners erg hoog (20%). Het afgelopen jaar hebben we veel energie gestoken in contractmanagement. We hebben de onderlinge afspraken met onze belangrijkste partners verder en beter uitgewerkt en regelmatig periodieke gesprekken gevoerd. Van een grote contractpartner is eind 2024 afscheid genomen, omdat het gewenste niveau van dienstverlening niet werd gehaald. De relatie met en de uitvoering door externe partners blijft een vast aandachtspunt. Andere aspecten die van invloed zijn op de scores, zijn de langere levertijden van materialen en een tekort aan vakmensen bij partners waardoor de afhandeling van reparatieverzoeken gemiddeld langer duurt.

Woning betrekken en verlaten hoog gewaardeerd

Huurders zijn erg tevreden met onze dienstverlening bij het betrekken en achterlaten van hun woning. Beide processen scoren een 8,4 in de benchmark 2024 (2023: 7,4 en 8,0). Niet alleen is dat gemiddeld hoog, er zijn ook geen cijfers onder de 6 gegeven. Het blijkt dat het contact met onze opzichters en woonconsulenten als duidelijk, deskundig en vriendelijk wordt ervaren en dat afspraken in hoge mate worden nagekomen. De aanpassing van onze werkwijze rond de voorinspectie en oplevering in 2023 heeft bijgedragen aan deze uitkomsten. Woonconsulenten en opzichters trekken daarin samen op, wat de kwaliteit en communicatie ten goede komt.

5.2.3 Klachten intern: meer ontevreden huurders

Huurders die niet tevreden zijn met onze dienstverlening, bijvoorbeeld met de wijze waarop een reparatie- of ander verzoek is afgehandeld, kunnen dit melden bij de interne klachtencoördinator. In goed overleg met de verantwoordelijke medewerkers proberen we de situatie alsnog naar tevredenheid op te lossen. Net zoals we met de feedback op de dienstverleningsenquêtes doen, gaan we na of aanpassing van onze werkwijze verbetering brengt.

In 2024 zijn bij ons 42 klachten binnengekomen, een lichte daling vergeleken met 2023 (48), maar nog steeds een aantal dat hoger is dan we tot enkele jaren geleden gewend waren. De klachten gaan over uiteenende volgende onderwerpen:

- Verreweg de meeste klachten gaan over de *afhandeling van reparatieverzoeken*. Vocht- en schimmelproblemen, lekkages, rioolverstoppingen, cv-storingen zijn problemen die volgens de klagers te lang duren voordat ze opgelost worden. Vaak schakelen we externe aannemers in voor de reparatiewerkzaamheden. Dat brengt het risico met zich mee dat we het zicht op tijdige afhandeling verliezen. Dit is een verbeterpunt waar we aan werken. In alle gevallen hebben we actie ondernomen om de klachten te verhelpen.
- Een aantal meldingen gaat over de *kwaliteit van de woning* in algemene zin. De huurders die het betreft verwachten meer onderhoud (aan vloeren, leidingen, schilderwerk e.d.) dan wij op basis van onze planning uitvoeren. We beoordelen dan de onderhoudsstatus en veiligheid en voeren waar nodig extra werkzaamheden uit. Bij dit soort klachten is het lastig om huurders alsnog tevreden te stellen. Steeds vaker vragen huurders ook om financiële compensatie. Er zijn geen klachten geweest waarbij we hier aan tegemoet zijn gekomen.
- Sommige klachten gaan over *gedrag* van medewerkers; huurders die zich niet serieus genomen voelen, niet gehoord of onprofessioneel bejegend voelen. Alle situaties zijn intern besproken en teruggekoppeld aan de huurders. De meldingen hebben geen aanleiding gegeven tot waarschuwingen of aanpassingen.
- De overige meldingen betreffen *ongewenste situaties in de directe woonomgeving*, zoals geluidsoverlast, gebrekkige schoonmaak van gezamenlijke ruimten en spullen die op oneigenlijke plekken worden gestald. Deze meldingen zijn door het team leefbaarheid en wijkbeheer onderzocht en afgehandeld.

Ook via social media ontvangen soms berichten van huurders die ontevreden zijn met onze dienstverlening. We monitoren de kanalen dagelijks als extra inkijkje op wat er leeft onder huurders en om ongewenste situaties tijdig te signaleren. Meldingen van overlast, gebrekkig onderhoud en dergelijke die concreet zijn nemen we direct in behandeling. Het aantal negatieve berichten in 2024 was beperkt en vaak afkomstig van dezelfde personen.

5.2.4 Klachtencommissie Wonen (KCW) en Huurcommissie

Komen we ondanks wederzijdse inspanningen niet tot een goede oplossing, dan kan de huurder zijn klacht voorleggen aan een onafhankelijke klachtencommissie of de Huurcommissie. MeerWonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen, een gezamenlijke klachtencommissie van een aantal corporaties in de regio Holland Rijnland.

In 2024 zijn 7 klachten door huurders van MeerWonen bij KCW ingediend (2023: 5). Eind december zijn 3 klachten over Habeko wonen aan het dossier van MeerWonen toegevoegd. Dit in verband met

de fusie per 1 januari 2025 en het feit dat de nieuwe organisatie WYwonen per 1 januari 2025 bij KCW is aangesloten.

- Van de 7 klachten over MeerWonen zijn er 6 niet in behandeling genomen. In alle gevallen is de reden hiervoor dat de klachten niet eerst aan de directeur-bestuurder van MeerWonen zijn voorgelegd. We zijn wel bekend met deze klachten en hebben deze voorafgaand aan de gang naar KCW onderzocht en waar naar ons inzicht nodig, acties ondernomen. 1 klacht is in 2025 afgehandeld.
- Van de 3 klachten over Habeko wonen is er 1 niet in behandeling genomen, omdat gelijktijdig een juridische procedure liep. 1 klacht is ongegrond verklaard en 1 klacht is doorgeschoven naar 2025.

7 huurders van MeerWonen hebben een klacht/verzoek bij de Huurcommissie ingediend:

- In 5 gevallen gaat het om een bezwaar tegen de huurverhoging per 1 juli 2024. Deze bezwaren zijn afgewezen.
- 1 geval gaat over meerdere onderhoudsgebreken. De klacht is ongegrond verklaard. Er is verzet aangetekend, wat niet tot een andere uitkomst heeft geleid.
- 1 klacht betreft de berekening van servicekosten in een complex. Deze zaak loopt nog.

5.3 Versterken samenwerking

5.3.1 Gemeenten

We houden elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en delen informatie die voor iedereen relevant kan zijn. De samenwerking gaat daardoor steeds beter. We zitten meer op één lijn en streven hetzelfde doel na. We weten elkaar eenvoudig te vinden, wat leidt tot betere beslissingen en ingrepen. Lopende prestatieafspraken zijn in acht genomen, nieuwe afspraken zijn begin 2025 overeengekomen.

5.3.2 Huurdersorganisatie HMW

Tussen HMW, de vertegenwoordiger van onze huurders, en MeerWonen vindt periodiek overleg plaats. De basis voor dit overleg is een samenwerkingsovereenkomst, waarin onder andere is vastgelegd over welke onderwerpen de huurdersorganisatie instemmingrecht, adviesrecht dan wel recht op informatie heeft. Deze samenwerkingsovereenkomst is in 2024 vernieuwd. Om haar taken op de juiste wijze te kunnen uitvoeren is financiële steun van MeerWonen noodzakelijk. Het bedrag wordt jaarlijks in onderling overleg bepaald en bedroeg in 2024 € 53.000. Deze financiële bijdrage wordt onder andere gebruikt om professionele ondersteuning in te huren.

In 2024 heeft 4 keer regulier overleg plaatsgevonden. Naast de reguliere vergaderingen zijn er in verband met de fusie met Habeko extra vergaderingen geweest tussen de directeur-bestuurder en het bestuur van van HMW.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- fusie met Habeko wonen
- nieuw sociaal statuut
- samenwerkingsovereenkomst
- jaarverslag 2023
- begroting en jaarplan
- jaarlijkse huurverhoging
- duurzaamheid
- prestatieafspraken en het jaarlijkse bod van MeerWonen aan beide gemeenten
- herstructurering 162 woningen Roelofarendsveen.

5.4 Blijven ontwikkelen

5.4.1 Informatisering en automatisering (I&A)

In 2024 is de fusie gestart tussen MeerWonen en Habeko. Hierbij zijn verschillende werkgroepen gestart om beide informatiesystemen samen te voegen. Eind 2024 heeft de samenvoeging van de beide Sharepoint omgevingen plaatsgevonden en zijn de gegevens van Microsoft Dynamics (voorheen Habeko) overgezet naar het primaire systeem van MeerWonen (ViewPoint). Deze conversies zijn succesvol gelopen waardoor op 2 januari 2025 de nieuwe organisatie door kon gaan.

Daarnaast is er het afgelopen jaar ook aandacht geweest voor hacking en phishing mails. Hierbij zijn meerdere nepmails in de organisatie verspreid om het bewustzijn van de medewerkers te vergroten.

5.4.2 Verbeteren organisatie en werkwijzen

Inkoop- en contractmanagement

In het tweede deel van 2023 en heel 2024 is veel energie gestoken in het professionaliseren van inkoop- en contractmanagement. De bestaande situatie is in kaart gebracht, er is een indeling in categorieën producten en diensten gemaakt en daarin zijn prioriteiten bepaald. Er is een inkoopjaarplan gemaakt en op andere punten aan een goede basis gewerkt. Het traject krijgt in 2025 een vervolg, met daarin o.a. aandacht voor de invulling van rollen binnen het inkoopproces en contractmanagement, prestatiemetingen en het vormgeven aan strategisch partnerschap.

Agressie

Agressie komt helaas steeds vaker voor. Om onze medewerkers hier zo goed mogelijk tegen te wapenen volgen alle medewerkers een training over agressie en hoe hierin te handelen. Zo zijn we bezig het agressiebeleid het herijken en hebben we besloten jaarlijks een opfriscursus te organiseren voor medewerkers met veel klantcontact. Eens per twee jaar stellen we de training voor alle medewerkers open.

Dienstverlening

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

5.5 Heldere taal, sturing en verantwoording

5.5.1 Communicatie

Via verschillende kanalen informeren en betrekken we huurders en andere belanghebbenden bij onze activiteiten. In alle communicatie nemen we de lezer in acht en streven naar duidelijke taal en korte teksten.

Bewonersblad Meer!

Vier keer per jaar brengen we het bewonersblad *Meer!* uit. Op papier, door eigen bezorgers afgeleverd bij alle huurders. We zien het blad als visitekaartje en blijk van betrokkenheid bij onze huurders. Lezersonderzoek heeft uitgewezen dat het blad goed aansluit bij de behoefte van huurders. Inhoud en papieren uitgave worden nog altijd goed gewaardeerd. We brengen twee versies uit, zodat we de inhoud op de lokale situatie kunnen toespitsen.

In het bewonersblad komen vooral onderwerpen aan bod waar huurders direct mee in aanraking komen. Denk aan de geplande onderhoudswerkzaamheden, veranderingen in dienstverlening, de aangekondigde fusie en de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast is er veel ruimte voor activiteiten in de buurt en in complexen, zoals bewonersbijeenkomsten in complexen, de wedstrijd 'mooiste tuin', 'cadeautje voor een goede buur' en de kijkdagen bij de nieuwbouw. Ook de acties die het team wijkbeheer verricht komen aan bod.

Digitale nieuwsbrief en social media

Een aantal keer per jaar verspreiden we een digitale nieuwsbrief. Iedereen die belangstelling heeft kan zich hiervoor aanmelden op onze website. Onderwerpen waar we in 2024 over we hebben bericht variëren van beleidsmatige onderwerpen tot nieuwbouwnieuws en activiteiten die we hebben uitgevoerd. Denk aan nieuws over de fusie met Habeko wonen, ons jaarplan 2025, de Aedes-benchmark, bouwnieuws over Sublimes en Oegstgeest aan de Rijn. Actuele onderwerpen delen we ook op LinkedIn, Facebook en Twitter.

Bijeenkomsten

Wanneer meer persoonlijk contact en/of uitleg gewenst is organiseren we bijeenkomsten. In 2024 hebben we voor de bewoners van 162 woningen in Roelofarendsveen twee bijeenkomsten georganiseerd. Dit om de huurders uitgebreid te informeren over onze herstructureringsplannen en toe te lichten waarom we dit willen doen en wat dit voor hen betekent. Ook hebben we een participatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden van seniorencomplex Heemwijck. Zo betrekken wij hen bij de renovatieplannen voor dit complex.

Website

Op onze website is alle actuele informatie, bereikbaarheidsgegevens, formulieren voor huurders en links naar samenwerkingspartners terug te vinden.

5.5.2 Sturing en verantwoording

De afgelopen jaren hebben we onze Plan-Do-Check-Act-cyclus versterkt door een duidelijk verband te creëren tussen ondernemingsplan, jaarplan, begroting, kwartaalrapportage en jaarverslag. Bijvoorbeeld door de doelen uit het ondernemingsplan te vertalen in jaarplannen en begroting en deze

weer terug te laten komen in de kwartaalrapportage en uiteindelijk ook in dit jaarverslag. Ook maken we de samenhang tussen het ondernemingsplan en onderliggende beleidsstukken en link naar bijvoorbeeld prestatieafspraken duidelijker. Zo kunnen wij zelf, maar ook onze stakeholders goed volgen wat we realiseren van de voorgenomen doelen. Bovendien evalueren we onze beleidsstukken. Jaarlijks bijvoorbeeld het tweehurenbeleid, maar ook de prestatieafspraken. Met het oog op de fusie hebben we in 2024 een nieuw globaal ondernemingsplan voorbereid, dat in 2025 verder uitgewerkt wordt.

5.5.3 *Visitatie*

MeerWonen moet zich eens in de vier jaar laten visiteren. Hierbij beoordeelt een onafhankelijke visitatiecommissie onze maatschappelijke prestaties. In 2023 is het recentste onderzoekstraject met een positief resultaat en een gemiddelde score van 8,2 afgerond. De eerstvolgende visitatie moet medio 2026 afgerond zijn.

5.6 Financieel gezond om te kunnen blijven investeren

5.6.1 *Netto beïnvloedbare bedrijfslasten*

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

De Aedes-benchmark, onderdeel Bedrijfslasten geeft jaarlijks een indicatie van onze financiële gezondheid, gemeten naar de beïnvloedbare bedrijfslasten. Voor de Aedes-benchmark 2024* komen we uit op een geharmoniseerde beïnvloedbare netto-bedrijfslast van € 794 (2023: € 837) per verhuureenheid. Het landelijk gemiddelde voor 2024 bedraagt € 1.018 (2023: € 927). MeerWonen behaalt hiermee het A-label voor dit prestatieveld. In 2023 was dit ook een A.

*Het meettijdvak voor de Aedes-benchmark is standaard het voorafgaande boekjaar. De gepresenteerde cijfers hebben dus betrekking op 2023.

5.7 Behaalde resultaten

Doelstelling 2024	Resultaat	Toelichting
Omgaan met grensoverschrijdend gedrag	V	
Verbeteren dienstverlening beter dan landelijk gemiddeld	V	Onze scores zijn verbeterd t.o.v. 2023, goed voor label B, en iets hoger dan het landelijk gemiddeld.
Uniformeren servicekosten	>	Als gevolg van de fusie is dit een doorlopend proces en wordt dit in 2025 verder opgepakt.
Professionaliseren inkoop en contractmanagement	>	Traject loopt, wordt in 2025 verder uitgewerkt.
Ontwikkeling medewerkers met aandacht voor "blijven hangen" van gevolgde trainingen	V	Doorlopend faciliteren van opleiding en trainingen.
Ontwikkeling MT	>	Als gevolg van de fusie zal in 2025 verdere ontwikkeling plaatsvinden met de nieuwe bestuurder.
Versterking netwerk stakeholders	X	Geen prioriteit gegeven in het licht van de fusie.

RANDVOORWAARDEN

6 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

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

Ingrijpende gevolgen voor onze bedrijfsvoering, baten en financiële positie zijn er in 2024 niet geweest. De waarderingsgrondslagen zijn daarom gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Met ingang van 1 januari 2025 is MeerWonen gefuseerd met Habeko wonen te Hazerswoude-Dorp tot een nieuwe organisatie Stichting WYwonen. Hiermee zijn alle rechten en plichten van MeerWonen overgegaan naar de nieuwe fusie organisatie. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de continuïteit van de jaarrekening 2024 van MeerWonen is gewaarborgd.

6.1 Vermogenspositie

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

Het eigen vermogen van MeerWonen bedraagt ultimo 2024 € 701 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2023 is het vermogen toegenomen met € 66 miljoen. Hoofdstuk 6.2 gaat nader in op het resultaat over 2023. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 701 miljoen is feitelijk te hoog, omdat de waardering van ons verhuurde vastgoed is gebaseerd op commerciële uitgangspunten. Zo is één van de belangrijkste uitgangspunten de veronderstelling dat een woning bij leegkomst wordt verkocht, dan wel opnieuw wordt verhuurd tegen een commerciële markthuur. Deze veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Verder zijn er standaardnormen voor onderhouds- en beheerlasten ingerekend die lager zijn dan onze werkelijke uitgaven.

Om een reëler beeld te geven van onze vermogenspositie wordt voor het vastgoed in exploitatie de beleidswaarde berekend. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, waarbij er op vijf aspecten afslagen plaatsvinden op de marktwaarde in verhuurde staat. In 2024 is de methodiek voor het berekenen van de beleidswaarde aangepast. De aanpassingen betreffen:

- vaste disconteringsvoet voor daeb- en niet daeb-bezit
- onderhoud met een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde

- onderhoudsnorm is vervangen door onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting
- uitsfaseren van E, F, G labels, extra afslag.

Beschikbaarheid

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

Betaalbaarheid

Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, kan in de meeste situaties bij mutatie niet de markthuur worden gehanteerd. De berekening gaat daarom uit van de streefhuur (73% van de markthuur) in plaats van de markthuur.

Onderhoud

Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert de corporatie onderhoudsbeleid uit dat gericht is op de lange termijn. De berekening gaat uit van een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde. De onderhoudsnorm is vervangen door onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting, met jaarlijks variërende onderhoudslasten van de corporatie in plaats van de norm uit het Handboek. Door het verlengen van de looptijd van 15 jaar naar 60 jaar wordt een eeuwigdurende exploitatie benaderd en zorgt het voor meer transparantie.

De onderhoudsbegroting van 60 jaar heeft tot gevolg dat de onderhoudsuitgaven in de beleidswaarde beter aansluiten. Dit zorgt voor meer consistentie. Daarnaast kan veroudering van bezit beter tot uitdrukking komen in de beleidswaarde, doordat de uitgaven toenemen om het bezit up to date te houden. Voor woningen die in het bezit zijn van een E, F of G label geldt een aftrek die doorberekend wordt in de beleidswaarde.

Beheer

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad kan extra uitgaven met zich meebrengen. De berekening gaat daarom uit van de normbeheerkosten van de corporatie in plaats van de norm uit het Handboek. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie ultimo 2024 is berekend op € 506 miljoen (2023: € 332 miljoen).

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is vanaf 2024 gestandaardiseerd met een vast percentage voor alle woningcorporaties en is voor daeb-bezit 4,17% en niet-daeb-bezit 4,70. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in regio's. De uniforme disconteringsvoet zorgt voor een beter vergelijk in de branche.

De gewijzigde methodiek van de beleidswaarde zorgt ervoor dat een vergelijking met voorgaand boekjaar 2023 niet mogelijk is.

De waarde van ons vastgoed is € 322 miljoen lager is wanneer wij in plaats van de marktwaarde uitgaan van de beleidswaarde. Als wij deze lagere waarde van ons vastgoed zouden verwerken in ons eigen vermogen, dan daalt het eigen vermogen van de € 701 miljoen die nu uit onze balans blijkt naar

€ 379 miljoen. Rekening houdend met het maatschappelijke karakter van MeerWonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen. Het laat zien dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2024 is de gemiddelde woningwaarde volgens de methodiek van het Marktaandeel Handboek gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit heeft voor de woningportefeuille van MeerWonen geleid tot een marktwaardestijging van € 62 miljoen. Daar tegenover staat onder andere de terugkoop van vijf woningen vanuit verkoop onder voorwaarden en de investering in duurzaamheid van € 2,1 miljoen. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is op basis hiervan, inclusief investeringen en desinvesteringen, met € 59 miljoen toegenomen.

Deze theoretisch positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een gestegen WOZ-waarde en leegwaardeontwikkeling ten opzichte van voorgaand jaar.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd en dit waardebegrip is nog steeds in ontwikkeling, gezien de recente tussentijdse aanpassing van het Marktaandeel Handboek. In 2024 is de beleidswaardemethodiek gewijzigd. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze streefhuur kan als gevolg van aanpassingen van het huurbeleid wijzigen (2024 73% van de maximaal redelijke huur);
- bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. Vanaf 2024 is dit een standaard disconteringsvoet voor de hele branche. Voor daeb-bezit is dat 4,17% en voor niet-daeb-bezit 4,70%;
- toepassing van standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Onze beleidswaarde bedraagt in 2024 61% van de marktwaarde (2023: 43%). Dit percentage is 18% hoger dan in 2023. De beleidswaarde van € 506 miljoen is met 52% gestegen ten opzichte van de € 332 miljoen van 2023. De toename van de beleidswaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door aanpassing van de gewijzigde methodiek van berekenen. De gewijzigde methodiek bestaat uit:

- vaste disconteringsvoet voor daeb-bezit en niet-daeb-bezit
- onderhoud met een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde
- onderhoudsnorm is vervangen door onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting
- uitsfaseren van E, F, G labels, extra afslag.

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 539 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 485 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Het bestuur van MeerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 322 miljoen.

Dit betekent dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

6.2 Resultaat

Hieronder is het resultaat over 2024 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Resultaat 2024	Begroting 2024	Verschil
Huuropbrengsten	29.615	29.444	171
Opbrengsten servicecontracten	1.246	1.156	90
Lasten servicecontracten	-1.246	-1.156	-90
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.888	-2.318	-570
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.855	-11.398	-457
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.800	-1.838	38
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.072	13.890	-818
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	435	660	-225
Toegerekende organisatiekosten	-35	-31	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-272	-477	-205
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	152	-24
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	157	-4.755	-4.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.789	36.054	22.736
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	681	0	681
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.627	31.299	28.329
Opbrengst overige activiteiten	419	418	1
Kosten overige activiteiten	-208	-186	-22
Netto resultaat overige activiteiten	211	232	-21
Overige organisatiekosten	-292	-414	122
Leefbaarheid	-652	-727	76
Bedrijfsresultaat	72.095	44.433	27.663
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	0	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.418	-3.890	472
Saldo financiële baten en lasten	-3.415	-3.890	475
Resultaat voor belastingen	68.680	40.543	28.139
Belastingen	-2.638	-2.624	-14

Resultaat na belastingen	66.042	37.919	28.125
---------------------------------	---------------	---------------	---------------

De winst- en verliesrekening over 2024 toont een positief resultaat van € 66 miljoen en is daarmee € 28 miljoen hoger dan het begrote resultaat ad € 38 miljoen. Hieronder worden de belangrijkste verschillen nader toegelicht.

6.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In de begroting over 2024 is rekening gehouden met drie verkopen. Uiteindelijk is er één woning verkocht.

6.2.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2024 is rekening gehouden met een bedrag van € 4,7 miljoen aan afwaarderingen op nieuwbouwprojecten, duurzaamheidsmaatregelen, aangebrachte verbeteringen en aangekochte woningen. De realisatie over 2024 bedroeg € 0,01 miljoen positief. Dit wordt veroorzaakt door herziening van de vorig jaar berekende afwaarderingen op lopende nieuwbouwprojecten in ontwikkeling.

6.2.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2024 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 63 miljoen toegenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 36 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de toename van de marktwaarde van de woningen. Deze stijging wordt voor een groot deel veroorzaakt door de stijging van de WOZ-waarde van € 42 miljoen en aanpassingen van de parameters in het Marktwaaarde Handboek.

6.3 Treasury

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van Thésor. Zij adviseren ons over onze leningenportefeuille en hoe wij risico's met betrekking tot financieringen kunnen vermijden. Ieder halfjaar komt de treasurycommissie, bestaande uit de directeur-bestuurder, manager financiën, de medewerker planning & control en Thésor bijeen. Onze externe 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 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 van het treasurybeleid. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld, dat is afgeleid van de begroting. Dit treasuryjaarplan vormt, na goedkeuring door de RvC, het kader voor de organisatie om nieuwe leningen te kunnen aantrekken.

6.3.1 Leningportefeuille

In 2024 zijn vier nieuwe leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 23 miljoen. Het betreft drie leningen met een totale hoofdsom van € 13 miljoen met een vaste rente van gemiddeld 3,297%. Hiervan is een lening van € 3 miljoen ten behoeve van niet-daeb activiteiten en zonder borging van het WSW aangetrokken. Daarnaast hebben we de variabele hoofdsomlening van € 10 miljoen geherfinancierd. Ultimo 2024 is van deze roll-over lening de volledige hoofdsom van € 10 miljoen opgenomen.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2024 € 141,1 miljoen. Hiervan is € 3,0 miljoen zonder borging aangetrokken ten behoeve van niet-daeb-activiteiten. Het restant van deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2024 bedraagt 2,64% (2023: 2,68%). In 2025 dient € 1,5 miljoen (2024: € 4,4 miljoen) te worden afgelost op de bestaande leningportefeuille.

6.4 Administratieve scheiding

Met goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft MeerWonen haar activiteiten gesplitst in een daeb- en een niet-daeb-gedeelte. Daarbij is gekozen voor een administratieve scheiding. Bij het opstellen van de begroting wordt jaarlijks getoetst of zowel de daeb- als de niet-daeb-tak de komende jaren levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. In de toelichting op de jaarrekening zijn conform de wettelijke verplichting de in daeb- en niet-daeb gesplitste balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen.

6.5 Meerjarenontwikkeling

6.5.1 Financiële parameters

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit gaan we uit van de door de Aw en WSW gehanteerde financiële parameters. De Aw en het WSW werken intensief samen bij het toezicht op corporaties. Ze hebben een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld met grenswaarden voor een vijftal belangrijke kengetallen. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden van de Aw en het WSW vermeld.

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

Kengetal	Kritische grens	Cijfers 2024	Cijfers 2023	Meerjarenbegroting
ICR	>1,4	2,7	4,2	1,4 - 2,8
Solvabiliteit	≥ 30%	67%	58%	33- 60%
LTV	< 70%	28%	30%	33- 65%
Dekkingsratio	≤ 70%	18,3%	18%	18- 35%
Onderpandsratio	≤ 70%	19%	19%	n.v.t.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De operationele kasstroom + de rentelasten worden hierbij gedeeld door de rentelasten. Hiermee wordt berekend hoeveel keer de rentelasten kunnen worden betaald uit de operationele kasstroom. Als kritische grens geldt dat de ICR groter moet zijn dan 1,4. Dit is de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader voor de daeb-tak (TI: idem, niet-daeb-tak: 1,8). Sinds 2024 heeft MeerWonen ook één niet-daebkening.

Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid. Zowel het eigen vermogen als het balanstotaal worden hiervoor gecorrigeerd met de maatschappelijke bestemming van het vastgoed. Deze correctie is het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is dan deze gecorrigeerde vermogenswaarde gedeeld door het gecorrigeerde balanstotaal. Aangezien de niet-daeb-tak als deelneming wordt beschouwd van de daeb-tak is de solvabiliteit van de daeb-tak gelijk aan die van de corporatie. De solvabiliteit van de corporatie moet minimaal 30% (2023: 15%) bedragen.

Loan to Value (LTV)

Deze parameter toetst of de corporatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de schuldpositie. De langetermijnopbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend op basis van de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. De nominale schuld wordt hierbij gedeeld door de beleidswaarde van het vastgoed. Als kritische grens geldt dat de LTV kleiner moet zijn dan 70% (2023: 85%).

Dekkingsratio

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

Onderpandsratio

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

7 GOVERNANCE EN RISICOMANAGEMENT

Het behartigen van maatschappelijke belangen en werken met vermogen dat een maatschappelijke bestemming heeft, vraagt van ons dat we zorgvuldig handelen. Dat schept verplichtingen. Op verschillende manieren laten we zien dat de samenleving op ons kan vertrouwen. Dat het bestuur integer en transparant handelt, dat er professioneel toezicht wordt gehouden en dat we verantwoording afleggen over ons doen en laten. Iedereen kan ons daarop aanspreken. In de Governancecode voor woningcorporaties staan principes en uitwerkingsbepalingen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, externe verantwoording, risicomanagement en financiële beheersing. Wij volgen deze code die zich richt op de hele organisatie, het bestuur en het toezicht. Goed voorbeeld doet immers goed volgen en wij vinden het belangrijk dat iedereen die voor en namens ons werkt een bijdrage levert aan integer en transparant handelen.

7.1 Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie

Als corporatie hebben we naast ons eigen interne toezicht door de RvC ook een aantal externe toezichthouders. Zo ontvangen wij ieder jaar van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een oordeelsbrief over het afgelopen verslagjaar. De Aw houdt namens de minister toezicht op de corporaties. Er zijn ook dit jaar geen bijzonderheden naar voren gekomen.

De Aw en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) hanteren een gezamenlijk beoordelingskader. Hierin wordt beschreven dat zij bij het toezicht gebruikmaken van elkaars inzichten. Zij houden wel ieder hun eigen rol. De Aw als de integrale toezichthouder en het WSW als borgingsinstantie van de sector. In de toezichtbrief 2024 geeft de Aw aan dat de risico-inschatting voor MeerWonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies worden opgelegd en geen toezichtafspraken worden gemaakt.

Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2025 tot en met 2034 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 meest recente visitatie is begin 2023 met goede resultaten afgerond. De waardering voor de onderzochte prestaties komt gemiddeld uit op een 8,2.

7.2 Risicobeheersing

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

Hoewel dat sinds 2022 niet meer verplicht is vanuit de Woningwet, hebben we toch een onafhankelijke controller. Gezien de schaal van de organisatie wel op inhuurbasis. Deze controller stelt ieder jaar, in samenspraak met de directeur-bestuurder, het MT, de RvC en de accountant een intern controleplan (IC-plan) op. De controles in dit plan zijn op basis van het 3-lines of defencemodel.

Dit betekent dat ze worden uitgevoerd door de controlefuncties op de lijnafdelingen (eerste lijn), de manager en/of business controller (tweede lijn) en de onafhankelijke controller (derde lijn). De voortgang van het IC-plan is onderdeel van de kwartaalrapportage en ieder kwartaal is er een apart intern controle-MT waarbij ook de onafhankelijke controller aanwezig is. De accountant steunt bij zijn controle op onze interne controles.

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

In het IC-plan 2024 zijn de belangrijkste interne controles opgenomen voor het realiseren van de doelen en acties in het jaarplan 2024 en om compliant te zijn. Daarnaast zijn ook de adviezen van de accountant in de managementletter 2023 en van onze externe toezichthouders Aw en WSW hierin meegenomen. Dit jaar zijn de belangrijkste interne controles en de (tijdige) opvolging actiever en zichtbaarder belegd in de eerste lijn, waar de directe verantwoordelijkheid ligt voor het realiseren van de producten en diensten. Dit om de kwaliteit, de (klant-)tevredenheid en de interne beheersing te verbeteren. Het IC-plan is uitgewerkt in een jaarplanning waarin per onderwerp de (proces-) eigenaar, de uitvoerder en eerste-, tweede- en derdelijncontroleurs zijn opgenomen. De rol van derde lijn wordt standaard door de controller uitgevoerd.

Frauderisico

Onder het frauderisico verstaan wij het risico dat een interne of externe fraudeur MeerWonen financiële en/of reputatieschade berokkent. De werkzaamheden van MeerWonen gaan gepaard met grote financiële kasstromen, inkopen van grote trajecten en de verdeling van schaars goed zoals het passend toewijzen van woningen. Dit maakt een woningcorporatie kwetsbaar voor fraude, zowel vanuit de organisatie zelf als daarbuiten. MeerWonen heeft een Gedragscode integriteitsbeleid en een meldregeling vastgesteld. Intern en op onze website zijn de meldregeling en contactgegevens van een onafhankelijke vertrouwenspersoon gepubliceerd, waar iedereen terecht kan bij vermoedens van fraude. Het niet naleven van deze gedragscode kan, na gedegen onderzoek, leiden tot passende disciplinaire en arbeidsrechtelijke maatregelen. Maatregelen kunnen daarmee variëren van een waarschuwing tot het aanvragen van ontslag, het doen van aangifte en in ernstige gevallen het vorderen van een schadevergoeding.

MeerWonen richt zich in het kader van preventie op gedrag en bewustwording, waarbij een veilige werkomgeving en kennisontwikkeling voorop staan. Dit verlaagt de drempel om eventuele onjuistheden vroegtijdig te melden. MeerWonen voert periodiek een medewerkerstevredenheids-onderzoek (MTO) uit.

Daarnaast hebben we aandacht voor het besluitvormingsproces, waarbij we transparantie en controleerbaarheid nastreven. MeerWonen heeft een frauderisico-analyse opgesteld en een daarbij horend frauderesponsplan. Daarmee is een duidelijk overzicht van de geïdentificeerde risico's beschikbaar en is het voor de organisatie duidelijk welke stappen genomen worden wanneer fraude wordt vastgesteld.

Fraudegevoelige processen monitoren we. Een belangrijk aandachtsgebied vormt bijvoorbeeld opdrachtverstrekking aan leveranciers, met name bij onderhoud en bij projectontwikkeling. Daarbij helpen niet alleen de hard controls (inkoopprocedures, functiescheiding, procuratiematrix) ons, maar we hebben ook veel aandacht voor gedrag en houding, de soft controls. Ook ten aanzien van het betalingsverkeer volgen we strikte procedures, waarbij we facturen altijd via het vier ogenprincipe accorderen. Vervolgens verwerken we betalingen alleen via afgebakende processen met meerdere gemandateerde medewerkers.

In 2024 zijn geen interne onrechtmatigheden met betrekking tot fraude en integriteit geconstateerd. Uit zowel de interne beoordeling door de organisatie als de controle van de accountant zijn geen verdere aanwijzingen geconstateerd voor, of vermoedens van, integriteitsschending of fraude. Ook uit de fraudechecklist zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Risico huurachterstanden

Als gevolg van de economische en politieke omstandigheden lopen de huurachterstanden in de sector de laatste jaren op. De hoge inflatie en hoge energieprijzen zorgen ervoor dat de risico's op het gebied van huurachterstanden en huurderving toenemen. Door snel te reageren op achterstanden proberen wij dit risico te beperken. Vooralsnog blijven onze huurachterstanden ruim onder de landelijke norm.

Aanbestedingsrisico

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

Treasuryrisico

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

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

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

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

Risico terugkoopverplichting

MeerWonen heeft ultimo 2024 voor 117 woningen een terugkoopverplichting. Het risico bestaat dat in vrij kort tijdbestek relatief veel van deze woningen aan ons kunnen worden aangeboden. Wanneer dit het geval is, moeten wij extra financiering aantrekken en lopen we het risico deze woningen niet snel weer te kunnen doorverkopen. Met leegstand en het risico van waardedaling in deze periode tot gevolg. Vooralsnog heeft deze situatie zich niet voorgedaan en zijn de woningen altijd geleidelijk aan ons aangeboden.

8 VERKLARING VAN HET BESTUUR

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

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

Roelofarendsveen, 17 juni 2025

R.M. Zwart,
directeur-bestuurder

9 JAARVERSLAG VAN DE RVC

9.1 Betrokken bij actuele ontwikkelingen

9.1.1 Fusie

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen veel tijd en aandacht besteed aan de fusie met Habeko wonen. Er was een begeleidingscommissie aangesteld vanuit beide RvC's.

MeerWonen en Habeko wonen zijn, na een zorgvuldig onderzoek tot de conclusie gekomen dat zij samen meer waarde kunnen creëren en een meer robuuste organisatie kunnen vormen. Zij gaan per 1 januari 2025 samen verder onder de nieuwe naam: WYwonen. Het uitgangspunt van de fusieorganisatie is en blijft om te werken in de kernen; een corporatie die lokaal verbonden, persoonlijk benaderbaar en een bekend gezicht in de wijken is.

In 2023 is een fusiehaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door een extern bureau. Aan de hand van de twee varianten zelfstandig blijven of een fusie is gekeken welk ontwikkelperspectief meerwaarde biedt. Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat fusie zowel volkshuisvestelijk, organisatorisch als financieel van meerwaarde is en deze aspecten elkaar onderling versterken. Door te fuseren is de robuustheid van de organisatie vergroot en het profiel van de corporaties behouden.

De RvC's van Habeko wonen en van MeerWonen hebben in februari 2024 de bestuursbesluiten goedgekeurd om het fusieproces op te starten en te komen tot een juridische fusie per 1 januari 2025. Op 24 september 2024 hebben beide raden het definitieve besluit genomen tot fuseren. MeerWonen was daarbij de ontvangende corporatie, de fusiedrager. Per 7 november heeft de Autoriteit woningcorporaties haar goedkeuring gegeven aan de fusie. Op 31 december is de fusieakte gepasseerd bij de notaris en sinds 1 januari 2025 is de fusie een feit.

Belangrijke aandachtsgebieden zijn vanaf 2025:

- nieuwbouwopgave realiseren;
- verduurzaming en klimaatadaptatie (maatregelen om de nadelige gevolgen van klimaatverandering te beperken);
- vastgoedbeheer: portefeuillestrategie, assetmanagement en onderhoud (door fusie betere en meer diverse woningportefeuille);
- door te fuseren wordt de organisatie als geheel versterkt: mogelijkheid om specialismen in huis te halen en meer (strategische) slagkracht organiseren;
- leefbaarheid en vitaliteit in met name de kleine kernen;
- wonen en zorg: met name aandacht voor ouderenhuisvesting en doorstroming;
- maatwerk in dienstverlening en ondersteuning, ook in de kleine kernen;
- het versterken van de robuustheid van de organisatie: oppakken van strategische personeelsplanning en professionalisering van medewerkers;
- voor het vastgoed en sociaal beheer ketensamenwerking en het pakken van de regierol.

Deze punten vragen om een zorgvuldig vervolg in 2025, met in de uitwerking de betrokkenheid van de huurdersorganisaties en de ondernemingsraden.

Werving nieuwe directeur-bestuurder

Medio 2024 is de raad gestart met de werving van een nieuwe directeur-bestuurder voor WYwonen. Een commissie die de werving heeft begeleid is samengesteld vanuit de remuneratiecommissies van Habeko wonen en MeerWonen.

De directeur-bestuurder van MeerWonen is met pensioen gegaan per 1 maart 2025. Later dan gepland, omwille van een goede overdracht aan zijn opvolger. Samen met de RvC van Habeko wonen, de huurdersorganisaties, de ondernemingsraden en MT's van Habeko wonen en MeerWonen zijn we er met behulp van een extern wervingsbureau in geslaagd om een bij de nieuwe organisatie passende bestuurder te vinden. Mevrouw Zwart is inmiddels gestart op 1 maart 2025. Op 23 november 2024 ontvingen we de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en op 3 december 2024 stelden de RvC's van Habeko wonen en MeerWonen haar benoeming vast.

Samenstelling RvC WYwonen

Op 25 juni 2024 is er overleg geweest over de samenstelling van de RvC van de fusieorganisatie. Alle leden van de raden van commissarissen van beide woningcorporaties (Habeko wonen en MeerWonen) hebben deelgenomen aan het overleg waarin de gewenste invulling van de RvC van de fusieorganisatie is besproken. De bespreking heeft plaatsgevonden onder begeleiding van Gerrit van Vegchel, senior consultant governance bij Atrivé. Om te komen tot een invulling van een RvC die past bij de beoogde fusieorganisatie, zijn de volgende stappen gezet:

1. reflectie op huidige ontwikkelingen in de governance en wettelijke kaders (o.a. de beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties) en toets op herkenbaarheid om te komen tot een gemeenschappelijk beeld van de governance;
2. bespreken van de uitdagingen, ambities en de beoogde meerwaarde van de fusieorganisatie;
3. vanuit de uitdagingen die er liggen de gewenste expertisevelden binnen de RvC van de fusieorganisatie bepalen zodat helder is welke kennis en ervaring in de RvC gewenst is;
4. stilstaan bij de competenties die van belang zijn.
5. inzoomen op de beide roosters van aftreden en verkennen van de scenario's die mogelijk zijn voor 'het in elkaar schuiven' van beide RvC's;
6. toets in welke mate de gewenste expertisevelden bezet zijn, of er onverenigbaarheden zijn, of de huurderszetels goed bezet zijn, of de beoogde samenstelling ook past binnen de statuten van de verkrijgende rechtspersoon en of aanpassing van de statuten op dat punt noodzakelijk is;
7. conclusies ten aanzien van de invulling van de RvC van de fusieorganisatie.

Wat betreft de competenties hanteerden de beide RvC's in de meest recente profielschets vergelijkbare competenties die overeenkomen met de 10 competenties die door de VTW als van belang worden beschouwd en voorheen wettelijk verplicht waren.

Kijkend naar de opgave en de maatschappelijke ontwikkelingen die impact hebben op het beleid en de strategie van de fusieorganisatie, is vastgesteld dat binnen de RvC van WYwonen expertise aanwezig is op de volgende terreinen:

- volkshuisvesting: beleidsontwikkeling en kennis van de verschillende doelgroepen (woonwensen, sociaaleconomische positie, bestaanszekerheid en leefbaarheid);
- vastgoedbeheer en ontwikkeling;
- financiën, control en bedrijfsvoering;
- ICT, databeheer en kwaliteitsborging (BIM, WKB);
- organisatieontwikkeling, HRM en veranderkundige kennis;
- sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (zorg, welzijn en sociale netwerken);
- duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie (ESG);

- governance en (lokaal) openbaar bestuur;
- lokale verankering: weten wat er speelt in de verschillende kernen van het werkgebied.

De zittingstermijn van twee RvC-leden liep af op de beoogde fusiedatum. Dat betekent dat zeven RvC-leden (vier vanuit MeerWonen en drie vanuit Habeko Wonen) zitting konden hebben in de RvC van de fusieorganisatie. De RvC-leden vonden een zorgvuldige integratie van beide organisaties van belang. Daarnaast heeft een van de huurderscommissarissen van Habeko wonen besloten af te treden, waardoor de RvC van WYwonen op 1 januari 2025 uit zes leden bestaat, waarvan twee op voordracht van de huurdersorganisatie van MeerWonen. Daarbij kwam dat er een nieuwe bestuurder zou gaan starten die de cultuurverschillen tussen beide organisaties moet gaan overbruggen. De RvC-leden wilden daarbij ondersteuning bieden en vinden bij aanvang van de fusieorganisatie een RvC van zes personen niet te veel. Wel wilden de leden via natuurlijk verloop, terug naar een RvC van 5 leden. Per 1 juli 2025 bereikt een van de RvC leden het einde van de zittingstermijn, zodat de RvC van WYwonen per 1 juli uit 5 leden bestaat.

Zie verder paragraaf 9.4 van dit jaarverslag over de samenstelling en het rooster van aan- en aftreden.

Globaal koersplan WYwonen

In december 2024 heeft de RvC het globale koersplan van de fusiecorporatie WYwonen goedgekeurd. Het plan is gebaseerd op de stukken die voor de fusie zijn gemaakt. Onder andere de afspraken met de huurdersorganisaties van beide corporaties Habeko wonen en MeerWonen zijn samengevat opgenomen in het plan.

In het huidige globale koersplan zijn een aantal doelstellingen al heel duidelijk. Wij hebben bijvoorbeeld een doelstelling voor de nieuwbouw tot 2033 en daarover zijn ook afspraken met de gemeenten. Dit kan dan ook direct vertaald worden naar een KPI die via de rapportages te volgen is.

Op dit moment zijn ook nog doelstellingen minder duidelijk. In 2025 zal bij het doorontwikkelen van het koersplan elke doelstelling zo worden geformuleerd dat deze meetbaar is en vertaald kan worden in één of meerdere KPI's.

Bij het verder ontwikkelen van het koersplan in 2025 zullen medewerkers, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden worden betrokken.

Statuten en reglementen

Eind 2024 zijn de statuten en reglementen van de fusiedrager MeerWonen aangepast aan de nieuwe situatie per 1 januari 2025. Zie verder paragraaf 9.4.8 van dit verslag.

Investerings: nieuwbouw, renovatie en herstructurering

Naast de fusiewerkzaamheden zijn de reguliere volkshuisvestelijke taken uiteraard gewoon doorgegaan.

9.1.2 Herstructurering

Centrum Roelofarendsveen

In 2024 is een start gemaakt met het uithuizen van de bewoners van de woningen van 5 complexen in Roelofarendsveen. Dit herstructureringsproject omvat de sloop- van 162 woningen en de nieuwbouw van circa 300 woningen. De gemeente Kaag en Braassem heeft op ons verzoek aangegeven een positieve grondhouding in te nemen ten opzichte van dit project. Hiermee hebben we de eerste stap gezet om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan en creëren we ruimte voor inclusievere en gemeenschappelijkere buurten met duurzamere en gevarieerdere woningen. Op 27 mei 2024 zijn de bewoners geïnformeerd dat er een definitief sloopbesluit genomen gaat worden. Vervolgens is conform de Omgevingswet gestart met het participatietraject. Hiermee houden we oog voor de buurt, omwonenden en willen we zoveel mogelijk bouwoverlast voorkomen. Er hebben zich meer dan 20 huurders aangemeld om hieraan mee te doen. Er zijn groepen per plandeel samengesteld.

De RvC heeft toestemming gegeven om een bouwende ontwikkelaar te selecteren die ruime ervaring heeft met herstructurering, past bij de schaal van het project en aantoonbaar kennis en ervaring heeft met circulair bouwen. Door deze ontwikkelaar vroegtijdig bij het proces te betrekken kunnen we de rolverdeling opdrachtgever en opdrachtnemer via partnerschap invullen en voorkomen we verrassingen later in het project.

Gogherweide Roelofarendsveen

De toekomst van Gogherweide, een seniorencomplex in Roelofarendsveen, staat in het teken van samenwerking met de gemeente voor sloop en nieuwbouw als onderdeel van het Sportpadplan. Nieuwbouw geeft ons de mogelijkheid om woningen te realiseren die passen bij de eisen en wensen van onze seniorenbewoners, met het oog op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan verder met de voorbereidingen, en de komende tijd zullen nadere details over planning en financiering worden uitgewerkt in een haalbaarheidsbesluit dat in de RvC van maart 2025 is gepresenteerd.

9.1.3 Verduurzaming Cleveringalaan Oegstgeest

Cleveringalaan 1-41 is een galerijflat in Oegstgeest met 21 appartementen. Dit zijn de laatste woningen in ons bezit met gevelkachels. De gevelkachels zijn verouderd en aan vervanging toe. Dit is de reden geweest om in te stemmen met het onderzoeken van de kansen voor de verduurzaming van het complex. In 2025 zal definitieve besluitvorming plaatsvinden.

9.1.4 Duurzaamheid

Naast de verplichte verduurzamingsstappen ziet MeerWonen het als haar maatschappelijke opgave om duurzaamheid nog breder te implementeren. Daarom zijn in het duurzaamheidsbeleid - naast de verplichte punten - ook actiepunten beschreven die (momenteel) niet direct verplicht zijn. De grondslag hiervoor ligt in het Ondernemingsplan en het Portefeuilleplan. Het op 25 maart 2024 door de RvC goedgekeurde duurzaamheidsbeleid voegt daar nog een extra punt aan toe, namelijk de eigen onderneming. Binnen dit thema wordt de focus gelegd op onze eigen rol als organisatie op het gebied van duurzaamheid.

9.1.5 Prestatieafspraken

Met de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem zijn in 2024 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2025 tot en met 2028. Ten opzichte van voorgaande jaren

is er in Oegstgeest op een aantal nieuwbouwprojecten flinke voortgang geboekt. Begin 2024 is in Oegstgeest de eerste paal geslagen voor het realiseren van 90 woningen. Gezien de grote behoefte aan sociale huurwoningen in onder andere Oegstgeest is dat een goed begin.

9.1.6 Tweehurenbeleid

Eén van de maatschappelijke prestaties is het tweehurenbeleid dat MeerWonen voert. Uit de jaarlijkse evaluatie van dit beleid blijkt dat het een bijdrage levert aan de betaalbaarheid voor onze doelgroep en aan meer inkomensspreiding in wijken. Dit zodat mensen met een lager inkomen kans maken op eengezinswoningen en mensen met een hoger inkomen op appartementen. Een mooi voorbeeld van maatschappelijk presteren aangezien het beleid binnen de gestelde financiële grenzen blijft.

9.2 Over besturen en toezicht houden

De bestuurder en de RvC hebben, vanuit hun verschillende rollen, een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat MeerWonen de goede dingen doet. Wat die goede dingen zijn hebben we vastgelegd in *Samen hart voor thuis*, het ondernemingsplan van MeerWonen. Het realiseren van goede maatschappelijke prestaties, zoals zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen, vinden we het belangrijkste. Dat we daarbij financieel gezond blijven, zodat we dit ook in de toekomst kunnen blijven doen, is een belangrijke randvoorwaarde. De raad en de bestuurder hebben ieder een eigen rol in het realiseren van deze doelen. Zoals eerder aangegeven hebben we in 2024 voor de fusieorganisatie een nieuw globaal ondernemingsplan goedgekeurd. Dat plan wordt in 2025 nader uitgewerkt, in samenwerking met belanghouders.

De bestuurder is verantwoordelijk voor het goed functioneren en presteren van de organisatie en interne en externe verantwoording daarover. Het managementteam adviseert de bestuurder hierbij en bereidt de besluitvorming voor. De RvC houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken binnen MeerWonen. Ook is ze werkgever van de bestuurder en kan ze gevraagd en ongevraagd advies geven aan de bestuurder.

9.2.1 Kaders van het interne toezicht

Met de bestuurder hebben we als raad afspraken gemaakt over de rolverdeling tussen toezicht en besturen en wat nodig is om goed toezicht te kunnen houden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de visie op besturen en toezichthouden. Onderdeel van deze visie is het zogenaamde toezichtkader. Dit kader bestaat uit diverse documenten, zoals: de Governancecode, de statuten, de reglementen van de raad van commissarissen en bestuur, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en verschillende beleidsstukken. Deze documenten gebruiken we om te toetsen of MeerWonen de juiste dingen doet. Om te zorgen dat deze documenten aansluiten op de actuele situatie, worden ze regelmatig aangepast. In 2024 hebben we de statuten voor de fusieorganisatie WYwonen per 1 januari 2025 goedgekeurd. De meeste andere documenten zijn in de eerste RvC-vergadering van WYwonen op 3 februari 2025 vastgesteld of goedgekeurd.

9.2.2 Legitimatie

Wat we als raad wel en niet mogen (en moeten), is vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten van MeerWonen. In het reglement raad van commissarissen is met name beschreven hoe wij werken. Zo hebben we als raad een remuneratiecommissie en een auditcommissie ingesteld. Deze commissies adviseren de hele raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden

de besluitvorming van de raad voor. Het uiteindelijke besluit wordt door alle leden van de raad van commissarissen genomen. Voor WYwonen is er begin 2025 ook een vastgoedcommissie ingesteld.

De auditcommissie bestaat uit mevrouw Ammerlaan (voorzitter) en de heer Touw. De commissie heeft twee keer vergaderd. De controller heeft in 2024 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie.

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Van Bodegom en de heer Van Seggelen. De commissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en over het aantrekken van nieuwe RvC-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. Voor het aantrekken van de nieuwe directeur-bestuurder voor WYwonen zijn daar twee leden van de remuneratiecommissie van Habeko wonen aan toegevoegd, de heer De Vries en de heer Dijt.

In 2024 heeft de commissie van MeerWonen twee keer vergaderd. Op 22 oktober 2024 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad plaatsgevonden. De directeur-bestuurder is bij een deel van deze vergadering aanwezig geweest. De brede remuneratiecommissie voor de werving van de nieuwe directeur-bestuurder heeft vier keer vergaderd.

9.2.3 Governancecode

Om het toezicht op de corporaties te verbeteren is de Governancecode woningcorporaties opgesteld. De code geeft richting aan hoe wij functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed uit te voeren. Als raad vinden we dan ook dat we de bepalingen van de code moeten volgen. Om dit te borgen, wordt de code jaarlijks besproken in de raad aan de hand van een checklist.

In september 2023 heeft de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een handreiking opgesteld over “Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit”. Deze handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren tussen de RvC en de bestuurders bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) van hun vastgoedbezit. Deze handreiking is in de RvC-vergadering van 26 september 2023 besproken. Hieruit zijn ook in 2024 geen verdere bijzonderheden naar voren gekomen waarbij het verhuren van het vastgoedbezit door RvC-leden en de bestuurder in strijd is met de Governancecode.

9.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

9.3.1 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Zoals eerder genoemd vinden we het realiseren van goede maatschappelijke prestaties zeer belangrijk. We kijken daarom, vooral in de haalbaarheidsfase, mee bij nieuwbouwprojecten en grootonderhoudsprojecten. Bij ieder project maakt MeerWonen de afweging tussen kosten, het financiële rendement en de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestatie die geleverd wordt. Soms een lastig dilemma, zeker nu de behoefte aan betaalbare woningen groot is en de bouwkosten flink zijn gestegen. Als raad discussiëren we hierover met de bestuurder, om te zorgen dat het best mogelijke besluit wordt genomen. We zijn periodiek geïnformeerd over de voortgang in de prestatieafspraken met de gemeenten en hebben goedkeuring gegeven aan het bod 2025 dat uitgebracht is aan beide gemeenten.

9.3.2 Toezicht op strategie

We hebben we in 2024 het globale ondernemingsplan (koersplan) voor de fusieorganisatie WYwonen per 1 januari 2025 goedgekeurd, waarin de effecten van de Nationale Prestatieafspraken zijn

opgenomen. Via de kwartaalrapportage volgen we de voortgang van het ondernemingsplan. De evaluatie van het tweehurenbeleid is besproken, net als de voortgang van het portefeuilleplan.

9.3.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing risico's

Naast de strategie zijn de financiën, de operationele prestaties en de beheersing van de risico's belangrijke onderdelen waarop we toezicht houden. De auditcommissie heeft op deze onderwerpen een adviesrol aan de raad. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de bestuurder onder andere over financiën, risicomanagement en treasury.

De auditcommissie heeft het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2023 op 31 mei 2024 besproken met de bestuurder, de manager financiën, de controller en de accountant van BDO. Er is stilgestaan bij de wijzigingen ten opzichte van het vorige boekjaar en bij de belangrijkste risico's die uit de controle naar voren zijn gekomen. De financiële positie van MeerWonen is, gemeten naar solvabiliteit en kasstroomontwikkeling, gezond. Aan alle parameters wordt ruimschoots voldaan. In de vergadering van 17 juni 2024 heeft de raad de jaarstukken 2023 goedgekeurd.

In de vergadering van de auditcommissie van 19 november is de (meerjaren-)begroting besproken, evenals het controllermemo en de managementletter van de accountant. Hierbij waren de leden van de auditcommissie, de directeur-bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Op 3 december is de begroting 2025 door de raad goedgekeurd. Het treasuryjaarplan 2024 is op 3 februari 2025 door de raad van WYwonen goedgekeurd.

Op basis van de informatie over de ontwikkeling van de financiële prestaties, de scenario's bij de begroting, de risico-analyses en het intern controleplan via de kwartaalrapportages, informatie van de accountant, de bestuurder en de controller oordelen wij als raad dat MeerWonen een goed onderbouwd plan en budget heeft gemaakt.

9.3.4 Opdrachtgeverschap externe accountant

De raad geeft ook de opdracht aan de accountant. Met ingang van boekjaar 2016 heeft BDO opdracht voor het uitvoeren van de controle en de interim-controle. Als raad en organisatie zijn we tevreden over het functioneren van de accountant. Voor de werkzaamheden van dit jaar waren er geen bijzondere aandachtspunten. In 2025 zal een aanbesteding worden gedaan voor een nieuwe accountant voor het boekjaar 2026.

9.3.5 Klachtenbehandeling

In februari 2024 is het jaarverslag 2023 van de Klachtencommissie Wonen ontvangen. Dit verslag is gedeeld met de RvC en in de vergadering van 25 maart 2024 besproken. Uit het jaarverslag blijkt dat in 2023 vijf klachten over MeerWonen zijn ingediend. Vier van deze klachten zijn niet in behandeling genomen. Twee daarvan omdat de klacht niet eerst door de bestuurder van MeerWonen was afgehandeld. Van één is het dossier gesloten omdat de klager na meerdere verzoeken de klacht niet heeft willen verduidelijken en bij één klacht was de klager geen huurder van MeerWonen.

De vijfde betrof een klacht over een slecht geplaatst kozijn en achterdeur van een uitbouw, waardoor de huurder last had van tocht. De deur is goed in het kozijn geplaatst. De klachtencommissie heeft een bezoek gebracht aan de klager. Aan het eind van het bezoek heeft de klager te kennen gegeven dat hij het probleem zo goed opgelost vindt. De klacht is niet gehandhaafd en het dossier is gesloten.

9.3.6 In gesprek met belanghebbenden

Voor goed toezicht moeten we onder andere weten wat er leeft onder de diverse belanghebbenden van MeerWonen. De huurderscommissarissen hebben diverse vergaderingen van het bestuur van Stichting Huurders MeerWonen (HMW) en de jaarlijkse huurdersconsultatie bijgewoond. De raad heeft veel waardering voor de inzet van de bestuursleden van HMW. Er is in 2024 twee keer overlegd tussen de remuneratiecommissie en de ondernemingsraad van MeerWonen. Tijdens deze overleggen is voornamelijk gesproken over fusiegerelateerde onderwerpen. Verder wordt de raad tijdens de vergaderingen, en indien nodig tussentijds, door de bestuurder op de hoogte gehouden van de diverse contacten met belanghebbenden en de bestuurlijke overleggen met de gemeenten.

9.4 Verslag vanuit werkgeversrol

Namens de raad heeft de remuneratiecommissie op 26 april 2024 de verwachtingen en doelstellingen met de directeur-bestuurder doorgenomen. Ook de ontwikkelingen in de organisatie zijn besproken. In een gesprek op 29 november 2024 is het functioneren van de bestuurder aan de orde geweest. De raad is hierover vertrouwelijk geïnformeerd. De raad is tevreden over de wijze waarop de heer Hoogvliet zijn rol invult. Ook tijdens de zelfevaluatie op 22 oktober 2024 is het functioneren van de bestuurder besproken. Hij is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 6 juni 2015 en per 6 juni 2019 herbenoemd. Op 21 juni 2023 heeft de raad het besluit van 21 maart 2023 bevestigd voor de herbenoeming van de heer Hoogvliet als directeur-bestuurder van MeerWonen, nadat op 24 mei door de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze is afgegeven. De herbenoeming van de heer Hoogvliet is daarmee per 6 juni 2023 omgezet in een definitieve herbenoeming voor een periode van maximaal twee jaar. Per 1 maart 2025 heeft de heer Hoogvliet afscheid genomen en is met pensioen gegaan. Vanaf die datum is er een nieuwe directeur-bestuurder benoemd, mevrouw Zwart.

9.4.1 Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. Conform de WNT was in 2024, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse E van toepassing. De beloning van de heer Hoogvliet past binnen de WNT-norm. Het jaarbedrag is opgenomen in de jaarrekening, bij de WNT-verantwoording op pagina 119.

De heer drs. P.G. Hoogvliet, geboortjaar 1957	
Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Per 06-06-2015, herbenoemd per 06-06-2019 en per 06-06-2023 tot uiterlijk 06-06-2025
Herbenoembaar	Nee
PE-punten (2022 t/m 2024)	142,5
Nevenfuncties	Bestuurslid Holland Rijnland Wonen (onbezoldigd) Penningmeester stichting Bewonersorganisatie Bomenbuurt Den Haag (onbezoldigd)

9.4.2 Integriteitsbeleid en organisatiecultuur MeerWonen

Als raad zien we een open en integere cultuur bij MeerWonen. De bestuurder en het MT zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. Tijdens de audits van de controller is expliciet aandacht besteed aan het integer handelen van MeerWonen. Hieruit zijn in 2024 geen bijzonderheden naar voren gekomen. Ook uit de controles van de accountant en de fraudechecklist zijn geen bijzonderheden gebleken.

9.5 Over de RvC

9.5.1 Samenstelling raad van commissarissen

In 2024 bestond de raad van commissarissen uit vier personen. We streven naar een divers samengestelde raad, met voldoende lokale verankering. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen.

Samenstelling raad van commissarissen MeerWonen 2024		
Naam	functie	Termijn
Dhr. E.V. van Seggelen	Voorzitter	01-07-2017 tot 01-07-2025
Dhr. J.D.M. Touw	Vice-voorzitter	01-01-2019 tot 01-07-2026
Mw. drs. M.G.M. Ammerlaan	Lid (voordracht HMW)	01-07-2021 tot 01-07-2025
Mw. C. van Bodegom	Lid (voordracht HMW)	10-10-2023 tot 10-10-2027

De heer E.V. van Seggelen, geboortejaar 1966	
Functie	Voorzitter
Commissie	Lid remuneratiecommissie
Profiel	Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, bestuurlijk
PE-punten 2024	8 (6 + 2 uit 2023)
Functie dagelijks leven	Directeur stedelijke ontwikkeling gemeente Leiden
Nevenfuncties	-

De heer J.D.M. Touw, geboortejaar 1958	
Functie	Vice-voorzitter
Commissie	Lid auditcommissie
Profiel	Volkshuisvestelijk, vastgoed
PE-punten 2024	8 (3 + 5 uit 2023)
Functie dagelijks leven	Directeur RealTurn
Nevenfuncties	Lid RvC Wonen Midden-Delfland Member Asset Advisory Associates/Associé Fakton Executives

Mevrouw M.G.M. Ammerlaan, geboortjaar 1967	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter auditcommissie
Profiel	Financiën, ICT, Riskmanagement en Governance
PE-punten 2024	53 (51 + 2 uit 2023)
Functie dagelijks leven	Bestuurder bij Woningborg groep
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Maasdelta Lid RvC en voorzitter Auditcommissie Univé Zuid Nederland Lid Raad van Toezicht Univé Buurtfonds (onbezoldigd)

Mevrouw C. van Bodegom, geboortjaar 1979	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter remuneratiecommissie
Profiel	Sociaal maatschappelijk
PE-punten 2024	11 (waarvan 5 uit 2023)
Functie dagelijks leven	Lid college van bestuur Nissewijs Scholengroep
Nevenfuncties	Lid Verenigingscommissie arbeidsmarkt en arbeidszaken (onbezoldigd) Lid Begeleidingscommissie kwaliteitsagenda van de PO-Raad (onbezoldigd)

9.5.2 Introductieprogramma

Er zijn in 2024 geen nieuwe leden toegetreden tot de RvC.

9.5.3 Permanente educatie

Om onze rol goed in te kunnen vullen moeten we op de hoogte zijn van de relevante ontwikkelingen en zorgen dat we als team goed functioneren. Jaarlijks volgen we dan ook opleidingen en zorgen we dat we voldoen aan de eis van de VTW om minimaal 5 (de voorzitter 6) Permanente Educatie-punten te halen. Het afgelopen jaar zijn onder meer bijeenkomsten bijgewoond met als onderwerp: Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties, onverenigbaarheden, samen werken aan de regionale opgave, ESG & de waardeketen, navigeren in zwaar weer, versnellingstafel Holland Rijnland en Parallel plannen, focus op fraude, solidariteit in de sector, leergang voor de voorzitter, leergang de nieuwe commissaris.

Voor de bestuurder is blijven ontwikkelen minstens zo belangrijk. De eis voor bestuurders is dat zij over een periode van drie kalenderjaren (2022-2024) minimaal 108 PE-punten behalen. Met 142,5 PE-punten behaald in deze periode voldoet de heer Hoogvliet hieraan. Hij heeft onder andere deelgenomen aan de cursus Omgaan met de impact van beeldvorming en het seminar Finance Ideas Talks.

9.5.4 Integriteit en onafhankelijkheid RvC

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de bestuurder en ten opzichte van andere belanghebbenden onafhankelijk en kritisch kunnen

functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden hebben geen (neven)functies die strijdig zijn met het belang van MeerWonen. In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad en/of de bestuurder betrokken waren. Alle leden zijn onafhankelijk van MeerWonen zoals bedoeld in artikel 30.6 van de Woningwet en conform de criteria van de Governancecode (bepaling 3.28).

9.5.5 Klankbordfunctie

De leden van de raad moeten alleen en samen in staat zijn de directeur-bestuurder te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Dit kan gevraagd, zoals bijvoorbeeld over de mogelijke aankoop van een woningcomplex, maar ook ongevraagd zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het benaderen van nieuwbouwprojecten in een gespannen woningmarkt. De raad heeft in 2024 meer aandacht besteed aan haar klankbordfunctie, vooral over de fusie met Habeko wonen.

9.5.6 Aanspreekbaarheid

De raad vindt het belangrijk dat zij voor iedereen, in- en extern, aanspreekbaar is. Wel ligt het voor de hand dat iemand eerst contact opneemt met MeerWonen of de bestuurder van MeerWonen. Pas als zij dit onvoldoende oppakken is de raad aanspreekbaar. Een uitzondering hierop vormen zaken die specifiek over het functioneren van de raad gaan. We nodigen iedereen die daartoe een reden ziet uit om zich tot de raad te wenden. Op de site van MeerWonen staan de namen van de leden van de raad.

9.5.7 Taak, werkwijze en informatievoorziening

Om goed invulling te kunnen geven aan onze rol als toezichthouder laten wij ons als raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder informeren. In vergaderingen gebeurt dit op basis van onder andere kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. Buiten vergadering gaat dit vaak per mail. Wij letten erop dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van MeerWonen. Daarnaast zoeken we actief contact met belanghebbenden van MeerWonen binnen en buiten de organisatie. Zo zijn we in gesprek gegaan met het MT, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie (HMW) en de accountant. Wij ervaren deze contacten als zeer waardevol, omdat we op deze manier vanuit verschillende perspectieven informatie krijgen over het functioneren van MeerWonen. We waarderen het zeer dat de diverse stukken uit de planning & controlcyclus goed op elkaar aansluiten. Dit zorgt voor een helder overzicht. Wij zijn dan ook van mening dat de cyclus goed functioneert en ons voldoende toereikende informatie geeft om onze toezichthoudende taak goed in te vullen.

9.5.8 Vergader- en besluitenschema

In 2024 hebben we als raad elf reguliere vergaderingen, waarvan vier gezamenlijke vergaderingen met de RvC van Habeko wonen, en een zelfevaluatie gehouden. De raad is vaker bij elkaar gekomen dan andere jaren. Dit houdt verband met de fusie met Habeko wonen. Daarnaast is er op 24 april een themabijeenkomst geweest met de leden van het MT. De directeur-bestuurder was aanwezig bij de reguliere RvC-vergaderingen, de themabijeenkomst en een deel van de zelfevaluatie. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad een intern beraad zonder de bestuurder.

In 2024 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Governancecode woningcorporaties
- huurverhoging 2024
- benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder vanaf 1 maart 2025
- jaarverslag & jaarrekening 2023
- begroting 2025 en meerjarenbegroting
- intern controleplan
- ontwikkeling nieuwbouw Kaag en Braassem en Oegstgeest
- herstructureringsprojecten in Roelofarendsveen en Oegstgeest
- investeringsvoorstellen
- bod en prestatieafspraken Kaag en Braassem 2025-2028
- bod en prestatieafspraken Oegstgeest 2025-2028
- ontwikkelingen organisatie
- kwartaalrapportages
- Aedes-benchmark 2024
- diverse fusiegerelateerde onderwerpen, zoals het voorgenomen en definitieve fusiebesluit, de wijziging van de statuten, de samenstelling van de RvC van WYwonen, het integriteitsbeleid van WYwonen, het koersplan 2025-2028, de klachtenprocedure en het procuratieschema.

Onder andere de reglementen van de RvC, commissies en het bestuursreglement WYwonen zijn begin 2025 vastgesteld. Buiten vergadering is een aantal besluiten genomen, die in de eerstvolgende vergadering zijn bekrachtigd.

9.5.9 Lidmaatschappen

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

9.5.10 Bezoldiging

Vanwege de maatschappelijke taak van MeerWonen vinden we soberheid en doelmatigheid gepast bij onze vergoeding. Daarom sluiten we hiervoor aan bij de beroepsregeling van de VTW. Deze hanteert lagere maxima dan de wettelijke bepalingen. Net als bij de bestuurder is de hoogte van de vergoeding gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. MeerWonen valt in bezoldigingsklasse E. Om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen is de vergoeding onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. De over 2024 aan de commissarissen uitgekeerde vergoedingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 119.

9.5.11 Zelfevaluatie

Om het functioneren van de raad goed te houden en waar mogelijk te verbeteren organiseren wij als raad jaarlijks een zelfevaluatie. Om het jaar laten wij ons daarbij begeleiden door een onafhankelijke derde. In 2024 is dat gedaan onder begeleiding van de heer H. Al.

9.6 Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het laatste verslag van het bestuur van MeerWonen over het boekjaar 2024 en heeft de jaarrekening over 2024 goedgekeurd. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van MeerWonen en het bestuur. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening is gecontroleerd door accountantskantoor BDO en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Met de goedkeuring van de raad verleent de raad décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

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

De raad bedankt alle medewerkers, het management en het bestuur van MeerWonen voor hun inzet en toewijding dit jaar. De raad van commissarissen bestaat in 2025 uit zes personen en zal ook in 2025 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van WYwonen.

De raad van commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 17 juni 2025.

Roelofarendsveen, 17 juni 2025

E.V. van Seggelen
Voorzitter raad van commissarissen

JAARREKENING 2024 VAN MEERWONEN

Opgemaakt d.d. 17 juni 2025

Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) van MeerWonen

Activa

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	798.959	740.473
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	29.976	26.374
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.222	33.819
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.827	206
	878.984	800.872
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.327	2.216
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	2	2
7. Latente belastingvorderingen	468	610
8. Overige financiële vaste activa	153	0
	623	612
Som der vaste activa	881.934	803.700
Vlottende activa		
Vorraden		
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	366	564
Vorderingen		
10. Huurdebiteuren	71	54
11. Overlopende activa	371	233
	442	287
12. Liquide middelen	1.895	4.420
Som der vlottende activa	2.703	5.271
Totaal activa	884.637	808.971

Passiva

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Eigen vermogen		
13. Herwaarderingsreserve	556.898	499.280
14. Overige reserves	78.276	185.437
15. Resultaat boekjaar	66.042	-49.542
Totaal eigen vermogen	701.216	635.175
Voorzieningen		
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	960
17. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
18. Overige voorzieningen	111	0
Totaal voorzieningen	111	960
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	142.700	131.304
20. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.101	31.379
21. Overige langlopende schulden	17	17
Totaal langlopende schulden	176.818	162.700
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	1.582	4.507
23. Schulden aan leveranciers	525	1.114
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	260	400
25. Schulden ter zake van pensioenen	35	34
26. Overlopende passiva	4.090	4.081
Totaal kortlopende schulden	6.492	10.136
Totaal passiva	884.637	808.971

Winst- en verliesrekening van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
27. Huuropbrengsten	29.615	28.201
28. Opbrengsten servicecontracten	1.246	1.091
29. Lasten servicecontracten	-1.246	-1.091
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.888	-1.938
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.855	-9.330
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.800	-1.554
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.072	15.379
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	435	1.727
Toegerekende organisatiekosten	-35	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-272	-1.134
33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	566
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	157	2.885
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.789	-61.005
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	681	-886
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.627	-59.006
37. Opbrengst overige activiteiten	419	365
38. Kosten overige activiteiten	-208	-307
Netto resultaat overige activiteiten	211	58
39. Overige organisatiekosten	-291	-396
40. Leefbaarheid	-652	-628
Bedrijfsresultaat	72.095	-44.027
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	19
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.418	-2.847
Saldo financiële baten en lasten	-3.415	-2.828
Resultaat voor belastingen	68.680	-46.855
43. Belastingen	-2.638	-2.687
Resultaat na belastingen	66.042	-49.542

Kasstroomoverzicht van MeerWonen

(bedragen x € 1.000)		2024		2023
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	29.964		29.218	
Vergoedingen	1.251		1.084	
Overige bedrijfsontvangsten	24		23	
Ontvangen interest	0		0	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		31.239		30.325
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	3.395		2.917	
Onderhoudsuitgaven	10.078		7.389	
Overige bedrijfsuitgaven	5.780		4.718	
Betaalde interest	3.373		2.666	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	123		29	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	217		174	
Vennootschapsbelasting	2.694		2.132	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		25.660		20.025
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.579		10.300
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	423		1.722	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0		0	
(Des)investeringsontvangsten overige	0		0	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		423		1.722

(bedragen x € 1.000)		2024		2023
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	13.055		8.862	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.305		1.575	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.180		26.862	
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	4		3	
Sloopuitgaven, woon-en niet woongelegenheden	224		284	
Investerings overig	360		191	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>		<i>17.128</i>		<i>37.777</i>
Kasstroom uit (des)investerings		-16.705		-36.055
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuw te borgen leningen	20.000		29.407	
Nieuwe ongeborgde leningen	3.000		0	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>		<i>23.000</i>		<i>29.407</i>
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	14.377		8.353	
Aflossing ongeborgde leningen	22		159	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom</i>		<i>14.399</i>		<i>8.512</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.601		20.895
Mutatie liquide middelen		-2.525		-4.860
Liquide middelen per 1 januari		4.420		9.280
Liquide middelen per 31 december		1.895		4.420

Toelichting op de jaarrekening van MeerWonen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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 in Nederland.

Het KvK-nummer van MeerWonen is 28.03.24.85.

Met ingang van 1 januari 2025 is MeerWonen gefuseerd met Habeko wonen te Hazerswoude-Dorp tot een samengevoegde corporatie met de naam Stichting WYwonen (KvK nummer 28032485). Alle rechten en plichten van MeerWonen zijn overgegaan naar de fusieorganisatie.

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.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Met ingang van 1 januari 2025 is MeerWonen gefuseerd met Habeko wonen te Hazerswoude-Dorp tot een nieuwe organisatie Stichting WYwonen. Hiermee zijn alle rechten en plichten van MeerWonen overgegaan naar de nieuwe fusieorganisatie. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de continuïteit van de jaarrekening 2024 van MeerWonen is gewaarborgd.

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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). 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 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 waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden en parkeerplaatsen en de full-versie voor de niet-woongelegenheden. Het hanteren van de basisversie betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full-versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). De niet-woongelegenheden binnen de niet-daebtak worden als gevolg van de geringe omvang eens per 3 jaar getaxeerd door een taxateur en de overige jaren geïndexeerd met het gemiddeld waarderingseffect van de basisversie van het betreffende jaar. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

MeerWonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille voor de woningen en parkeerplaatsen. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. Voor het overige vastgoed heeft MeerWonen gekozen voor de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingssuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

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

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

De verwerking verbetering vastgoed in exploitatie:

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een ingrijpende verbouwing als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex, in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond, in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Herwaarderingsreserve:

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

Afschrijvingen:

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

Grondslagen voor bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van MeerWonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door MeerWonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend. de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de label in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

MeerWonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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 transactieprices 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 (herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. In de kostprijs wordt geen rekening gehouden met te activeren rente tijdens de ontwikkelperiode.

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

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

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

Grondposities

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-

rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (2,64%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op de VoV-portefeuille en de langlopende schulden. Voor het vastgoed in exploitatie is niet te duiden wat de bestemming en het realisatiemoment is en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Overige financiële vaste activa

Hieronder zijn begrepen de onroerende zaken die verkocht zijn met korting zonder een terugkoopverplichting (koopstart). De waardering betreft de verstrekte kortingen. Bij doorverkoop heeft MeerWonen naast de verstrekte korting ook recht op een aandeel in de gerealiseerde waardeontwikkeling.

Vlottende activa

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vorderingen

Huurdebiteuren

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor MeerWonen geldende rente voor langlopende leningen (2,64%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft de verplichtingen aan het personeel in het kader van de individuele budgetten loopbaanontwikkeling (conform de CAO-woondiensten).

Langlopende schulden

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

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

MeerWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden (VoV) een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De

terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder Kortlopende schulden verantwoord.

Overige activa en passiva

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengstenverantwoording

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Het individuele maximum voor 2024 bedroeg 5,8%. De huursomstijging was voor 2024 gemaximeerd op 5,3%. MeerWonen heeft een huurverhoging doorgevoerd van 5,3%. Voor de vrije sectorwoningen is een huurverhoging doorgevoerd van 3,8%.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen,

beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken en dergelijke.

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

Door de belastingdienst is met ingang van 1 januari 2023 de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2) opgezegd. Het vervallen van de VSO2 heeft geen impact op de belastingdruk.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

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

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

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

Toelichting op de aard van niet-daeb-activiteiten

MeerWonen bezit de volgende niet-daeb-verhuureenheden:

Niet-daeb-activiteit	Aantal VHE 2024	Aantal VHE 2023
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	89	83
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	10	10
Garages	3	4
Parkeerplaatsen	159	159
Bedrijfsmatig vastgoed	6	6
Totaal	267	262

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

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

Nadere toelichting:

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

TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1. 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 2024	740.473	26.374	766.847
<i>Mutaties</i>			
Investerings – terugkoop VoV	292	1.181	1.473
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	2.147	45	2.192
Samenvoeging woning en garage	23	-23	0
Verkopen	0	0	0
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-366	0	-366
Overboekingen tussen daeb- en niet-daeb- vastgoed in exploitatie	-454	454	0
Aanpassing marktwaarde	56.844	1.945	58.789
Totaal mutaties 2024	58.486	3.602	62.088
Boekwaarde per 31 december 2024	798.959	29.976	828.935

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 539 miljoen (2023: € 485 miljoen).

Marktwaarde

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

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

Vrijheidsgraden	BOG	MOG	ZOG
Exit Yield	8,25%	8,25%	5,50 – 6,25%
Disconteringsvoet	8,25%	8,25%	5,50 – 6,25%
Overdrachtskosten	11,4%	11,4%	11,4%

Daarnaast heeft een aanpassing plaatsgevonden in de vrijheidsgraad Instandhoudingsonderhoud voor de school Kaskade (zowel BOG als MOG) aangezien een 'all-in' huur is overeengekomen waarin ook het onderhoud wat normaal van rekening van de huurder komt. Hierbij is uitgegaan door de taxateur van de geprognostiseerde onderhoudskosten volgens de MJOP in plaats van de onderhoudskosten volgens het Handboek Marktwaardering.

De niet-woongelegenheden binnen de niet-daebtak worden als gevolg van de geringe omvang eens per 3 jaar getaxeerd door een taxateur en de overige jaren geïndexeerd met het gemiddeld waarderingseffect van de fullversie van het betreffende jaar. In 2023 zijn al deze panden getaxeerd.

Complexindeling

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

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is voor de woongelegenheden gebruik gemaakt van de parameters uit het waarderingshandboek. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet ligt tussen de 5,28% en 6,93%.

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

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

Verstrekke zekerheden

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

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

In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 3.608 (2023: 3.610) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 267 (2023: 262) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2024 van deze verhuureenheden bedraagt € 1.205.029.000 (2023: € 1.163.456.000). De WOZ-waarde 2024 heeft voor € 1.166.533.000 (2023: € 1.127.850.000) betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 38.496.000 (2023: 35.180.000) op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 506 miljoen (2023: € 332 miljoen).

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van MeerWonen is als volgt:

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 35% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen jaren door MeerWonen.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting, opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke waarden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van MeerWonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

MeerWonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht MeerWonen conditiemetingen (NEN 2767).

Hiertoe hanteert MeerWonen een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt MeerWonen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging	48 jaar
Voegwerk	36 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	18 jaar
Badkamer	25 jaar
Toilet	25 jaar
Dakramen	24 jaar
Stucwerk	12 jaar
Schoorsteen metselwerk	30 jaar
Dakaansluiting lood, loketten	30 jaar
Goten zink, gootbekleding	30 jaar
Goten kunststof, bakgoot	24 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar (behalve daar waar sloop van toepassing is)
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn
 - Aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar.

EFG labels

MeerWonen heeft nog 196 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 1,8 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB. In de beleidswaarde is hetzelfde bedrag opgenomen als achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op het gemiddeld van de aankomende (begrootte) vijf jaar waarbij de eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

De beleidswaarde (x € 1.000) bedraagt:

	2024	2023
Daeb-vastgoed in exploitatie	479.856	313.020
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	26.494	19.449
Totaal	506.350	332.469

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2024	2023
Disconteringsvoet daeb	4,17%	6,03%
Disconteringsvoet niet-daeb	4,67%	5,96%
Streefhuur per maand	€ 735 per woning	€ 683 per woning
Lasten beheer per jaar per woning	€ 1.264 per woning	€ 1.126 per woning
Ingekende onderhoudslasten gemiddeld per jaar per woning	€ 2.751 per woning	€ 2.835 per woning

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 51,7 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 61,5 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 20,7 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	beide normen € 50 hoger	€ 14,4 miljoen lager

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

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2024	2023
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	33.819	40.128
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-718	-709
Verkopen van onroerende zaken VoV	0	0
Waarde ontwikkeling	4.121	-5.600
Boekwaarde per 31 december	37.222	33.819
Oorspronkelijke transactiepreizen	19.054	19.772
Cumulatieve waardeontwikkeling	18.168	14.047
Boekwaarde	37.222	33.819

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2024	2023
Loods Surinamestraat, Oegstgeest	206	206
De Kolk, Oud Ade	0	4.512
Heemwijk	628	379
Kaskade verbouwing	0	667
Spoorstraat	39	0
Populieren-/Wilgen-/Essenstraat	134	0
Oostenrijkse woningen	55	9
Elzenstraat	59	8
Nieuwstraat/Narcisstraat	80	11
Skaeve Huse	30	54
Rhijnkade	17.644	4.811
Regenboogweg	22	3
Westend, Roelofarendsveen	0	0
Aan de Braassem 3B, Roelofarendsveen	0	4.641
Aan de Braassem 3A, Roelofarendsveen	0	10.157
	18.897	25.458
Af: bestede kosten afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-5.053	-4.811
Af: gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Af: afwaardering toekomstige projecten	-1.017	-464
Af: opleveringen daeb-vastgoed in exploitatie	0	-19.977
Totaal	12.827	206

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

	2024
Stand begin boekjaar	206
Investerings	13.415
Overgeboekt naar daeb-vastgoed in exploitatie	0
Mutatie afgeboekt van voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-794
Stand einde boekjaar	12.827

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2024	2023
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.633	1.712
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	79	83
Opslagruimte Gerberalaan 1a, Oegstgeest	29	29
Vervoermiddelen	204	84
Inventaris	44	28
Automatisering	338	280
Totaal	2.327	2.216

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

<i>31 december 2023</i>	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.150
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-934
Boekwaarde	2.216
<i>Mutaties</i>	
Investerings	336
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-225
Totaal mutaties 2024	111
<i>31 december 2024</i>	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.486
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.159
Boekwaarde	2.327

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

Financiële vaste activa

	2024	2023
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvordering	468	610
Overige financiële vaste activa	153	0
Totaal	623	612

6. Andere deelnemingen

	2024	2023
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.

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

VoV-portefeuille

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Fiscaal wordt alleen het ongerealiseerde verlies en het nog niet-gerealiseerde winstrecht gewaardeerd. Beide komen tot realisatie bij terugkoop. Voor dit tijdelijke verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. De latentie is contant gemaakt uitgaande van een terugkooppercentage van 2,64% per jaar.

Leningenportefeuille

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit verschil neemt ieder jaar af. De latentie is contant gemaakt, uitgaande van de gemiddelde looptijd van 12,0 jaar die geldt tot het moment dat het verschil nihil bedraagt.

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

	2024	2023
Stand per 1 januari	610	514
Mutatie boekjaar	-142	96
Stand per 31 december	468	610

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2024 is als volgt:

	2024	2023
VoV-portefeuille	319	457
Leningenportefeuille	149	153
Stand per 31 december	468	610

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2024:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25,8%
VoV-portefeuille	3.120	4.741	1.621	418
Leningenportefeuille	142.700	141.973	727	188

Onder de latente belastingvorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 23.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

8. Overige financiële vaste activa

	2024	2023
Verstrekke kortingen bij koopstart	153	0
Totaal	153	0

De bij koopstart verstrekte kortingen werden voorgaande jaren gepresenteerd onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. Vanaf 2024 is deze post opgenomen onder financiële vaste activa.

Vlottende activa

9. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2024	2023
Teruggekochte VoV-woningen	0	291
Uit verhuur vrijgekomen woningen	366	273
Totaal	366	564

Ultimo 2024 staat er 1 woning onder de voorraad. Het betreft een woning welke in 2024 is vrijgekomen uit de verhuur en begin 2025 wordt verkocht.

Vorderingen

10. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Huurdebiteuren (zittende huurders)	71	60
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	42	42
Subtotaal	113	102
Af: voorziening wegens oninbaarheid	42	48
Totaal	71	54

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2024 0,36% van de jaarhuur (2023: 0,35%).

11. Overlopende activa

	2024	2023
Te ontvangen subsidie	0	75
Vooruitbetaalde rente leningen	13	16
Te ontvangen rente over belastingen	0	17
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	3	12
Vooruitbetaalde servicekosten	61	76
Vooruitbetaalde kosten fusie	227	0
Diversen	67	37
Totaal	371	233

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

12. **Liquide middelen**

	2024	2023
ING rekeningen-courant	102	45
ABN AMRO rekening-courant	1.791	4.373
Rabobank rekening-courant	2	2
Totaal	1.895	4.420

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Herwaarderingsreserves	556.898	499.280
Overige reserves	78.276	185.437
Resultaat boekjaar 2024 respectievelijk 2023	66.042	-49.542
Totaal	701.216	635.175

13. Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2024	485.233	14.047	499.280
Overboeking overige reserves 2024	53.497	4.121	57.618
Stand per 31 december 2024	538.730	18.168	556.898

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

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 539 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 485 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van MeerWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb-) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen

voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, hetgeen voortvloeit uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van MeerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 322 miljoen. Dit impliceert dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

14. Overige reserves

	2024	2023
Stand per 1 januari (voor resultaat boekjaar 2023 resp. 2022)	185.437	70.063
Toevoeging jaarresultaat 2023 respectievelijk 2022	-49.542	52.863
Overboeking mutatie herwaarderingsreserve onroerende zaken VoV	-4.121	5.599
Overboeking mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-53.497	56.912
Stand einde boekjaar	78.276	185.437

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

	2024	2023
Stand begin boekjaar	22	29
Bijdragen huurders	36	30
Kosten glasbreuk	-55	-37
Stand einde boekjaar	3	22

Onderhoudsabonnement

	2024	2023
Stand begin boekjaar	9	6
Bijdragen huurders	217	189
Kosten onderhoudsabonnement	-178	-186
Stand einde boekjaar	48	9

15. 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 2024 ad € 66.042.000 toe te voegen aan de overige reserves en herwaardering.

Voorzieningen

16. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
Stand per 1 januari	960	9.127
(Mutatie) gevormde voorziening Rhijnkade (daeb), Oegstgeest	-356	-2.943
(Mutatie) gevormde voorziening Rhijnkade (niet-daeb), Oegstgeest	-363	-413
Bestede kosten	-241	-4.811
Stand per 31 december	0	960

17. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Op grond van de hierboven genoemde handreiking zijn ultimo 2024 geen belastinglatenties meer opgenomen voor het vastgoed in exploitatie. Ultimo 2024 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie € 226 miljoen hoger dan de fiscale waarde. Indien hiervoor wel een latente belastingverplichting voor zou worden opgenomen bedraagt de nominale waarde hiervan € 58 miljoen.

18. Overige voorzieningen

	2024	2023
Loopbaanontwikkelingsbudget	111	0
Totaal	111	0

Deze post werd voorgaande jaren gepresenteerd onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. Vanaf 2024 is deze post opgenomen onder de overige voorzieningen.

Langlopende schulden

19. Schulden aan banken

	2024	2023
Stand per 1 januari	135.811	114.841
Bij: nieuwe leningen	23.000	27.680
Bij: agio op nieuwe leningen	0	1.727
Af: vrijval agio op leningen	-130	-84
Af: aflossingen	-14.399	-8.353
Stand per 31 december	144.282	135.811
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.582	-4.507
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	142.700	131.304

	2024	2023
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	2,64%	2,68%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	14.579	19.694

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder schulden op korte termijn. In 2024 hebben we één ongeborgde lening aangetrokken met een hoofdsom van € 3 miljoen ter financiering van niet-DAEB-activiteiten. Het WSW staat borg voor de overige leningen met een restant hoofdsom van € 141 miljoen. Ultimo 2024 heeft MeerWonen één roll-over leningen in portefeuille met een hoofdsom van € 10 miljoen. Van deze roll-over lening is ultimo 2024 de volledige hoofdsom van € 10 miljoen opgenomen.

Het agio op de leningen is enerzijds ontstaan door de leningruil Vestia in 2021 waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme rente. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 37 jaar.

Anderzijds is bij de aankoop van 133 woningen van Mooiland in 2023 de lening portefeuille overgenomen die betrekking had op deze woningen. Daarbij is ook sprake van agio. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 23 jaar.

Marktwaaarde leningen

	2024	2023
Nominaal	141.117	132.517
Marktwaaarde	151.782	139.721

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

20. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VoV) onder de regeling Koopgarant (en/of andere regelingen), waarvoor MeerWonen een terugkoopverplichting heeft, zijn aangemerkt als financieringstransacties. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de 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 2024 is sprake van 118 woningen (2023: 122) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant.

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

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	31.379	36.802
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-718	-709
Verkopen van onroerende zaken VoV	0	0
Waarde ontwikkeling	3.440	-4.714
Boekwaarde per 31 december	34.101	31.379

Gedurende 2024 zijn 4 woningen teruggekocht en zijn er geen woningen waarvan het VoV-contract is afgekocht. Vanaf 2020 zijn we gestopt met het verkopen van woningen onder de VoV regeling.

21. Overige langlopende schulden

	2024	2023
Waarborgsommen huurders	17	17
Totaal	17	17

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. In 2024 zijn er geen van de betreffende huurcontracten beëindigd.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens MeerWonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. MeerWonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt MeerWonen enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Bij het uitzetten van gelden wordt dit gespreid over meerdere banken en ook leningen worden aangetrokken bij meerdere banken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. Voor MeerWonen is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog, dit is inherent aan onze activiteiten. In verband met de mogelijke oninbaarheid van onze huurdebiteuren is een voorziening getroffen. Deze voorziening is ultimo 2024 12,6% lager dan de voorziening ultimo 2023.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat MeerWonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat MeerWonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen één roll-over lening beschikbaar van € 10 miljoen. Ultimo 2024 is hiervan de volledige hoofdsom van € 10 miljoen opgenomen.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt MeerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Ultimo 2024 heeft MeerWonen één roll-over lening met een variabele rente. De rente van deze roll-over lening is opgebouwd uit het 1-weeks-Euriborpercentage met een liquiditeitsopslag. Ultimo 2024 is € 10 miljoen opgenomen op deze roll-over lening.

Marktrisico

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

Kortlopende schulden

	2024	2023
22. <u>Schulden aan banken</u>		
Aflossingsverplichting 2025 respectievelijk 2024 van de schulden aan banken	1.582	4.507
23. <u>Schulden aan leveranciers</u>		
Crediteuren	525	1.114
24. <u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Vennootschapsbelasting	28	227
Omzetbelasting	232	76
Loonbelasting en premies	0	97
Totaal	260	400
25. <u>Schulden ter zake van pensioenen</u>		
Pensioenpremies SPW	35	34
26. <u>Overlopende passiva</u>		
Niet-vervallen rente schulden aan kredietinstellingen	1.464	1.320
Vooruitontvangen huren	1.693	1.749
Nog te verrekenen servicekosten	278	202
Niet opgenomen vakantiedagen	160	122
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	74	78
Te betalen onderhoudskosten	102	128
Te betalen servicekosten	78	84
Te betalen projectkosten	152	315
Te betalen deurwaarderskosten	12	12
Overige	77	71
Totaal	4.090	4.081

Alle onder de kortlopende schulden opgenomen posten hebben een looptijd korter dan één jaar. In de post vooruit ontvangen huur zit inbegrepen een bedrag van € 635.000 aan vooruitontvangen huur van de gemeente Kaag en Braassem voor de verbouwing die in 2023 gedaan is in het schoolgebouw Kaskade. Gedurende de resterende duur van het huurcontract zal dit bedrag jaarlijks naar evenredigheid vrijvallen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft MeerWonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door MeerWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 132.517.199) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.446.000 per 31 december 2024.

MeerWonen zal de komende 17 jaar naar verwachting in totaal € 0,7 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en indien nodig het gecommiteerde obligo verstrekken om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient MeerWonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. MeerWonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verkoop onder voorwaarden

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

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

Daarnaast garandeert MeerWonen dat de kopers geen verlies lijden. De verstrekte korting bedraagt per 31 december 2024 € 514.360

Investeringsverplichtingen

Er is niet in de balans opgenomen verplichting voor nieuwbouwproject Rhijnkade in Oegstgeest voor een bedrag van € 7 miljoen. Deze verplichting komt 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 2024 bedraagt deze verplichting € 78.000 (2023: € 63.000).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2025 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 825.000

Juridische geschillen

Er is een juridisch geschil aanhangig tegen MeerWonen door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met betrekking tot de Omgevingswet. Over het geschil is door MeerWonen waar nodig juridisch advies ingewonnen. De afloop van de procedure kan niet met zekerheid worden voorspeld. Dientengevolge is

het op dit moment onduidelijk of een en ander zal leiden tot daadwerkelijke verplichtingen voor MeerWonen. Voor dit geschil is derhalve per balansdatum geen voorziening opgenomen in de balans.

Momenteel loopt er een procedure met de firma Paans over het vroegtijdig beëindigen van het contract. MeerWonen is onderhandeling over de eventuele afkoopsom.

Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 januari 2025 is MeerWonen gefuseerd met Habeko wonen tot WYwonen. Het jaarverslag van 2024 is daarmee het laatste jaarverslag van MeerWonen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

27. Huuropbrengsten

	2024	2023
<i>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	27.235	25.929
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.247	1.238
	28.482	27.167
Af: huurderiving wegens leegstand	-91	-154
Af respectievelijk bij: huurderiving wegens oninbaarheid	-3	14
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	28.388	27.027
<i>Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.004	962
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	238	233
	1.242	1.195
Af: huurderiving wegens leegstand	-15	-19
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	-2
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.227	1.174
Totaal huuropbrengsten	29.615	28.201

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli is van overheidswege gebonden aan een maximum. Het individuele maximum voor 2024 bedroeg 5,8%. De huursomstijging was voor 2024 gemaximeerd op 5,3%. MeerWonen heeft voor de sociale huurwoningen (allen gelegen in Nederland) een huurverhoging doorgevoerd van 5,3%. Voor de vrije sectorwoningen is een huurverhoging doorgevoerd van 3,8%. De inkomensafhankelijke huurverhoging is afgetopt tot € 50 respectievelijk € 75.

28. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Bijdragen leveringen en diensten	1.246	1.091

29. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Leveringen en diensten	1.246	1.091

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt

afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Doorberekende kosten aan huurders	-120	-70
Toegerekende organisatiekosten	2.876	1.926
Toegerekende afschrijvingen	132	82
Totaal	2.888	1.938

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

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Reparatieonderhoud	1.772	1.084
Mutatieonderhoud	922	861
Planmatig mutatieonderhoud	848	854
Periodiek onderhoud	894	758
Planmatig onderhoud	4.420	2.888
Kosten glas- en onderhoudsfonds	233	223
VvE-onderhoudsbijdragen	301	271
Flora & Fauna	654	413
Subtotaal onderhoudskosten	10.044	7.352
Af: onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-223	-332
Onderhoudskosten uitgevoerd door derden	9.821	7.020
Toegerekende organisatiekosten	1.963	2.229
Toegerekende afschrijvingen	71	81
Totaal	11.855	9.330

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
OZB en waterschapslasten vastgoed in exploitatie	1.560	1.351
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	172	161
Bijdrage Aedes	33	29
Bijdrage WSW saneringsheffing	0	0
Bijdrage huurcommissie	15	12
Bijdrage PWHR	20	1
Totaal	1.800	1.554

33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2024	2023
Verkoopopbrengst woningen	435	1.754
Verkoopopbrengst niet-woningen	0	0
Af: Verkoopkosten	-7	-27
Toegerekende organisatiekosten	-28	-27
Boekwaarde	-272	-1.134
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	566

De verkoopopbrengst woningen betreft 1 verkochte woning (2023: 5 woningen).

34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
(Mutatie) onrendabele investering Rhijnkade daeb	356	2.943
(Mutatie) onrendabele investering Rhijnkade niet-daeb	363	413
Afwaardering advieskosten toekomstige projecten	-562	-471
Totaal	157	2.885

35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
<i>Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie</i>		
Daeb-vastgoed in exploitatie	56.844	-60.125
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.945	-880
Totaal	58.789	-61.005

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeveranderingen onroerende zaken VoV	4.121	-5.600
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen onroerende zaken VoV	-3.440	4.714
Totaal	681	-886

37. Opbrengsten overige activiteiten

De overige activiteiten betreffen de aan- en verkopen van woningen verkocht onder voorwaarden en ontvangen EPV vergoeding en opbrengst zonnepanelen.

	2024	2023
Afkoop VoV-contracten	0	0
EPV-vergoeding en opbrengst zonnepanelen	419	365
Totaal	419	365

38. Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Onderhoudskosten zonnepanelen	148	170
Toegerekende organisatiekosten	51	130
Overige transactiekosten	9	7
Totaal	208	307

39. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Overige personeelskosten	33	35
Kosten raad van commissarissen	70	75
Externe controle	97	98
WSW obligoheffing	39	159
Bijdrage Autoriteit Woningcorporatie	24	21
Overige kosten	28	8
Totaal	291	396

40. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2024	2023
Tuinonderhoud	143	130
Opfrissen van complexen en woonomgeving	7	8
Bevorderen sociale samenhang	18	14
Juridisch advies	9	20
Veiligheid	9	3
Overige	25	14
Toegerekende organisatiekosten	441	439
Totaal	652	628

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2024	2023
Lonen en salarissen	2.575	2.228
Sociale lasten	423	374
Pensioenlasten	280	268
Totaal	3.278	2.870

In 2024 is € 45.000 aan diverse uitkeringen ontvangen (2023: € 52.000). Deze uitkeringen zijn verantwoord onder de post lonen en salarissen.

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

	2024	2023
Afdeling Directie & staf	3,3	3,2
Afdeling Financiën	4,7	4,9
Afdeling Vastgoed	17,1	16,0
Afdeling Wonen	15,9	16,0
Totaal	41,0	40,1

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 pensioenuitvoerderbenadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

MeerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan als gevolg van hogere toekomstige premies.

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2024	2023
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	84	84
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	142	105
Servicekosten	15	16
	241	205
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-15	-16
Totaal	226	189

Accountants honoraria

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

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	86	87
Andere controle-opdrachten	11	11
Fiscale advisering en aangiften	31	19
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	128	117

41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Overige rentebaten	3	2
Rente vennootschapsbelasting	0	17
Totaal	3	19

42. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente leningen kapitaalmarkt	3.384	2.812
WSW borgstellingsvergoeding	24	29
Bankkosten en negatieve rente	10	6
Totaal	3.418	2.847

43. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Acute belastingen	2.496	2.782
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	138	-107
Mutatie latente belastingvordering vanwege de leningportefeuille	4	12
Totaal last	2.638	2.687

Belastbaar bedrag 2024

Het belastbaar bedrag 2024 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		68.680
<i>Bij:</i>		
Niet aftrekbare afwaardering diverse projecten	553	
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	67	
Commercieel hogere afschrijving bedrijfspanden	3	
Niet aftrekbare gemengde kosten	9	
Niet aftrekbare rente vanwege ATAD aftrekbeperking	979	
		1.611
<i>Af:</i>		
Niet belaste waardeverandering vastgoed in exploitatie	58.790	
Niet-belaste (bijstelling) afwaardering nieuwbouwprojecten	719	
Niet belaste niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV-woningen	681	
Fiscaal hogere aftrek aan onderhoudskosten	22	
Fiscaal niet belaste activering Koopstartkortingen	153	
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	63	
Commercieel netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	146	
Fiscaal verlies verkoopresultaat vastgoedportefeuille	33	
Amortisatietermijn langlopende schulden	29	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	10	
		-60.646
Belastbaar bedrag 2024		9.645

Over dit belastbaar bedrag van € 9.645.000 is € 2.475.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 19%.

In de winst- en verliesrekening 2024 is een last aan acute vennootschapsbelasting verantwoord van € 2.496.000. Dit bedrag bestaat uit de € 2.475.000 over 2024 verschuldigde vennootschapsbelasting en een last van € 21.000 over 2022 naar aanleiding van de ingediende aangifte over 2022.

Per saldo is er over 2024 een last verwerkt aan vennootschapsbelasting van € 2.638.000. Het verschil tussen deze last en de acute last aan vennootschapsbelasting betreft de mutatie in de latente belastingen.

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2024 opgenomen schuld aan vennootschapsbelasting ad € 28.000 heeft alleen betrekking op het jaar 2024.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2020 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Voor de jaren 2021, 2022 en 2023 heeft de belastingdienst voorlopige aanslagen opgelegd op basis van de ingediende aangiften. Er zijn over deze jaren nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst.

VSO2

Door de belastingdienst is met ingang van 1 januari 2023 de VSO2 (vaststellingsovereenkomst 2) opgezegd. Voor onze fiscale positie heeft dit geen impact.

Balans - Activa

	31-12-2024				31-12-2023			
(bedragen x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
Daeb-vastgoed in exploitatie	798.959	0	0	798.959	740.473	0	0	740.473
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	29.976	0	29.976	0	26.374	0	26.374
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.607	25.615	0	37.222	10.205	23.614	0	33.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.398	3.429	0	0	206	0	0	206
	819.964	59.020	0	878.984	750.884	49.988	0	800.872
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.327	0	0	2.327	2.216	0	0	2.216
Financiële vaste activa								
Aandelen, cert. van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	37.601	0	37.601	0	34.242	0	34.242	0
Andere deelnemingen	2	0	0	2	2	0	0	2
Latente belastingvorderingen	468	0	0	468	610	0	0	610
Overige vorderingen	32	121	0	153	0	0	0	0
	38.103	121	37.601	623	34.854	0	34.242	612
Som der vaste activa	860.394	59.141	37.601	881.934	787.954	49.988	34.242	803.700
Vlottende activa								
Vastgoed bestemd voor verkoop	366	0	0	366	564	0	0	564
Vorderingen								
Huurdebiteuren	71	0	0	71	52	2	0	54
Belastingen en premies soc. verz.	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende activa	371	0	0	371	233	0	0	233
Vordering op groepsmaatschappijen	0	4.500	4.500	0	0	4.500	4.500	0
	442	4.500	4.500	442	285	4.502	4.500	287
Liquide middelen	1.057	838	0	1.895	2.267	2.153	0	4.420
Som der vlottende activa	1.865	5.338	4.500	2.703	3.116	6.655	4.500	5.271
Totaal activa	862.259	64.479	42.101	884.637	791.070	56.643	38.742	808.971

Balans - Passiva

	31-12-2024				31-12-2023			
(bedragen x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	556.898	30.157	30.157	556.898	499.280	25.269	25.269	499.280
Overige reserves	78.276	4.085	4.085	78.276	185.437	9.453	9.453	185.437
Resultaat boekjaar	66.042	3.359	3.359	66.042	-49.542	-480	-480	-49.542
Totaal eigen vermogen	701.216	37.601	37.601	701.216	635.175	34.242	34.242	635.175
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0	0	0	819	141	0	960
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorziening, loopbaanbudget	111	0	0	111	0	0	0	0
Totaal voorzieningen	111	0	0	111	819	141	0	960
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	139.767	2.933	0	142.700	131.304	0	0	131.304
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.221	23.880	0	34.101	9.139	22.240	0	31.379
Overige schulden	7	10	0	17	7	10	0	17
Totaal langlopende schulden	149.995	26.823	0	176.818	140.450	22.250	0	162.700
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	1.537	45	0	1.582	4.507	0	0	4.507
Schulden aan leveranciers	525	0	0	525	1.114	0	0	1.114
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	295	0	0	295	434	0	0	434
Overige schulden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende passiva	4.080	10	0	4.090	4.071	10	0	4.081
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.500	0	4.500	0	4.500	0	4.500	0
Totaal kortlopende schulden	10.937	55	4.500	6.492	14.626	10	4.500	10.136
Totaal passiva	862.259	64.479	42.101	884.637	791.070	56.643	38.742	808.971

Winst- en verliesrekening

	2024				2023			
(bedragen x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	28.388	1.227	0	29.615	27.029	1.172	0	28.201
Opbrengsten servicecontracten	1.220	26	0	1.246	1.072	19	0	1.091
Lasten servicecontracten	-1.246	0	0	-1.246	-1.072	-19	0	-1.091
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.843	-45	0	-2.888	-1.826	-112	0	-1.938
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.592	-263	0	-11.855	-9.016	-314	0	-9.330
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.740	-60	0	-1.800	-1.495	-59	0	-1.554
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.187	885	0	13.072	14.692	687	0	15.379
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.156	267	988	435	1.727	0	0	1.727
Toegerekende organisatiekosten	-34	-1	0	-35	-26	-1	0	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-993	-267	988	-272	-1.134	0	0	-1.134
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	129	-1	0	128	567	-1	0	566
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-206	363	0	157	2.474	411	0	2.885
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.844	1.945	0	58.789	-60.125	-880	0	-61.005
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	320	361	0	681	-383	-503	0	-886
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.958	2.669	0	59.627	-58.034	-972	0	-59.006
Opbrengst overige activiteiten	412	7	0	419	358	7	0	365
Kosten overige activiteiten	-192	-16	0	-208	-291	-16	0	-307
Netto resultaat overige activiteiten	220	-9	0	211	67	-9	0	58
Overige organisatiekosten	-280	-11	0	-291	-388	-8	0	-396
Leefbaarheid	-630	-22	0	-652	-608	-20	0	-628

Bedrijfsresultaat	68.584	3.511	0	72.095	-43.704	-323	0	-44.027
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	161	-161	3	19	15	-15	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.509	-70	-161	3.418	-2.862	0	15	-2.847
Saldo financiële baten en lasten	-3.506	-91	0	-3.415	-2.843	15	0	-2.828
Resultaat voor belastingen	65.078	3.602	0	68.680	-46.547	-308	0	-46.855
Belastingen	-2.395	-243	0	-2.638	-2.515	-172	0	-2.687
Resultaat uit deelneming niet-daeb-tak	3.359	0	3.359	0	-480	0	-480	0
Resultaat na belastingen	66.042	3.359	3.359	66.042	-49.542	-480	-480	-49.542

Kasstroomoverzicht

	2024				2023			
	Daeb	Niet-daeb	Elimi-naties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Elimi-naties	Totaal
(bedragen x € 1.000)								
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	28.731	1.233	0	29.964	28.039	1.179	0	29.218
Vergoedingen	1.226	25	0	1.251	1.064	20	0	1.084
Overige bedrijfsontvangsten	23	1	0	24	22	1	0	23
Ontvangen interest		161	161	0	0	16	-16	0
Saldo ingaande kasstromen	29.980	1.420	161	31.239	29.125	1.216	-16	30.325
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	3.274	121	0	3.395	2.807	110	0	2.917
Onderhoudsuitgaven	9.894	184	0	10.078	7.158	231	0	7.389
Overige bedrijfsuitgaven	5.541	239	0	5.780	4.512	206	-	4.718
Betaalde interest	3.474	60	161	3.373	2.682	0	-16	2.666
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	121	2	0	123	29	0	0	29
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	211	6	0	217	171	3	0	174
Vennootschapsbelasting	2.451	243	0	2.694	1.960	172	0	2.132
Saldo uitgaande kasstromen	24.966	855	161	25.660	19.319	722	16	20.025
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.014	565	0	5.579	9.806	494	0	10.300

(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.148	285	1.010	423	1.726	1.618	1.622	1.722
Verkoopontvangsten woonge- legenheden (VoV) na inkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.148	285	1.010	423	1.726	1.618	1.622	1.722
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	9.855	3.200	0	13.055	7.665	1.197	0	8.862
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.268	37	0	2.305	1.571	4	0	1.575
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	288	1.902	1.010	1.180	28.233	251	1.622	26.862
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	4	0	4	2	1	0	3
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	224	0	0	224	284	0	0	284
Investerings overig	360	0	0	360	191	0	0	191
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	12.995	5.143	1.010	17.128	37.946	1.453	1.622	37.777
FVA in- en uitgaande kasstroom								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	4.500	0	4.500	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	4.500	4.500	0
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	4.500	-4.500	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-11.847	-4.858	0	-16.705	-31.720	-4.335	0	-36.055
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe geborgde leningen	20.000	0	0	20.000	29.407	0	0	29.407
Nieuwe ongeborgde leningen	0	3.000	0	3.000	0	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom	20.000	3.000	0	23.000	29.407	0	0	29.407

Uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	14.377	0	0	14.377	8.353	0	0	8.353
Aflossingen ongeborgde leningen	0	22	0	22	156	3	0	159
Tussentelling uitgaande kasstroom	14.377	22	0	14.399	8.509	3	0	8.512
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.623	2.978	0	8.601	20.898	-3	0	20.895
Mutatie liquide middelen	-1.210	-1.315	0	-2.525	-1.016	-3.844	0	-4.860
Liquide middelen per 1 januari	2.267	2.153	0	4.420	3.283	5.997	0	9.280
Liquide middelen per 31 december	1.057	838	0	1.895	2.267	2.153	0	4.420
Mutatie liquide middelen	-1.210	-1.315	0	-2.525	-1.016	-3.844	0	-4.860

WNT-verantwoording 2024 MeerWonen

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

Het bezoldigingsmaximum voor 2024 voor MeerWonen is € 170.000 (klasse E). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2015 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.929
Beloningen betaalbaar op termijn	22.566
<i>Subtotaal</i>	<i>167.495</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	167.495
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	P.G. Hoogvliet
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.713
Beloningen betaalbaar op termijn	21.048
<i>Subtotaal</i>	<i>156.761</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
Bezoldiging	156.761

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M.G.M. Ammerlaan	J.D.M. Touw	C. van Bodegom
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				
	25.500	17.000	17.000	17.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600	13.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023				
bedragen x € 1	E.V. van Seggelen	M.G.M. Ammerlaan	J.D.M. Touw	C. van Bodegom
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	10/10 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	2.965
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	3.707

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 17 juni 2025

Directeur-bestuurder

R.M. Zwart

Raad van commissarissen

E.V. van Seggelen,
voorzitter

E.J. de Vries,
vice-voorzitter

M.G.M. Ammerlaan,
lid

C. van Bodegom,
lid

K. de Koeijer,
lid

J.D.M. Touw,
lid

OVERIGE GEGEVENS INCLUSIEF CONTROLEVERKLARING

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting MeerWonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting MeerWonen te Roelofarendsveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting MeerWonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening.

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting MeerWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende tien jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting MeerWonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf 5.2 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting MeerWonen bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in BtIV, RtIV en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2024, 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



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

Tilburg, 18 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA