
Jaarverslag 2014

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Stichting Mijande Wonen

Adres:

Burgermeester Scholtensplein 1
7595 AN Weerselo

Correspondentieadres:

Postbus 20
7595 ZG Weerselo

t: +31 (0)88 80 70 700

f: +31 (0)88 80 70 701

e: info@mijande.nl

i: www.mijande.nl

Datum oprichting corporatie:

26 juli 1911 (Ootmarsum)

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:

26 juli 1911, nr. TL 2230

Datum en nummer van inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost Nederland, gevestigd te Enschede:

7 november 1996, nr. 41032244

Laatste statutenwijziging :30 juni 2010

Werkgebied:

Regio Twente (gemeenten: Almelo, Hellendoorn, Rijssen, Tubbergen, Twenterand, Wierden, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Losser, Oldenzaal, Hof van Twente, Borne, Hengelo).

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	5
1.1	Ontwikkelingen in 2014	5
1.2	Vooruitblik	7
1.3	Verklaring van het bestuur	8
2.	Volkshuisvestingsverslag	9
2.1	Inleiding	9
2.2	De kwaliteit van de voorraad	9
2.2.1	Het woningbezit	10
2.2.2	Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering	10
2.2.3	Nieuwbouwplannen gereed gekomen	11
2.2.4	Onderhoud	12
2.3	Het verhuren en verkopen van woningen	16
2.3.1	Het verhuren van woningen	16
2.3.2	Woningzoekenden	16
2.3.3	Woningverdeelsysteem en woningtoewijzing	16
2.3.4	Toewijzing	18
2.3.5	Taakstelling huisvesting statushouders en gepardonneerden	19
2.3.6	Ontruiming	19
2.3.7	Huurachterstanden en oninbaar	20
2.3.8	Huromzet en vergoedingen	20
2.3.9	Huurverhoging per 1 juli 2014	20
2.3.10	Gemiddelde huur en huurprijsbeleid	21
2.3.11	Betaalbaarheid	21
2.3.12	Het aantal verkopen in 2014	22
2.3.13	Klantcontact	22
2.3.14	Leefbaarheid	22
2.3.15	Wonen en zorg	28
2.3.16	Aanpasbaar bouwen	29
2.3.17	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	30
2.3.18	Klachtencommissie	31
2.3.19	KWH huurlabel	31
2.3.20	Informatievoorziening	31
2.3.21	Sponsoring	32
2.4	Financiële continuïteit	33
2.4.1	Algemeen	33
2.4.2	Financieel Sturingskader	34
2.4.3	Winst-en-verliesrekening over 2014	35
2.4.4	Solvabiliteit, continuïteit en financiering	37
2.4.5	Scenario's van het meerjarenperspectief	37
2.4.6	Kasstroom	37
2.4.7	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	38
2.4.8	Centraal Fonds Volkshuisvesting	38
2.4.9	Liquiditeitspositie	38
2.4.10	Bedrijfswaardeberekening	38

2.4.11	Treasury	40
2.4.12	Risicomanagement.....	42
2.5	Verbindingen.....	43
2.6	De interne organisatie	43
2.6.1	HR en organisatie	43
2.6.2	Ondernemingsraad.....	45
3.	Verslag van de Raad van Commissarissen.....	47
3.1	Algemeen	47
3.2	Taak en werkwijze	47
3.3	Onafhankelijkheid en integriteit	49
3.4	Deskundigheid en samenstelling	50
3.5	Werkgeversrol en remuneratiecommissie.....	50
3.6	Auditcommissie	50
3.7	Goedkeuren jaarverslag.....	52
4.	Kengetallen.....	57
5.	Jaarrekening	59
5.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (voor resultaatbestemming)	59
5.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014.....	61
5.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014	62
5.4	Algemene toelichting.....	64
5.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	65
5.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	72
5.7	Vennootschappelijke balans per 31 december 2014 (voor resultaatbestemming)	76
5.8	Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2014.....	78
5.9	Toelichting op de vennootschappelijke gegevens	79
6.	Overige gegevens	80
6.1	Gebeurtenissen na balansdatum	80
6.2	Statutaire resultaatbestemming.....	80
6.3	Voorstel resultaatbestemming	80
6.4	Controleverklaring	80

1. Voorwoord

1.1 Ontwikkelingen in 2014

Bij het terugkijken naar het jaar 2014 kunnen we concluderen dat het een jaar is geweest waarin we onze positie verder hebben verstevigd. Veel zaken waar in de voorgaande jaren een fundament is gelegd zijn verder ontwikkeld en vinden hun beslag in de normale werkprocessen. Dit blijkt ook uit de evaluatie van het ondernemingsplan, dat onderdeel van dit voorwoord is. Een jaar waarin we als Mijande Wonen zijn doorgedaan op de door ons ingezette ontwikkeling van de organisatie. Onze ambities staan verwoord in ons Koers- en Ambitiedocument. De missie van Mijande Wonen is:

Mijande Wonen investeert als maatschappelijk woonondernemer met klantgerichte producten en diensten in de kwaliteit van wonen en leven op het platteland van Noord-Oost Twente, juist voor mensen in een kwetsbare positie en samen met haar maatschappelijke partners.

Om deze missie te kunnen verwezenlijken zijn vijf kernwaarden benoemd:

- Samenwerken;
- Klantgerichtheid;
- Proactief;
- Resultaatgericht;
- Betrokken.

Het kernwoord bij Mijande Wonen is "PASSIE". Passie voor de volkshuisvesting, Passie voor de woonomgeving, Passie voor de klant, Passie voor de organisatie. Wij worden gedreven om onze klanten kwalitatief goede woningen te bieden tegen een betaalbare prijs, om voldoende woningen te hebben om onze doelgroep te kunnen huisvesten en een goede dienstverlening te bieden.

De doelstellingen in het ondernemingsplan zijn hiervan afgeleid. Het ondernemingsplan liep van 2012 tot en met 2014. Dit is dan ook bij uitstek een moment om dit plan te evalueren.

Passie voor de volkshuisvesting

In ons ondernemingsplan is dit vertaald naar de volgende doelstellingen, tevens worden de bereikte resultaten daarbij genoemd:

- Elk jaar willen we inzetten op het verwezenlijken van drie initiatieven die bijdragen aan Dorpskracht;
 - Elk jaar zijn er zeker drie initiatieven geweest waar wij materieel en immaterieel een bijdrage hebben geleverd. Dit in bijvoorbeeld de vorm van NLDoet, het project EetMee in Twenterand. In dit jaarverslag wordt hier in hoofdstuk 2.3.13 uitgebreid bij stil gestaan.
- In 2012 brengen wij onze stakeholders in kaart en analyseren wij dit netwerk, in 2013 is stakeholderparticipatie georganiseerd en in 2014 worden wij door onze stakeholders beoordeeld met minimaal een 7,5;
 - We hebben een complete analyse gemaakt op onze stakeholders en ook de wijze waarop we met hen willen omgaan beschreven. In de praktijk blijkt dit qua structuur nog niet gemakkelijk te realiseren. Met onze belangrijkste stakeholders (gemeente, zorg, huurders) is periodiek georganiseerd overleg. Dit verloopt ook goed. Een tevredenheidsmeting onder onze stakeholders hebben we niet uitgevoerd.
- In 2012 hebben wij de klantbehoeften in kaart, in 2013 bepalen we welke woonproducten we kunnen en willen bieden voor onze klantgroep(en);
 - Klantbehoeften blijkt een uitermate algemene term te zijn en is bij ons concreet invulbaar vanuit het overleg met de huurdersraad.
- In 2013 confronteren wij onze woningportefeuille met de marktvraag op middellange/ lange termijn;
 - Deze doelstellingen zijn gerealiseerd en hebben geleid tot een strategisch portefeuillebeleid en zijn vertaald naar complexbeleid en complexplannen.

Passie voor de Woonomgeving

- In 2012 is van elke kern een dorpsscan beschikbaar;
 - Van elke kern is een omschrijving met de belangrijkste kenmerken beschikbaar. Tevens is de sociale omgeving van een kern in kaart gebracht. Deze scans hebben de basis gevormd voor de latere wijkvisies.
- In 2014 zijn de gemaakte dorps-scans omgezet naar een dorpsvisie per kern;
 - De wijkvisies zijn gerealiseerd, echter niet voor elk wijk/kern op hetzelfde niveau. Vanuit de wijkteams zullen deze in het komende jaar verder aangevuld worden.

Passie voor de Klant

- In 2013 is het KWH-huurlabel behaald, in 2014 scoren we minimaal een 7,5;
 - Het KWH-label is gehaald. In 2013 scoorden we een 7,6. Voor 2014 is dat een 7,8.
- In 2013 introduceren wij een nieuwe vorm van klantparticipatie;
 - Deze doelstelling is niet gehaald. Het blijft lastig om naast de huurdersraad een andere manier te bedenken waarop we klanten kunnen betrekken bij ons beleid en daadwerkelijk te laten participeren. In het algemeen is onze indruk dat lang niet iedere klant hierop zit te wachten. Men wil graag voor zichzelf een goede woning tegen een redelijke prijs. Daarnaast moet de organisatie adequaat en snel reageren indien er iets aan de hand is.

Passie voor de organisatie

- In 2012 wordt een technische conditiemeting uitgevoerd;
 - Conditiemeting is geïmplementeerd en wordt toegepast voor planning en begroting.
- In 2013 is per complex een complexbeheerplan beschikbaar;
 - De complex beheer plannen zijn beschikbaar en up-to-date.
- In 2014 beheren we onze vastgoedportefeuille op basis van vastgoedsturing;
 - Dit is gerealiseerd. De (meerjaren)begroting 2015 en verder is gebaseerd op onze vastgoedstrategie en met behulp van VABI en FMP financieel doorgerekend.
- Wij hanteren vanaf 2012 een actief HRM-beleid gericht op zowel instroom, doorstroom en uitstroom;
 - Met ingang van 2014 hebben we een vaste bezetting op P&O. Dit begint nu zijn vruchten af te werpen qua beleid en we zien doorstroom en uitstroom ontstaan. Dit is ook noodzakelijk om ruimte voor nieuwe instroom te maken.
- Wij zijn en blijven een aantrekkelijke werkgever voor (toekomstige) medewerkers. We worden in 2014 gewaardeerd met minimaal een 7,5;
 - Gezien de hectiek van de eerste jaren na fusie is er voor gekozen om geen medewerkerstevredenheidsonderzoek uit te voeren. Wel is zwaar ingezet op de organisatiecultuur. Ook hiervan zien we vanaf 2014 resultaten ontstaan door veranderend gedrag van onze medewerkers dat meer in lijn ligt met onze kernwaarden.
- Wij ontvangen jaarlijks een positief financieel oordeel in de vorm van een A-status van het CFV;
 - Jaarlijks hebben we een positieve beoordeling van het CFV ontvangen.
- Onze beheerslasten zijn in 2013 lager dan het gemiddelde (benchmark CIP);
 - Uit de benchmark is gebleken dat we boven het gemiddelde scoren. Hier ligt met name voor de komende jaren de opgave. Door de uitstroom van medewerkers die in 2015 plaats zal vinden, verschuiving in onze huisvesting en investeringen in ICT is de verwachting dat we hier de komende jaren een belangrijke positieve ontwikkeling kunnen realiseren.
- Wij hebben jaarlijks een positieve kasstroom uit de normale bedrijfsuitoefening.
 - De kasstroom uit normale bedrijfsuitoefening is jaarlijks positief geweest.

Financieel

Qua financieel resultaat kunnen we over 2014 tevreden zijn. De huuromzet is met 4,8% en het verkoopresultaat is met 59% gestegen ten opzichte van 2013. Wanneer we kijken naar de direct beïnvloedbare kosten dan zijn deze lager dan begroot en ook gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Een trend die we willen doorzetten om ook onder het benchmarkgemiddelde uit te komen qua organisatiekosten.

In de komende 10 jaar is een plan opgesteld voor investeringen in de bestaande voorraad voor ongeveer € 70 miljoen. Dit betreft voor een groot deel door te voeren energetische maatregelen met het doel om de woonlasten betaalbaar te houden voor onze doelgroep.

Eind 2014 hebben van het Centraal Fonds Volkshuisvesting de toezichtsbrief 2014 ontvangen. Hierin werd aan Mijande Wonen gevraagd om voor 15 december 2014 een door de RvC goedgekeurd plan van aanpak in te dienen om de kwaliteit van de voor Corpodata aangeleverde informatie te verbeteren. Dit goedgekeurde PvA is tijdig ingediend. In maart 2015 is er een gesprek met het CFV geweest over het verbeterplan. De genomen maatregelen kunnen een belangrijke bijdrage in de vereiste kwaliteitsverbetering leveren, dit zal getoetst worden bij de komende indieningen.

1.2 Vooruitblik

Voor de toekomst zijn we vooral bezorgd over de betaalbaarheid van het huren. De door het huidige kabinet ingevoerde verhuurdersheffing maakt het voor corporaties noodzakelijk om de huren behoorlijk te verhogen. Voor Mijande Wonen betekent dit dat we op een aantal manieren proberen om zo min mogelijk van deze lastenverhoging af te wentelen op onze primaire doelgroep. In eerste instantie door kritisch te blijven kijken naar de kosten van onze eigen organisatie. We willen in de periode tot 2018 een structurele verlaging van minimaal € 500.000 op onze bedrijfslasten realiseren. Ook zullen we de huren voor de primaire doelgroep (inkomen < € 34.085, prijspeil 2014) niet verhogen boven de vastgestelde streefhuren. Daarnaast blijven we investeren in het verbeteren van de energieprestaties van ons bezit. Dit zal een positief effect op de woonlasten van onze klanten hebben. Betaalbaarheid is daarmee voor de toekomst het belangrijkste thema voor Mijande Wonen. Op dit moment zien we steeds meer huurders met betalingsproblemen komen. Reden voor ons om scherp te blijven op ons incassobeleid, vroegtijdig te signaleren en te interveniëren. Dit doen we samen met onze partners bij de gemeente en de Stadsbank.

Zoals eerder gesteld werken we op basis van vastgoedsturing. Als we de huidige markt analyseren merken we vooral een zeer beperkte vraag naar geschikte woningen waarin huurders met zorg langer zelfstandig kunnen wonen. Dit wordt volgens ons vooral veroorzaakt door het overheidsbeleid waardoor mensen langer in hun huidige woning blijven wonen en we geen sociale huurwoningen meer toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de circa € 34.000. Dit in combinatie met een verhoudingsgewijs meer vergrijsde huurder (de gemiddelde leeftijd van onze huurders is hoger dan de gemiddelde leeftijd van de eigenaar-bewoner) maakt dat we in de nabije toekomst niet of nauwelijks zullen investeren in zorggeschikte woningen. Op de markt van de traditionele eengezinswoningen signaleren we juist een behoorlijke vraag, dit in tegenstelling tot wat verwacht mag worden op basis van demografische trends. Deze laten juist een afname van deze vraag zien. Deze verwachte vraagafname is ook de reden waarom we ook niet fors zullen investeren in nieuwbouw (en zeker geen toevoeging doen aan de woningvoorraad) van dit type woning. Bovenstaand is in lijn met hetgeen in de Routekaart van Twente tussen de Twentse woningcorporaties is afgesproken. Ook in zorgvastgoed zien we een stagnering in de vraag. De onzekerheid die het scheiden van Wonen en Zorg met zich meebrengt maakt dat zowel wij als zorgpartijen uitermate terughoudend zijn in onze investeringsambities. Voor wat betreft maatschappelijk vastgoed is dit in ons werkgebied bijna alleen financieel haalbaar als dit gecombineerd wordt met commerciële verhuur. Dit laatste is wettelijk gezien vrijwel niet meer mogelijk.

Investeren in ons bestaande bezit is dus een logisch gevolg vanuit het perspectief van woonlasten en de vorenstaande beschreven tendens.

1.3 Verklaring van het bestuur

In 2014 heb ik uit hoofde van mijn verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Mijande Wonen geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met de beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing van Mijande Wonen, ben ik van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen, die door Mijande Wonen zijn geïmplementeerd, een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Ik voldoende inzicht heb in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van Mijande Wonen worden gerealiseerd;
- Mijande Wonen zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- Mijande Wonen haar middelen uitsluitend besteedt in het belang van de volkshuisvesting;
- De interne- en externe (financiële) rapportages van Mijande Wonen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Weerselo, 21 mei 2015
was getekend,
P.G.J. Zuithof
directeur-bestuurder

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Inleiding

In het volkshuisvestingsverslag legt de corporatie verantwoording af over de verrichte werkzaamheden als Toegelaten Instelling. In dat kader vervult dit verslag een belangrijke functie ten behoeve van huurders, financiers en andere externe belangstellenden. Daarnaast kan de verkregen informatie ook leiden tot bijsturing en beheersing van de corporatieactiviteiten.

Het BBSH schrijft een aantal gebieden voor waarop de Toegelaten Instelling geacht wordt haar prestaties op het gebied van de volkshuisvesting te leveren. Deze gebieden worden hieronder puntsgewijs weergegeven:

1. Kwaliteit van de woongelegenheden;
2. Leefbaarheid;
3. Verhuren en verkopen van woningen;
4. Betrekken van huurders/bewoners bij beheer en beleid;
5. Financieel beleid;
6. Wonen en zorg;
7. Overige activiteiten.

2.2 De kwaliteit van de voorraad

De ontwikkelingen binnen vastgoedsturing en daarbij de ontwikkelingen van ons ondersteunende systeem VABI helpen ons om een verdere professionaliseringslag te maken. We hebben de data in 2014 nog beter op orde gekregen. Door middel van lentesessies en herfstsessies wordt iedereen binnen Mijande Wonen betrokken bij de cyclus van vastgoedsturing. Steeds meer is het besef ontstaan wat ieders rol is en hoe we interventies binnen onze voorraad aanvielen door middel van vastgoedsturing. Termen als Portefeuillemanagement en asset management burgeren steeds meer in. Hierdoor weten we nog beter in te spelen op ontwikkelingen in de markt.

In 2014 zijn de eerste stappen gezet om onze bestaande voorraad te upgraden. Zo zijn we aan de slag gegaan met zogenaamde energiesprong projecten. Het doel is om bepaalde delen van onze voorraad toekomstbestendig te maken. Door een levensduur verlenging van 30 jaar te realiseren verduurzamen we onze voorraad en geven we daarbij aandacht aan de woonkwaliteit, de technische kwaliteit en de markt kwaliteit. Dit zonder het financieel rendement uit het oog te verliezen. Een eerste project hierin is in 2014 reeds opgeleverd en er zullen nog veel projecten volgen.

Daarnaast zijn we gestart met een zonnepanelen project. Net als de verduurzaming een stap naar reductie van woonlasten door gebouwgebonden energie maatregelen. Ook in 2015 bouwen we dit project verder uit.

Het onderhoud van onze woningen is goed te noemen. Door middel van conditiemeting krijgen we steeds meer inzicht in de staat van onderhoud. Met de nodige aanvullende inspecties kunnen we ons onderhoud goed plannen en begroten. Graag houden we de technische kwaliteit op orde, maar we letten hierbij zeker op onze uitgaven. Steeds meer denken we aan andere samenwerkingsvormen met de markt. Hierdoor besparen we intern op uren en verlagen we de uitgaven. Ook gebruiken we op die manier meer de kennis uit de markt.

2.2.1 Het woningbezit

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.947	290
Uit exploitatie in boekjaar	0	-1
Verkocht in boekjaar	-43	-1
Gesloopt in boekjaar	0	0
Nieuwbouw gereedgekomen in boekjaar	5	50
Verkocht onder VOV	0	0
Stand einde boekjaar	4.909	338

Het aantal van 4.909 verhuureenheden is exclusief de niet zelfstandige wooneenheden.

Het woningbezit is gebouwd in de jaren:

Bouwjaren	Aantal	Percentage
Tot en met 1967	1.675	34
1968-1974	843	17
1975-1987	1.307	27
Vanaf 1988	1.084	22
Totaal	4.909	100

2.2.2 Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering

Regio Dinkelland

Westwal, Ootmarsum (Vorbereiding)

Het pand Westwal zal worden verbouwd tot een pand met vier huurappartementen met daarboven een penthouse. Inmiddels is er met een uitvoerende partij een afspraak gemaakt voor verbouw van het pand. De start van de uitvoering staat gepland in mei 2015.

Woonwinkel & woning Ootmarsumsestraat, Denekamp (Vorbereiding)

De locatie aan de Ootmarsumsestraat, ook bekend onder de naam Breunesse, staat inmiddels leeg. Naast het feit dat de locatie geschikt is voor woningbouw, heeft ook een zorgpartij belangstelling getoond. Er is een ontwerp gemaakt en een kosten overzicht. Hierna vinden de gesprekken over een huurcontract plaats. Afhankelijk hiervan kunnen we na de zomer in uitvoering met dit project.

Kantoor Denekamp (Vorbereiding)

Het voormalige kantoor aan de Wilhelminastraat in Denekamp staat al enige tijd te koop. De begane grond is inmiddels verhuurd. Bij de bouw en restauratie van het pand is het oorspronkelijk ontworpen als appartementen gebouw. Daarom wordt nu onderzocht of het kantoorpand teruggebracht kan worden naar haar oorspronkelijke ontwerp. Hierdoor ontstaan dan 8 à 9 appartementen. In verband met de verhuur van de begane grond wordt de realisatie van appartementen in twee fasen uitgevoerd.

Scoutinggebouw, Denekamp (Vorbereiding)

Het voormalige schoolgebouw aan de Scholtenerf wordt momenteel verhuurd aan de scouting. Het gebouw moet grondig worden gerenoveerd. Omdat het gebouw op de monumentenlijst staat is het slopen hiervan geen optie. De Scouting is voornemens het pand te kopen van Mijande Wonen. Wij hebben toegezegd de scouting te ondersteunen met onze kennis en vaardigheden om de renovatie in goede banen te leiden.

MFA Saasveld

Het MFA in Saasveld staat nagenoeg leeg. De huurder van het laatste deel van dit pand heeft te kennen gegeven op termijn te willen vertrekken. Dit is aanleiding om te onderzoeken waar we het pand verder voor kunnen en willen inzetten. De bestemming wonen wordt nu onderzocht.

Regio Twenterand

Aanpassing commerciële ruimte Bredeschool (GGZ Twente), Vriezenveen (voorbereiding)

De huisartsen van het gezondheidscentrum in Vriezenveen hebben gevraagd om uitbreiding van het aantal m². In overleg met GGZ Twente is het idee ontstaan om GGZ Twente te huisvesten in de nabij gelegen nog leegstaande ruimte van de Bredeschool. Hierdoor ontstaan de door de huisartsen gevraagde ruimte. Met GGZ Twente is een akkoord bereikt over de verplaatsing van hun activiteiten naar de Bredeschool. Nog voor de zomer 2015 gaat dit project in uitvoering.

Zonnepanelen (Uitvoering)

In 2013 is een haalbaarheidsonderzoek gestart naar de toepassing van zonnepanelen op een aantal (300) woningen van de voorraad. Hieruit is gebleken dat een dergelijk project gunstig kan zijn voor onze huurders. Het project is in uitvoering en de eerste zonnepanelen zijn geplaatst. Gezien de geringe huurverhoging die Mijande hiervoor rekent, namelijk een derde van de investeringskosten, wordt er een hoge respons verwacht.

Aanpassing locatie Westerweilandweg

De huurder van de zorglocatie aan de Westerweilandweg heeft aangegeven behoefte te hebben aan een aanpassing van de grootte van een aantal appartementen. Een haalbaarheidsonderzoek is opgestart.

2.2.3 Nieuwbouwplannen gereed gekomen

Regio Twenterand

Stationslaan Vroomshoop

Het zorggebouw aan de Stationslaan voor de Baalderborg Groep is opgeleverd en in gebruikgenomen. Het betreft hier een passief-massief gebouw. Hiermee zijn de gebouwgebonden energielasten zeer laag. Dit project kan worden aangemerkt als het eerste passief-massief zorg gebouw van Nederland. Vanuit het hele land en daarbuiten is aandacht voor de wijze waarop wij dit gebouw gerealiseerd hebben. Hiervoor hebben we zelfs de prijs Passief Bouwen 2014 ontvangen. Deze appartementen zijn bedoeld voor mensen met een verstandelijke beperking. Zij wonen hier onder begeleiding maar zo veel mogelijk zelfstandig.

De Tye Den Ham

Voor de Baalderborg Groep hebben we een school in Den Ham omgebouwd tot zorgappartementen. Dit gebouw is inmiddels opgeleverd en in gebruik. Deze appartementen zijn bedoeld voor mensen met een verstandelijke beperking. Zij wonen hier onder begeleiding maar zo veel mogelijk zelfstandig.

Schoolwoningen Vriezenveen

In Vriezenveen hebben we zogenaamde schoolwoningen omgebouwd tot zorg appartementen voor de J.P. van den Bentstichting. Inmiddels is dit project opgeleverd en in gebruik. De appartementen zijn bedoeld voor mensen die begeleid moeten wonen. Veelal hebben ze een verstandelijke beperking. Sommigen hebben overdag een dagbesteding en enkelen hebben 24 uur zorg nodig.

Regio Dinkelland

Woningen Tilligte

Naar de wens van bewoners in Tilligte hebben we 5 sociale huurwoningen gebouwd. Ze zijn alle bewoond. De aanvangshuren liggen rond de € 550,- per woning.

2.2.4 Onderhoud

2.2.4.1 Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is al het regelmatige, routinematige onderhoud aan woningen, inclusief de werkzaamheden die zich met een zekere frequentie voordoen, zoals het buitenschilderwerk.

De meerjaren onderhoudsbegroting volgt uit een meerjarenplanning. Via jaarlijkse inspecties wordt de staat van onderhoud van onze woningen geïnventariseerd. De uitkomsten van deze inspecties worden vertaald naar de meerjaren onderhoudsbegroting. De onderhoudstrategie is erop gericht een meerwaarde te geven aan het bezit, de zogeheten kwaliteitsverbetering. Bijvoorbeeld door bij het beleidslabel doorexploiteren te kiezen voor een dakvervanging en hierin het isolatiepakket mee te nemen en de dakvervanging niet uit te voeren bij het beleidslabel slopen. Door de conditiemeting ontstaat er nog meer inzicht in de staat van onderhoud en kan Mijande Wonen nauwkeuriger en beter afgewogen keuzes maken in de besteding van het onderhoudsbudget. Een aantal belangrijke inzichten die de conditiemeting heeft opgeleverd, zijn: compleetheid hoeveelheden en elementen, uniformiteit buitenwerk waaronder de toegepaste cycli en categorisering op basis van risicoprofielen. Hierdoor kunnen onderhoudskeuzes gemaakt worden op basis van prioriteiten zoals veiligheid en technische gevolgschade. De nulmeting is in 2013 afgerond. In 2014 is de conditiemeting een onderdeel van het proces geworden. Jaarlijks wordt ongeveer een derde deel van het bezit gemeten. Dit biedt de basis voor de meerjaren onderhoudsbegroting.

2.2.4.2 Woningverbeteringen

Categorieën

Afhankelijk van het type woning zijn diverse soorten woningverbeteringen te onderscheiden. Een deel van de verbeteringen wordt tegen een huurverhoging gerealiseerd, bijvoorbeeld het plaatsen van isolatieglas of een CV-installatie.

We onderscheiden de volgende categorieën woningverbetering:

- Aanbrengen isolatie (Isolatieglas/Dakisolatie);
- Dakramen monteren;
- CV-installaties vervangen en aanbrengen;
- Keuken-, toilet- en doucherenovaties;
- Diversen.

Verder onderkennen we ook woningverbeteringen zoals renovatie, verduurzaming en revitalisering.

Energiesprong

Het pilot project Energiesprong aan De Maten is opgeleverd. De leerpunten hieruit worden verwerkt in de uitrol van de energiesprong voor de overige 376 woningen in 2015 en 2016.

In 2014 zijn voor € 2,3 miljoen woningverbeteringen uitgevoerd (en geactiveerd als onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie) waarvan € 1,6 miljoen middels geactiveerd onderhoud en € 0,7 miljoen via realisatie investeringbegroting. Het totaal aan woningverbeteringen is als volgt onderverdeeld:

CV installatie	602
Dakraam	20
Keuken, douche, toiletrenovatie	1.218
Overig	37
Isolatie	115
Verbeteringen	53
Revitalisering	185
Energiesprong	<u>101</u>
Totaal	2.331

Alle bedragen in € 1.000,-

2.2.4.3 Dagelijks onderhoud

Onderhoud betekent de instandhouding, reparatie of vervanging van onderdelen aan de woning, zodat de technische kwaliteit op een behoorlijk niveau blijft. Het onderhoudsbeleid is primair gericht op wooncomfort, in overeenstemming met de (huur)prijs.

Het dagelijks onderhoud bestaat uit het klachtenonderhoud, het mutatieonderhoud en het onderhoud aan de CV-installaties.

De afdeling Klant & Markt verzorgt al het onderhoud dat op korte termijn gerealiseerd moet worden. De kleinere klussen worden voornamelijk uitgevoerd door eigen personeel. De grotere klussen worden uitbesteed aan derden.

De inzet van eigen servicemedewerkers resulteert vaak in een meer creatieve en klantgerichte aanpak. Een ander voordeel is de flexibiliteit in de uitvoering. Mijande Wonen combineert de persoonlijke service en het vakmanschap van onze eigen mensen met de ondersteunende kennis en werkwijzen van externen.

Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken maken deel uit van het dagelijks onderhoud. Onder reparatieonderhoud wordt verstaan: het verhelpen van de onderhoudsgebreken die door de huurder worden opgemerkt en die aan het KCC worden doorgegeven. Dit kunnen spoedeisende reparatieverzoeken zijn, maar ook de meer gebruikelijke onderhoudsklachten. Na werktijd worden de spoedeisende reparatieverzoeken aangenomen door de alarmdienst SMC zodat de huurders met dringende klachten ook 's avonds en in het weekeinde worden geholpen.

Mutatieonderhoud

Ook mutatieonderhoud maakt deel uit van het dagelijks onderhoud. Bij vertrek van een huurder is het gebruikelijk dat de eigenaar, bij Mijande Wonen in de persoon van de wijkopzichter, controleert of de woning in orde is. Indien nodig wordt een gebrekenlijst opgesteld. Vaak gaat het hier om onderhoudswerkzaamheden, zoals het herstel van hang- en sluitwerk, het uitvoeren van stucreparaties, sauswerkzaamheden, etcetera. Kortom: datgene dat nodig is om de woning opnieuw woonbaar te maken. Dit wordt uitgevoerd in overleg met de nieuwe bewoners.

Contractenonderhoud

Contractenonderhoud is al het niet-planmatige onderhoud waarover langlopende afspraken en/of overeenkomsten met een wederpartij (buiten de eigen organisatie) zijn gemaakt. De werkzaamheden worden georganiseerd en uitgevoerd volgens een vastgestelde cyclus op basis van verplichtingen die voortvloeien uit wetten, voorschriften, garantiebepalingen, veiligheidsoverwegingen etcetera. Al deze zaken zijn vastgelegd in een contract. Hieronder vallen bijvoorbeeld het onderhoud van CV-installaties, liften, openbaar groen en schoonmaakwerkzaamheden.

2.2.4.4 Kostenontwikkeling

De onderhoudskosten hebben zich in 2014 als volgt ontwikkeld (exclusief te activeren onderhoudskosten):

Onderhoudskosten (x € 1.000)	Realisatie 2014	Begroting 2014	Realisatie 2013
Planmatig onderhoud	1.488	2.029	2.107
Contractenonderhoud	1.054	774	733
Dagelijks onderhoud	1.033	1.007	1.037
Mutatieonderhoud	426	514	511
Planmatig te activeren onderhoud	461	794	590
Woningverbetering (keuken,douche,toilet)	1.011	1.096	1.150
Subtotaal	5.473	6.214	6.128
Geactiveerde kosten	1.646	1.890	1.740
	3.827	4.324	4.388

Contract onderhoud

- Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van dagelijks onderhoud naar contractonderhoud in verband met het installatiecontract met SGT.
- Daarnaast is gebleken dat het contractonderhoud te laag begroot is.
- In de begroting is gerekend met een BTW tarief van 21%. In werkelijkheid is op sommige onderdelen een 6% tarief van toepassing, wegens verlenging van de BTW regeling.

Planmatig onderhoud

De geconstateerde afwijkingen met betrekking tot het planmatig onderhoud hebben de volgende oorzaken:

- De oorspronkelijke begroting (zoals het bedrag in de tabel staat) is niet gerealiseerd door het opschuiven van de uitvoering naar 2015. Het gaat hier om overhevelingposten planmatig onderhoud (€ 280.000) en geplande energiesprong projecten (€ 640.000). De eerste post is voorbereid in 2014 en wordt uitgevoerd in 2015. Deze bestaat voor een belangrijk deel uit binnenrenovaties en deze verschuiving heeft ook effect op de mate van activering. De tweede post is uitgesteld om de combinatie met de energiesprong in 2015 te maken.
- De deelname aan binnenrenovaties is begroot op circa 65%. Tot nog toe is een deelname van 25-30% de realiteit. In de begroting is gerekend met een BTW tarief van 21%. In werkelijkheid is op sommige onderdelen een 6% tarief van toepassing, wegens verlenging van de BTW regeling.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud komt nagenoeg op hetzelfde bedrag uit als in 2013 en slechts iets hoger dan begroting.

Mutatie onderhoud

Het mutatie onderhoud komt bijna een vijfde lager uit dan begroot en dan ook in 2013 uitgegeven. De belangrijkste oorzaak is de lage mutatiegraad in 2014 (7,2%). Ook het lage BTW tarief en met een kritisch oog kijken of het onderhoud echt noodzakelijk is, hebben een besparing opgeleverd.

2.2.4.5 Onderhoud voor rekening huurder

De scheiding tussen onderhoud voor rekening van de huurder en verhuurder is beschreven in het Burgerlijk Wetboek. Op verzoek van een huurder kunnen onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Als een huurder een meer uitgebreide keuken, douche of toiletrenovatie wil kan hij dit tegen bijbetaling (ineens of door middel van een huurverhoging) laten uitvoeren. Verder brengt Mijande Wonen kosten in rekening als de huurder na het beëindigen van het huurcontract de woning niet achterlaat zoals dit is afgesproken. De kosten van herstel worden dan via de eindafrekening verhaald op de vertrekkende bewoner. In een onderhouds ABC is afgesproken welk onderhoud voor rekening van de huurder komt en welk onderhoud voor rekening van Mijande is. Elke huurder heeft in principe dit onderhouds ABC bij de hand of kan het opzoeken op onze website.

2.2.4.6 Duurzaam bouwen

Bij het onderhoud wordt waar mogelijk rekening gehouden met duurzaam bouwen. De vervanging van CV-ketels door HR CV-ketels is hiervan een goed voorbeeld. Bij renovatie- en nieuwbouwprojecten worden in overleg met de architect duurzame materialen toegepast, indien het technisch en financieel mogelijk is. Zo wordt het glas in de gevel uitgevoerd in HR++ isolatieglas.

Daarnaast wordt steeds meer gekeken naar andere duurzame oplossingen. Te denken valt aan maatregelen zoals meer isolatie in spouwmuren, daken en vloeren. Installatietechnisch wordt gedacht aan WTW-systemen (warmteterugwinning) al dan niet gecombineerd met een HR++ ketel, warmtepompsystemen, zonnecollectoren en zonnepanelen op het dak. Bij een aantal nieuwbouwprojecten worden deze duurzame energieopwekkers al toegepast, veelal in samenwerking met Dinkelborgh Energie BV.

Eind 2012 heeft Mijande Wonen een subsidieaanvraag van € 112.500 bij de provincie Overijssel ingediend inzake het upgraden van 133 woningen met minimaal drie energielabel stappen. Hiermee kunnen deze woningen minimaal naar een A- en/of B-label worden gebracht. Het project, dat in drie jaar wordt uitgevoerd, is in 2013 van start gegaan. Aangezien dit project een uitloop kent, is de subsidie verlengd met een jaar. Naast deze subsidie heeft Mijande Wonen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een leningsfaciliteit bij de provincie Overijssel aan te vragen ter hoogte van € 3,68 miljoen. Deze faciliteit staat bekend als het Energiefonds Overijssel. Een belangrijk deel van de aanvraag heeft betrekking op dezelfde 133 woningen en betreffen casco aanpassingen.

Daarnaast is een derde deel gereserveerd voor PV panelen. Het project loopt tot medio 2018.

2.2.4.7 Energielabels

Sinds 2008 zijn woningcorporaties verplicht de woningen te voorzien van een energielabel. Het energielabel geeft de mate van energiezuinigheid aan.

In 2008 en later in 2012 zijn er convenanten gesloten door brancheorganisatie Aedes, met als doel het behalen van energiebesparingen van de sociale woningbouw in Nederland. Het Convenant Energiebesparing Huursector, dat ook door Mijande Wonen is ondertekend in juni 2012, stelt een gemiddelde energie-index van 1,25 (energielabel B) in 2020 als eenduidig richtpunt.

De gemiddelde energie-index van de woningen van Mijande Wonen was in 2014 - 1,68 (2013 - 1,70; 2012 - 1,70 en in 2011 - 1,75). De verbetering van de bestaande woningvoorraad in 2014 was minimaal. In 2015 en 2016 zet Mijande voor circa 370 bestaande woningen in op energetische woningverbetering, dit zal complexmatig plaatsvinden onder de noemer "Energiesprong". Verder is het project zonnepanelen gestart.

De onderstaande tabellen geven inzicht in de energie-index en de energielabels van Mijande Wonen voor 2011 t/m 2014.

Energie-index per energieklassse (gestandaardiseerd)

A⁺⁺	A⁺	A	B	C	D	E	F	G
≤ -0,50	0,51 - 0,70	0,71 - 1,05	1,06 - 1,30	1,31 - 1,60	1,61 - 2,00	2,01 - 2,40	2,41 - 2,90	2,91 - ≥

Vanaf 1 januari 2015 wordt er een nieuwe rekenmethodiek ingevoerd voor het bepalen van de energetische waarde van woningen, ook wel "Nader voorschrift" genaamd. De inmiddels vertrouwde label letters A tot en met G worden vervangen voor de cijfers van de energie-indexen (zie in bovenstaande tabel het grijs geardeerde deel). Mijande heeft de systematiek inmiddels hierop aangepast.

Energielabels Mijande Wonen 2012-2014

registratiemoment	E label	31-12-2012		31-12-2013		31-12-2014	
		Aantal	%	aantal	%	aantal	%
aantal woningen	A ⁺⁺	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
aantal woningen	A ⁺	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
aantal woningen	A	472	9,5%	427	8,6%	432	8,8%
aantal woningen	B	571	11,5%	606	12,3%	626	12,8%
aantal woningen	C	1.326	26,6%	1.342	27,1%	1.328	27,1%
aantal woningen	D	1.315	26,4%	1.328	26,9%	1.323	27,0%
aantal woningen	E	785	15,8%	766	15,5%	752	15,3%
aantal woningen	F	427	8,6%	406	8,2%	384	7,8%
aantal woningen	G	72	1,4%	70	1,4%	64	1,2%
woonruimte zonder E-label		16	0,2%				
totaal aantal woningen		4.984		4.945		4.909	

2.3 Het verhuren en verkopen van woningen

2.3.1 Het verhuren van woningen

Mijande Wonen heeft in haar missie staan dat zij wil investeren in de kwaliteit van wonen en leven op het platteland van Noordoost Twente voor mensen in kwetsbare posities. Dit betekent dat wij goede en betaalbare woningen willen aanbieden aan mensen in het werkgebied. Hiervoor wil Mijande Wonen samen met haar maatschappelijke partners voldoende woningaanbod realiseren. Eind 2014 had Mijande Wonen 5.096 woningen in exploitatie, waarvan 4.909 zelfstandige verhuureenheden en 187 onzelfstandige eenheden.

De vraag naar huurwoningen is het laatste jaar toegenomen. De vraag overstijgt in grote mate het aanbod. Een belangrijke oorzaak hiervan is de economische crisis. Klanten wachten met verhuizen en het maken van een volgende stap in hun wooncarrière. Kopen is door de aangescherpte eisen van de hypotheekverstrekkers moeilijker geworden voor starters. Dit veroorzaakt een grote druk aan de vraagkant.

Bij Mijande Wonen neemt conform het landelijk beleid het aantal goedkope woningen enigszins af, ten opzichte van redelijke tot dure woningen:

Categorieën	Huur 2014	2014	2013
Goedkoop	< 389,05	777	836
Betaalbaar (1^2 persoons)	389,05 - 556,82	3.319	3.371
Betaalbaar (gezinnen)	556,82 - 596,75	310	273
Duur	596,75 - 699,48	466	452
Vrije markt (niet geliberaliseerd)	>699,48	22	
Vrije markt (geliberaliseerd)	>699,48	15	15
Totaal		4.909	4.947

2.3.2 Woningzoekenden

Woningzoekenden kunnen zich inschrijven voor een woning bij Mijande Wonen. Dit kan via internet of een inschrijfformulier. Het merendeel van de inschrijvingen wordt per internet aangeleverd. Inschrijven is gratis en door de mogelijkheden via internet gemakkelijk. Hierdoor is het aantal inschrijvingen relatief hoog, namelijk ongeveer 3.850. Hiervan waren er 2.626 ingeschreven die actief zoeken naar een woning en 1.224 die passief ingeschreven zijn (een verzorgingsinschrijving voor de lange termijn). Bij inschrijving wordt gevraagd of binnen 2 jaar een woning gewenst is. Wordt hier positief op gereageerd dan is dit voor Mijande een actief woningzoekende. In hoeverre deze woningzoekende uiteindelijk ook echt actief wordt is niet te onderkennen in dit cijfer.

Eind 2013 waren bijvoorbeeld 1.716 actief woningzoekenden. Kort hiervoor had een opschoonactie plaatsgevonden (uitgezette vragenlijst bij alle ingeschrevenen). Voor de opschoonactie waren er zo'n 2.000 meer actief ingeschrevenen. Het aantal ingeschrevenen zegt weinig over de druk op de woningmarkt. Het gemiddeld aantal reacties op een woning geeft een veel concreter beeld.

2.3.3 Woningverdeelsysteem en woningtoewijzing

Alle vrijgekomen woningen worden via het zogenaamde aanbodmodel aangeboden. De aangeboden woningen worden gepubliceerd op internet. De woningzoekenden kunnen zelf reageren op de door hen gewenste woning. Achteraf vindt door Mijande Wonen een openlijke verantwoording plaats qua toewijzing op basis van het aantal punten. Dit systeem heeft zowel voor de klanten als de medewerkers veel voordelen: het geeft klanten een optimale keuzevrijheid, is transparant en kent een duidelijke werkwijze voor iedereen.

Jaar 2014	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Totaal
Aantal aangeboden woningen	133	201	334
Gemiddeld aantal reacties per woning	7	16,8	12,9
Mutatiegraad	10,0	6,2	7,3

De woningmarkt is in onze beide werkgemeenten totaal verschillend. Dinkelland kent een hoge mutatiegraad en een ontspannen markt (weinig reacties op een woning). In Twenterand is het mutatiecijfer laag en het gemiddeld aantal reacties op een woning ruim het dubbele van Dinkelland.

Ter vergelijk zijn ook de cijfers opgenomen van het jaar 2013. Geconstateerd kan worden dat de mutatiegraad op totaalniveau hetzelfde is gebleven maar dat Dinkelland een behoorlijk stijging heeft gekend in 2014 en Twenterand een daling. De stijging van het aanbod heeft in Dinkelland geleid tot een daling in het aantal reacties per woning. Ook in Twenterand heeft een daling in het aanbod niet gezorgd voor een grote stijging in het aantal reacties. Dit wijst ook op een behoorlijk ontspannen woningmarkt.

Jaar 2013	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Totaal
Aantal aangeboden woningen	67	244	311
Gemiddeld aantal reacties per woning	10,7	16,5	15,2
mutatiegraad	6,9	7,4	7,3

Binnen dit aanbodsysteem wordt ook gewerkt met gelabelde woningen voor speciale doelgroepen, te weten:

- S - voorrang voor senioren;
- J - voorrang voor jongeren;
- G - voorrang voor grote gezinnen
- M - voorrang voor medisch urgenten;
- U - voorrang voor sociaal urgenten.

Mijande Wonen heeft een urgentiebeleid. Dit beleid geeft duidelijkheid voor alle betrokken partijen (Mijande Wonen, woningzoekende en hulpverlening). Alle aangevraagde urgenties worden beoordeeld door een interne commissie, die uitspraak doet of een woningzoekende al dan niet urgent is.

In 2014 is een bezwaarcommissie urgentie opgericht waar klanten met een afgewezen urgentieverzoek terecht kunnen als zij hierover een klacht hebben. Hiertoe is besloten omdat woningzoekenden met een klacht vanwege urgentie niet terecht kunnen bij de regionale klachtencommissie voor woningbouwcorporaties. In deze bezwaarcommissie zitten een beleidsmedewerker van de gemeente Twenterand, een lid van de centrale huurdersraad en de controller van Mijande. Na de zomervakantie is de bezwaarcommissie officieel gestart. Eind december is er een bezwaar ingediend, dat in januari 2015 behandeld is.

In het verslagjaar 2014 zijn 48 urgenties aangevraagd en 30 urgenties toegewezen. In 2013 zijn er 20 urgenties toegewezen. Iedereen is binnen een half jaar geholpen aan een woning. De meeste sociale urgenties zijn het afgelopen jaar toegekend op basis van het criterium scheiding met minderjarige kinderen.

Bij medisch urgenten is het soms lastig om daadwerkelijk een woning toe te kunnen wijzen omdat de gewenste woningaanpassing niet altijd beschikbaar is. In 2014 is het gelukt vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. Er zijn 4 medische urgenties toegekend, waarvan 2 ook gehuisvest vorig jaar. Twee medische urgenten staan nog op de wachtlijst. De woningen met een medische aanpassing worden ook als zodanig geadverteerd, waarbij de zwaarte van de urgentie getoetst wordt aan de aanpassingen in de woning.

2.3.4 Toewijzing

BBSH-regelgeving

Het beleid van het verhuren van woningen richt zich op de toetsingsbedragen uit het BBSH, artikel 13, betreffende de huur- en inkomensgrenzen.

Dit heeft over het verslagjaar geresulteerd in de volgende verhuringen:

Personen	leeftijdgroep	inkomensgroep	1_ <= 389,05	2_ > 389,05 en <= 556,82	3_ > 556,82
1. Eenpersoons	<=65	1. <= 21.600	31	61	32
1. Eenpersoons	<=65	2. > 21.600	3	30	10
1. Eenpersoons	>65	1. <= 21.600	1	14	16
1. Eenpersoons	>65	2. > 21.600		3	2
Personen	leeftijdgroep	inkomensgroep	1_ <= 389,05	2_ > 389,05 en <= 556,82	3_ > 556,82
2. Tweepersoons	<=65	1. <= 29.325	5	28	8
2. Tweepersoons	<=65	2. > 29.325		8	4
2. Tweepersoons	>65	1. <= 29.400		7	9
2. Tweepersoons	>65	2. > 29.400			
Personen	leeftijdgroep	inkomensgroep	1_ <= 389,05	2_ > 389,05 en <= 596,75	3_ > 596,75
3. Drie of meerpersoons	<=65	1. <= 29.325		33	17
3. Drie of meerpersoons	<=65	2. > 29.325		4	2
3. Drie of meerpersoons	>65	1. <= 29.400			
3. Drie of meerpersoons	>65	1. > 29.400			

Verhuur aan personen huurprijs < €699	322
Verhuur aan personen huurprijs > €699	6
Verhuur aan instellingen en bedrijven	
Totaal nieuwe verhuringen 2014	<u>328</u>

INKOMENSTOETS JAAR CUMULATIEF HUURKLASSE \ INKOMEN (€)	BOVEN € 34.678	%	BENEDEN € 34.678	%	TOTAAL	%
0 - 389	0	0,0%	40	12,2%	40	12,2%
389 - 557	4	1,2%	175	53,4%	179	54,6%
557 - 597	1	0,3%	50	15,2%	51	15,5%
597 - 699	1	0,3%	57	17,4%	58	17,7%
ONBEKEND	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
TOTAAL	6	1,8%	322	98,2%	328	100,0%

In het jaar 2014 zijn 6 woningen toegewezen aan klanten met een inkomen boven de € 34.678. Mijande Wonen wijst met voorrang toe aan klanten met een inkomen onder deze grens. Bij deze 6 toewijzingen waren er geen kandidaten onder de inkomensgrens beschikbaar. Dit betekent dat Mijande Wonen voldoet aan de regelgeving en minder dan 10% van de woningen toewijzen aan klanten met een inkomen boven de € 34.678.

2.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders en gepardonneerden

Alle Nederlandse gemeenten hebben een taakstelling ten behoeve van het huisvesten van vergunninghouders (asielzoekers met verblijfsvergunning) naar rato van het aantal inwoners van de gemeente. Mijande Wonen heeft met de gemeente Dinkelland en de gemeente Twenterand afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van huisvesting voor deze groep. Hiertoe dient de gemeente kandidaten aan te dragen.

	1e helft		2e helft		Rest opgave
	taakstelling	realisatie	taakstelling	Realisatie	
Dinkelland	15	12	17	10	7
Twenterand	13	5	32	21	11

In 2014 hebben we de taakstelling niet volledig kunnen realiseren. We hebben niet genoeg woningen aangemeld gekregen vanuit de gemeenten. Daarnaast speelde de lage mutatiegraad ons ook parten. Voor 2015 wordt de situatie nog lastiger. De opgave voor het huisvesten van statushouders wordt groter door de toestroom van vluchtelingen naar Nederland. In Dinkelland is de taakstelling voor de eerste helft 29 en voor Twenterand 39. Ten opzichte van 2014 is dit meer dan een verdubbeling en een (te) zware druk op de woningen die vrij gaan komen. We gaan in gesprek met de gemeenten om te bespreken hoe we hier mee om kunnen gaan.

2.3.6 Ontruiming

Het totaal aantal daadwerkelijke ontruiming in 2014 komt op 11; 6 in Twenterand en 5 in Dinkelland. Dit waren er 8 in 2013. In Dinkelland heeft ook 1 ontruiming op sociale gronden plaatsgevonden. In Twenterand is 53 keer (2013: 34) een ontruiming aangezegd en in Dinkelland 18 keer (2013: 20). Van de ontruiming woonden 8 huurders korter dan 2 jaar in de woning. Ook ging het in 8 van de gevallen om alleenstaanden.

Zowel tijdens de incassoprocedure als na een aanzegging tot ontruimen, blijven we intensief met de huurders in gesprek om de problemen op te lossen. Dit heeft als resultaat dat er zo min mogelijk echte ontruiming zijn. Van de aangezegde ontruiming die niet door zijn gegaan is ook in alle gevallen betaald. Dit geeft een aanzienlijke besparing in ontruimingskosten voor de vertrekkende huurder en manuren voor Mijande Wonen.

2.3.7 Huurachterstanden en oninbaar

Per 31 december 2014 bedraagt de totale huurachterstand van de huidige huurders € 321.756 of te wel 1,09% van de huuromzet. Dit was eind 2013 € 310.714 of te wel 1,11%. Op vertrokken huurders is ultimo 2014 nog te verhalen een bedrag aan huur van € 172.434. Dit was ultimo 2013 € 180.733.

Als oninbare vorderingen is in 2014 afgeboekt € 88.342 (2013: € 40.838). Daarnaast is wegens mogelijke oninbaarheid per 31 december 2014 een bedrag van € 23.262 gedoteerd aan de voorziening voor dubieuze debiteuren (2013: € 23.340).

In de eerste helft van 2014 hebben we ons incassoproces aangescherpt en de termijnen van aanmaning en deurwaarder strakker ingezet. Enerzijds om de huurachterstanden terug te dringen anderzijds om huurders te beschermen tegen oplopende huurachterstanden. In de tweede helft van 2014 zien we dat dit beleid zijn vruchten begint af te werken en de huurachterstand langzaam terugloopt.

2.3.8 Huuromzet en vergoedingen

De huuromzet over 2014 bedraagt € 29,300 mln (2013: € 27,951 mln) uit het reguliere vastgoedbezit. Hiervan waren de huurinkomsten uit niet-woningen in 2014 € 983.856 versus € 985.649 in 2013.

Vanwege huurmutaties dan wel voorgenomen verkoop of sloop bedraagt de huurderiving € 365.919 (2013: € 341.938). Dit is onder te verdelen in 0,68% derving woningen en 17,57% niet-woningen. Deze cijfers waren in 2013 resp. 0,85% en 11,48%.

Naast de huurinkomsten betalen huurders ook een bijdrage voor bijbehorende kosten, de zogenaamde servicekosten. Dit betreft onder meer glasfonds, rioleringsfonds, schoonmaakkosten, kosten elektra lift en algemene verlichting. De totale opbrengst aan servicecontracten is € 460.318. De kosten zijn bijna € 497.000. Dit betekent dat niet alle kosten van het serviceonderhoud worden doorberekend aan de klanten. Ten opzichte van 2013 (opbrengsten € 401.483 en kosten € 569.659) is het verlies echter meer beperkt door enerzijds een meer juiste kwalificatie van kosten en anderzijds een meer adequate en tijdige afrekening.

2.3.9 Huurverhoging per 1 juli 2014

Het ministerie heeft in 2014 de navolgende maximale huurverhoging per 1 juli 2014 vastgesteld. Mijande heeft de maximale verhogingen doorgevoerd.

Doelgroep	Inkomen in €	Maximale extra huurverhoging	Totaal maximale huurverhoging incl. inflatie
Primaire doelgroep	tot 34.085	1,5%	4%
Middeninkomens	van 34.085 tot 43.602	2%	4,5%
Hoge inkomens	vanaf 43.602	4%	6,5%

De midden en hoge inkomens zijn maximaal verhoogd. Mocht de huur als gevolg van deze huurverhoging boven de liberalisatiegrens (€ 699,-) uitkomen dan zal hier niet worden afgetopt.

De motivatie voor deze huurverhoging was:

- deze huurders behoren niet tot de eigenlijke doelgroep,
- voor deze groep zijn er voldoende alternatieven,
- met deze huurverhoging wordt doorstromen gestimuleerd waardoor er meer woningen vrij komen voor de primaire doelgroep.

Voor de primaire doelgroep ligt dit anders. Mijande Wonen heeft oog voor het betaalbaar houden van haar huurwoningen. Daarnaast willen wij meer gelijkheid creëren voor nieuwe en bestaande huurders door de huren uiteindelijk naar een gelijkwaardig niveau te brengen.

Bovenstaande leidt tot een huurverhoging voor de primaire doelgroep van inflatie plus 1,5% tot de streefhuur is bereikt. Is de streefhuur bereikt dan wordt de huur slechts met inflatie verhoogd. Deze maatregel zorgt ervoor dat huren niet onevenredig kunnen stijgen, maar groeien tot de streefhuur waardoor de betaalbaarheid gewaarborgd blijft.

Huurders met een inkomensafhankelijke verhoging hebben de gelegenheid gehad bezwaar in te dienen: 109 huurders hebben dit gedaan. Deze zijn allen beoordeeld, waarna 79 gegrond zijn verklaard. Van de overige 27 zijn er 4 doorgezet naar de huurcommissie en 23 zijn er voortijdig ingetrokken door de huurder zelf. De huurcommissie heeft beoordeeld dat 1 bezwaar gegrond is verklaard.

Aan de huurdersraad is de huurverhoging als advies voorgelegd. Zij hebben een negatief advies gegeven. Mijande heeft dit advies gemotiveerd terzijde gelegd (zie voor de motivatie hierboven).

2.3.10 Gemiddelde huur en huurprijsbeleid

De gemiddelde jaarhuur bedraagt € 464 per verhuureenheid per maand (2013: € 457). Op basis van het woningwaarderingssysteem bedraagt het aantal punten per verhuureenheid 152 (2013: 151). Het merendeel van het bezit (77%) bestaat uit eengezinswoningen (2013: 77%). De oppervlakte van de woning levert een grote bijdrage aan het aantal punten binnen het woningwaarderingssysteem. De huidige huur bedraagt ca. 63% van de maximaal redelijke huur (2013: 61%). De potentiële verdien capaciteit kon tot op heden alleen via huurharmonisatie bij mutatie worden gerealiseerd.

Vanaf 1 juli 2013 is het mogelijk de huren met meer dan het inflatiepercentage te verhogen, ter compensatie van de door de overheid geheven verhuurdersheffing.

Eind 2014 hebben wij ons nieuwe huurprijsbeleid vastgesteld in MT en besproken met RvC en huurdersraad. Het oude huurprijsbeleid was nog vastgesteld vanuit de voormalig fusiepartners (70% streefhuur in Dinkelland en 65% in Twenterand). Met name de koppeling met de markt miste in dit beleid de ruimte om meer op maat streefhuren vast te stellen. Het nieuwe huurprijsbeleid moet ervoor zorgen dat onze woningen betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep in onze dorpen en aansluiten bij de omgeving. Mijande geeft in het nieuwe huurbeleid een korting op de markthuurstaan haar huurders. De hoogte van de korting is afhankelijk van: de markt (WOZ/m²), de locatie en de verhuurbaarheid. Het nieuwe beleid zorgt voor een streefhuurpercentage dat kan wisselen per woning/ complex. Gemiddeld komt de nieuwe streefhuur uit op:

Streefhuur	Aantal woningen
≤ 55%	0
≤ 60%	86
≤ 65%	1.031
≤ 70%	1.993
≤ 75%	1.187
≤ 80%	530
≤ 85%	140
≤ 90%	1

2.3.11 Betaalbaarheid

Door de opgelegde verhuurdersheffing staan de huren in Nederland en Mijande onder druk. Ook Mijande heeft de afgelopen paar jaar de huren maximaal verhoogd. Wij maken ons zorgen of onze woningen betaalbaar blijven voor de groep mensen die van ons afhankelijk zijn en een kleine beurs hebben. Bij het opstellen van onze visie en bijbehorende plannen voor de komende jaren is door bijna alle medewerkers aangegeven dat betaalbaarheid "het thema" is voor de komende periode bij Mijande Wonen. Om invulling aan dit thema te geven zijn we de tweede helft van 2014 bezig gegaan met het ontwikkelen van een visie op dit thema. Deze visie is vastgesteld en besproken met de belangrijkste stakeholders.

De visie op betaalbaarheid

Mijande Wonen vindt betaalbaarheid een individueel vraagstuk en voelt zich als corporatie verantwoordelijk voor de huur en de woninggebonden energiekosten. Deze twee posten samen mogen voor de primaire doelgroep geen beperking vormen om op "eenvoudige" wijze te kunnen leven. Wonen is daarbij geen restpost maar een basisbehoefte.

De kwaliteit van onze woningen en de huurprijzen zijn afgezet tegen de regio. We hebben echter op gebied van verduurzaming nog een inhaalslag te maken. Ook komen er de volgende paar jaar voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor de doelgroep.

Echter of onze doelgroep ook rond kan komen met deze huurprijzen en hoe dit individueel uitpakt weten we nog niet. Waar lopen wij en onze huurders risico? Daarom is ook besloten in 2015 onderzoek naar de betaalbaarheid bij onze huidige en toekomstige huurders te laten doen. Dit is een concreet actiepunt dat uit de visie volgt.

Ook gaan we onderzoeken of wij kunnen toewijzen op inkomen (de goedkoopste woningen toewijzen aan de huurders met de laagste inkomens) en we gaan meer voorlichten op gebied van pas-sendheid van een woning maar ook op de energielasten van een woning.

2.3.12 Het aantal verkopen in 2014

We hebben 46 woningen verkocht uit bestaand bezit, terwijl er 23 begroot waren. De opbrengsten hebben de begroting dus positief overschreden. De gemiddelde opbrengst per woning is € 131.878. De verkopen zijn in 2014 dus flink aangetrokken. Veel kopers hebben besloten nog gebruik te maken van de regelingen voor hypotheeklen zoals die nog voor 2014 golden en hebben op de valreep nog een woning gekocht. Ook is in het algemeen de koopmarkt aangetrokken in 2014. Bij het aantal van 46 woningen zaten 2 woningen met het label Verkoop onder Voorwaarden.

2.3.13 Klantcontact

In 2013 zijn wij gestart met het Klant Contact Centrum. Op één centrale plek komen alle klantcontacten binnen wat telefoon, website en mail betreft.

Gemiddeld komen er per maand 2.500 telefoontjes binnen (118 per dag). Dit zijn met name huurders, maar ook relaties.

2.3.14 Leefbaarheid

In 2014 is in totaal voor € 285.291 aan leefbaarheid uitgegeven. € 241.000 is toe te rekenen aan de directe uren die wij besteden aan leefbaarheid en wijken (onder andere onze dorpskrachtconsulenten). Aan sociale activiteiten hebben wij € 44.500 uitgegeven. Gemiddeld is dit per woning 58 euro, ver onder de norm van minister Blok van € 125 per woning.

Dorpskracht

"Samen werken aan dorpskracht" is het motto van Mijande Wonen.

Dorpskracht betekent voor Mijande Wonen: het in coproductie met dorpsbewoners en belangstellenden bouwen aan een vitale en prettige woon- en leefomgeving zodat de dorpen nu en in de toekomst aantrekkelijk blijven. Leefbaarheid en vitaliteit van de kernen is belangrijk zodat mensen prettig kunnen wonen, in een kwalitatief goede woning, tegen relatief lage woonlasten.

Mijande Wonen wil investeren in een verscheidenheid van veilige, levendige en herkenbare woonkernen en wijken. Hiertoe behoort ook het (her)ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed.

Dorpskracht in de praktijk

In het verslagjaar is Mijande Wonen met verschillende (dorpskracht)projecten bezig geweest.

Mijande Wonen bouwt op verzoek van jonge woningzoekenden in Tilligte



Op 2 juli 2014 hebben de vijf nieuwe huurders de huurovereenkomsten getekend en de sleutels ontvangen. Een speciaal moment voor natuurlijk de nieuwe huurders maar ook Voor Mijande Wonen. Nadat Mijande Wonen de mogelijkheden had onderzocht in het kader van "Samen bouwen aan Dorpskracht!" hebben ze in samenwerking met aannemersbedrijf Van der Aa vijf huurwoningen op de locatie Ten Dam gerealiseerd. De vijf woningen zijn deels naar wens van de huurders gebouwd. Zij hebben de keuze en inspraak gehad inzake keuken- en badkamerinrichting en bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel.

Mijande Wonen feliciteert Terra Nova, het Kulturhus in Tilligte

Mijande Wonen is bij de feestelijke opening aanwezig en heeft een financiële bijdrage voor toekomstige leefbaarheidprojecten voor de bewoners in Tilligte overhandigd.

Inloopspreekuur Weerselo

Elke donderdag van 15.00 uur tot 16.00 uur kan men terecht op het kantoor van Mijande Wonen aan het Burg. Scholtensplein 1 in Weerselo. Op dit spreekuur kunnen huurders terecht met vragen en/of opmerking over hun woonomgeving, meldingen van overlast of hulp bijvoorbeeld bij het invullen van het aanvraagformulier voor huurtoeslag en vele andere zaken. Het doel dat wij voor ogen hebben is: De drempel voor de burger lager te maken om naar ons toe te komen en om fysiek dichterbij de burger te zijn wanneer men contact met ons wil. In december 2013 zijn we gaan "proefdraaien" en in januari 2014 zijn we officieel met ons combi spreekuur begonnen. We hebben hier middels een artikel in het dagblad Tubantia bekendheid aan gegeven. Ook in de Dinkelland visie, via editie Dorpskracht van Mijande, hebben we hier bekendheid aan gegeven. Zo staat ons spreekuur wekelijks aangegeven in Het Beukske (het Parochieblad van Weerselo), op de site van Mijande Wonen en wordt het spreekuur gepromoot via Twitter. Na een eerste jaar kunnen we concluderen dat het voor de deelnemende partijen meerwaarde heeft. Inmiddels weten toch al aardig wat burgers ons in het kantoor van Mijande wonen te Weerselo te vinden. Tot nu toe hebben de burgers ons onder andere benaderd voor: burenc conflicten, relatieproblemen, parkeerproblemen, geluidsoverlast. Tot op heden hebben we eigenlijk alleen positieve ervaringen met ons spreekuur en daarom willen wij dit in ieder geval voortzetten tot 1 juni 2015.

Bezoek van de kleine kernen

Samen met Handhaving en de wijkagenten in Dinkelland hebben wij tal van kleine kernen bezocht. We hadden een standje om mensen te ontvangen en ter kennismaking boden we de bezoekers een kopje koffie of thee aan. We hebben tal van gesprekken gevoerd met de inwoners van de gemeente Dinkelland. Het waren waardevolle gesprekken waarin diverse onderwerpen de revue passeerden op het gebied van wonen, inschrijving maar ook veiligheid en parkeerproblematiek. Een waardevolle aanvulling op ons spreekuur in Weerselo.

Verfraaien van een wijk

Tijdens een wijkshow met onder andere de politie en gemeente Dinkelland werden wij geconfronteerd met een zeer verwaarloosde aanblik van het straatbeeld aan de Roerdomp en Veldkampsweg te Denekamp. Samen met de bewoners hebben we de wensen geïnventariseerd en zijn we aan de slag gegaan. De gemeente Dinkelland heeft struiken vervangen door gras en er is een prullenbak voor hondenuitwerpselen geplaatst. Mijande Wonen heeft een heg verwijderd en een container geplaatst. De bewoners hebben hun bijdrage geleverd door al het zwerfvuil te verzamelen. Gezamenlijk hebben ze voor de verwijderde heg een schutting geplaatst.

Lokale compliment voor de bewoners van St. Lucia

De bewonersvereniging St. Lucia heeft begin 2014 een bijzondere waardering ontvangen voor hun inzet als vrijwilligers in ons wooncomplex St. Lucia. Ze zijn als tweede geëindigd bij de strijd voor het lokale compliment. Dit compliment wordt uitgereikt door de gemeente Dinkelland aan vrijwilligers die zich inzetten voor anderen. De bewonersvereniging St. Lucia is een commissie om trots op te zijn. Ze organiseren van alles op het gebied van leefbaarheid. Hierbij kun je denken aan koffieochtenden, paas- en kerstontbijt, eettafelproject, modeshows, spelmiddagen, senioren gym, fiets en scootmobiel uitstapjes, dia-avonden, muziekavonden enzovoort. Dit jaar hebben ze zelfs een busreis georganiseerd. Mijande Wonen levert natuurlijk ook een bijdrage aan de leefbaarheid in het complex door een handje te helpen bij de organisatie van de activiteiten en te zorgen dat de faciliteiten in orde zijn.



NL Doet

In overleg met de bewonersvereniging hebben we een aanvraag gedaan voor het verfraaien van de tuin aan het terras van het Grand Café. Een plek waar bewoners op zonnige dagen graag bij elkaar komen om van het mooie weer te genieten. Van de bijdrage zijn onder andere nieuwe planten aangeschaft. Een team, bestaande uit bewoners van het complex en twee medewerkers van Mijande Wonen, hebben geheel vrijwillig op 21 maart alle oude planten verwijderd en de tuin opnieuw aangelegd. Een heel karwei met name omdat ze het weer niet mee hadden die dag.



De brandweer geeft voorlichting

In het pand St. Lucia zijn pelletkachels geplaatst. Bij de bewoners ontstonden toch wel verschillende vragen. Vragen die tijdens een bijeenkomst door de brandweer zijn beantwoord. Een collega van Mijande Wonen is zeer actief betrokken bij de brandweer en heeft in samenwerking met de bewonersvereniging een prachtige presentatie verzorgd in het Grand Café. Deze ochtend zijn alle bewoners geïnformeerd over de veiligheid binnen het complex maar ook over de veiligheid in hun eigen woning. De ochtend eindigde met een rondleiding door het pand en langs de pelletkachels.

Herinrichting Weerselerbeek

Door Waterschap Vechtstromen is in 2014 een start gemaakt met de herinrichting van de Weerselerbeek. Een beek die onder andere stroomt langs diverse complexen in Weerselo van Mijande Wonen. Reeds in het verleden heeft Mijande Wonen toegezegd bij te dragen aan het realiseren van een voetpad van ons seniorencomplex de Haersee richting het verzorgingstehuis St. Jozef. Een rolstoelvriendelijk verbindingspad, waardoor de bewoners van de Haersee binnendoor het centrum kunnen bereiken. Hierdoor gaat een lang gekoesterde wens van vele bewoners in vervulling. Mijande Wonen heeft in samenwerking met de gemeente Dinkelland en Waterschap Vechtstromen een inloopavond georganiseerd in het kantoorpand van Mijande Wonen in Weerselo. Alle inwoners van Weerselo waren voor deze avond uitgenodigd. Een zeer goed bezochte en informatieve avond, waar veel klanten dankbaar gebruik hebben gemaakt. Het pad zal medio 2015 gerealiseerd gaan worden.

In 2014 alweer de vierde woonbeurs in de gemeente Dinkelland

Na drie succesvolle jaren heeft de gemeente Dinkelland dit najaar voor de vierde keer de Woonbeurs georganiseerd. De gemeente presenteert hier haar nieuwbouwplannen. Ook waren er allerlei bedrijven, zoals aannemers, banken, woning inrichtingszaken en tuinontwerpers, die adviezen en tips gaven bij het bouwen van een eigen woning. Mijande Wonen had ook dit jaar een plekje op de beurs. Dit jaar had de gemeente voor een andere opzet en dagindeling gekozen. Bezoekers hadden de mogelijkheid om 2 dagen de beurs te bezoeken. Met name op zaterdag werd de beurs maar ook onze stand meer dan goed bezocht.

Plan Slot

Begin 2013 is gestart met het werven van bewoners van de wijk Slot in Vriezenveen voor het oprichten van een bewonerscommissie. Deze commissie had als doel de speeltuin in hun wijk weer een leuke en veilige speelplek te laten zijn voor de kinderen uit de wijk. Hier is het hele jaar aan gewerkt, de benodigde vergunningen zijn verstrekt en er zijn subsidies aangevraagd en toegekend. Mijande Wonen heeft hier ook een financiële bijdrage aan geleverd. Vrijdag 20 september is de speeltuin met een feestelijk tintje geopend. Mijande Wonen heeft gezorgd voor een hapje en drankje. Samen met de projectgroep is dit een geslaagde dag geworden. Begin 2014 is dit project afgerond en zijn de laatste materialen besteld en geleverd. Zo zijn de netten gekomen om te voorkomen dat burenballen in de tuin krijgen. Ook zijn de voetbaldoeltjes geplaatst en de volleybalpalen met net.



Beursvloer Twenterand

Mijande heeft de Beursvloer Twenterand bezocht. Deze beurs werd voor de eerste keer gehouden in het gemeentehuis in Vriezenveen. We hebben namens Mijande goede "zaken" gedaan met een viertal maatschappelijke organisaties. Zo hebben wij een leuke middag uit voor senioren gesponsord, een bijdrage gedaan aan de aanschaf van promotiekraampjes, de inrichting voor een deel van de kruidentuin en hulp toegezegd met het opbouwen van de zomermarktje bij 't Haarhuus in juni. Wat hebben wij binnengehaald voor een aantal complexen/bewoners van Mijande: een leuke middagactiviteit in gebouw B van 't Nieuwe Haarhuus, 10 eetbonnen van Eetmee! voor gezinnen, een stampotmaaltijd voor 30 personen voor de bewoners van de 25 seniorenwoningen aan de Bremstraat 2-30 a t/m j en een klinische les voor al onze woonconsulenten en dorpskrachtconsulenten, waarbij zij bepaald psychisch gedrag eerder kunnen leren herkennen en daar wellicht beter op in kunnen spelen. Al met al een leuke en zinvolle middag!

Wij hebben de Beursvloer ervaren als een leuk initiatief vanuit de gemeente Twenterand! De contacten die hieruit ontstaan zijn waardevol en goed te benutten in het kader van Dorpskracht. Het krijgt zeker een vervolg!

Huurjubilarissen Mijande Wonen in het zonnetje gezet

Mijande Wonen vindt het belangrijk om eens extra aandacht te geven aan mensen die langer dan 50 jaar een woning huren. Op vrijdag 5 september zijn 45 huurders feestelijk in het zonnetje gezet. Zij huurden 50 jaar of langer een woning van Mijande Wonen.



De mensen waren uitgenodigd voor een gezellige middag bij Zandwijk in Vriezenveen. Om 15.00 uur werden de huurjubilarissen, sommigen vergezeld door familieleden, verwelkomd door Peter Zuithof, directeur/bestuurder van Mijande Wonen. Hij heette iedereen welkom en gaf aan dat er meer dan 2.500 jaar woonervaring in de zaal zat. Daarna was het de beurt aan "Muziek met Moniek". Haar optreden met bekende, Oudhollandse liedjes viel erg in de smaak. Ook werd er een leuke bingo georganiseerd, waaraan zeer fanatiek werd deelgenomen. Na alle heerlijke hapjes ontvingen de huurders een boeket bloemen en een presentje. Iedereen vertrok rond 18.00 uur huiswaarts. Uit de positieve reacties blijkt dat Mijande Wonen kan terugkijken op een zeer geslaagde middag.

Spreekuur Vroomshoop

Tot november is er op elke dinsdag tussen 9.00 en 12.00 uur spreekuur gehouden in de Breekwerk in Vroomshoop. Huurders konden hier voor allerlei vragen terecht. Denk hierbij aan het inschrijven als woningzoekende, vragen over het woningaanbod, het doen van reparatieverzoeken, betalen van de huur en vele andere zaken. Van het spreekuur werd door diverse bewoners gebruik gemaakt. Door huurders werd het spreekuur op prijs gesteld. Vanwege de visie van Mijande Wonen is het spreekuur per november 2014 komen te vervallen. Huurders weten ons inmiddels via andere wegen ook goed te bereiken en onze medewerkers komen op verzoek ook bij de bewoners op huisbezoek. Op deze manier blijven wij goed bereikbaar voor onze huurders.

Noaberschap Take Off Twenterand

Op 11 december 2014 was het weer zover, voor de tweede keer organiseerde Take Off Twenterand een midwinter spektakel voor de omwonenden van Take Off Twenterand aan het Bussinck in Vroomshoop. Jongeren en begeleiders hebben het pand omgetoverd in kerstsfeer. De kerstboom is opgetuigd, creatieve kerstschilderijen zijn gemaakt en de potten gevuld met kersttakken. Rondkijkend in het pand is het eindresultaat om trots op te zijn. De weersvooruitzichten waren slecht:



harde wind, regen, koud... Het was buiten guur en somber. Het was voor het eerst dat er gewerkt werd met een kerstcomité. In het kerstcomité hebben een aantal leden van de begeleidingscommissie, jongeren en begeleiders deelgenomen.

Een aantal leden uit de begeleidingscommissie, bestaande uit omwonenden van Take Off Twenterand hebben meegeholpen met de voorbereidingen samen met de jongeren en begeleiders. Zo was dit midwinterspektakel niet alleen voor de omwonenden, maar dit jaar meer met omwonenden. De jongeren hebben hierbij op hun eigen manier deelgenomen, zoals bij Take Off Twenterand gebruikelijk is.

Het vuur in de vuurkorven werd vroeg in de avond aangestoken. Het eindresultaat mocht er zijn. Laat de omwonenden nu maar komen. Maar de voorspelde weersvooruitzichten waren spelbreker waardoor het idee van een midwinter BBQ werd aangepast. De keuken van werd al snel in gebruik genomen. De hamburgers, soep en warme chocolademelk smaken immers ook prima vanuit de keuken.



De eerste bezoekers meldden zich. Jongeren lieten zich zien, iedereen op hun eigen tijd en op hun eigen manier. Het was erg gezellig. Buiten was het guur, koud en regenachtig, maar binnen was het warm en sfeervol.

Opeens klonk van buiten een noodkreet: "We gaan de lucht in!". De harde wind rukt de tent van de grond. Buurtbewoners, jongeren en begeleiders hangen aan de tentstokken om de tent op de grond te houden. Samen werd de tent afgebroken. Er is volop gelachen deze avond die op een bijzonder en heugelijke manier met elkaar is gevierd.

"Samen aan de tentstokken hangen...Samen...zoals goed naoberschap behoort te zijn!"



Samenwerking/netwerken

Mijande Wonen heeft uitstekende contacten met instanties als politie, gemeente, maatschappelijk werk en zorg- en hulpverlenende instanties. De lijnen tussen deze organisaties zijn kort en er wordt samengewerkt bij het oplossen van problemen.

Een aanhoudende huurachterstand, meldingen van burens, een verwaarloosde of vervuilde woning en/of overlastklachten zijn een signaal van mogelijke problemen binnen een huishouden. Dergelijke signalen zijn een aanleiding voor een huisbezoek en een gesprek met de huurders. In vrijwel alle gevallen blijkt sprake te zijn van meerdere problemen ("multi problem"). Veelal spelen financiële problemen, alcohol en/of drugsproblemen, psychische problemen, mindere begaafdheid en opvoedkundige problemen een rol.

Om hierin actief op te kunnen treden worden er Netwerk18+ overleggen gehouden waaraan ook Mijande Wonen deelneemt. Een steeds vaker voorkomend probleem is schulden. Vaak blijkt uit gesprekken met huurders over huurachterstanden dat er grote schulden zijn. Omdat de huur vaak de grootste post is van maandelijke vaste lasten, wordt deze als eerste niet betaald. Wanneer huurachterstanden dan inzichtelijk zijn, blijkt dit het topje van de ijsberg.

In de gemeente Twenterand is hiervoor een Meldpunt Schulden opgezet in samenwerking met gemeente, Stadsbank Oost Nederland, de woningcorporatie en Maatschappelijk werk. Deze korte lijnen blijken goed te werken. Mensen worden vlot geholpen en kunnen onderling snel doorverwezen worden. Ook in de gemeente Dinkelland wordt in goede samenwerking met de gemeente, Stadsbank en andere zorgpartijen adequaat gehandeld in voorkomende situaties.

Er wordt snel gereageerd op overlast en op andere tekenen die er op wijzen dat het met bewoners niet goed gaat. Ook dat draagt bij aan leefbaarheid in dorpen en wijken. Oplopende huurachterstand is zo'n signaal. Mijande Wonen grijpt het liefst zo snel mogelijk in omdat er dan gemakkelijker met de bewoners tot een oplossing gekomen kan worden en uitzetting kan worden voorkomen.

We bieden bemiddeling en begeleiding. Klachten van huurders (sociale klachten) worden op papier gevraagd voor dossieropbouw. Mensen worden ook geadviseerd deze klachten te melden bij de politie. Indien klachten aanhouden worden deze behandeld in het Netwerk 18+ en eventueel in het Multi Disciplinair Overleg.

2.3.15 Wonen en zorg

Naar verwachting groeit het aantal 75-plussers in ons werkgebied in de jaren tot 2020 met ongeveer 585 huishoudens. We merken dat ouderen steeds langer in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Dit betekent dat bestaande woningen meer levensloopbestendig gemaakt moeten worden. In de wensportefeuille vanuit strategische vastgoedsturing wordt hier ook rekening mee gehouden.

Als ouderen zelfstandig willen blijven wonen, is er meer nodig dan passende huisvesting. Ook voorzieningen op het gebied van welzijn, ontmoeten en aanvullende dienstverlening zijn noodzakelijk om ouderen tot op hoge leeftijd thuis te kunnen laten wonen. We werken daarom samen met zorg- en welzijnsinstellingen om deze integrale dienstverlening te kunnen bieden. Investeren in wonen, welzijn en zorg is een speerpunt van beleid voor Mijande Wonen. Samen met de beide gemeenten wordt actief gewerkt aan de inrichting van woonservicezones.

In 2014 is er binnen het gehele werkgebied veel aandacht geweest voor samenwerken met zorginstellingen. Met alle grote zorginstellingen is er regelmatig en intensief contact over toekomstige ontwikkelingen. Opvallende samenwerkingsprojecten in 2014 waren:

- Begin 2013 zijn de gesprekken gestart met het Leger des Heils over uitbreiding van het Take Off project in Den Ham (opvang van jongeren met problemen die met begeleid wonen een tweede kans wordt geboden). Begin 2014 is de uitbreiding gerealiseerd en is Take Off van 12 naar 24 plaatsen uitgebreid. Om de mogelijke uitbreiding goed te laten verlopen is eind 2013 de samenwerking met de buurt rondom de locatie opgezocht.



Dit heeft geresulteerd in een aangepast convenant dat op feestelijke wijze door alle partij- en ondertekend is (zie foto boven). In het jaar 2014 zijn 7 bewoners uitgestroomd uit Take Off, waarvan 1 bewoner is doorgestroomd naar een huurwoning van Mijande Wonen.

- De samenwerking met zorginstelling Baalderborg Groep uit Hardenberg in het kader van de realisatie van een gebouw voor verstandelijk beperkten op het terrein van het voormalige kantoorgebouw aan de Stationslaan 12 te Vroomshoop en op de plek van de Tye in Den Ham is afgerond, beide gebouwen zijn opgeleverd in 2014.
- Samen met de gemeente Dinkelland, Carint en TSN is in 2013 gestart met het loket Wonen Zorg en Welzijn. Bewoners van Dinkelland kunnen terecht met alle vragen omtrent wonen, welzijn en zorg. Mijande Wonen heeft haar kantoor en balie voor de gemeente Dinkelland in dit concept geplaatst. De samenwerking met alle partijen levert al voordelen op voor de klant vanwege de korte lijnen. Vanwege alle ontwikkelingen bij de gemeente rondom de kanteling van de zorg is besloten in februari 2015 te stoppen met het concept 1loket en de stichting op te heffen.
- Met Philadelphia en Aveleijn zijn we in gesprek om toekomstige woonwensen te bespreken en zo mogelijk te realiseren.
- De eerste tienjaarlijkse huurtermijn van het gezondheidscentrum in Vriezenveen eindigt eind 2015. Dit is de reden geweest voor een aantal participanten om met elkaar in gesprek te gaan over nieuwe wensen naar de toekomst toe. Voor de huisartsenpraktijk heeft dit geleid tot een uitbreiding van hun praktijk qua meters en een nieuw huurcontract voor 10 jaar.

Veiligheid in en om de woning

Bij planmatig onderhoud en mutatieonderhoud wordt standaard aandacht besteed aan verbetering van de inbraakbeveiliging van de betreffende woningen. Daarnaast laat Mijande Wonen veiligheidsinspecties uitvoeren naar de gas- en elektriciteitsinstallaties in de woningen.

Extra veel aandacht is er voor de veiligheid van seniorenwoningen. Alle nieuwbouwcomplexen zijn voorzien van standaard domoticavoorzieningen en worden toekomstbestendig gebouwd. In alle huidige seniorencomplexen zijn goede afspraken gemaakt over zorg- en brandalarmering.

2.3.16 Aanpasbaar bouwen

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen, worden voornamelijk seniorenwoningen gebouwd; woningen voor mensen met een handicap en starterwoningen.

Wanneer nieuwbouw wordt verricht voor de doelgroep ouderen en gehandicapten, wordt rekening gehouden met:

- extra brede deuren;
- draaicirkels voor rolstoelgebruikers;

- variabel in hoogte verstelbare toiletputten (daartoe verleent de gemeente een bijdrage vanwege het preventieve karakter hiervan en het uitsluiten van een beroep op de WMO in de toekomst);
- geen drempels;
- thermostaatkraan in de douche;
- inductiekoken.

In 2014 bouwt Mijande Wonen verschillende complexen waar sprake is van aanpasbaar bouwen (De Tye en de Stationslaan voor Baalderborg).

2.3.17 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Bij Mijande Wonen is de klant het uitgangspunt. Dit betekent dat de invloed en betrokkenheid van onze klanten op hun woning en woonomgeving belangrijk is. Drie voormalige fusiecorporaties kenden een vorm van een georganiseerd huurdersverband. Na de fusie zijn deze huurdersorganisaties zelfstandig actief gebleven. Begin 2013 is de huurdersorganisatie Mijande Wonen opgericht.

Jaarverslag Huurdersraad Mijande Wonen

De huurdersraad is verdeeld in een Centrale Huurdersraad (CH) en onderliggende Lokale Huurdersraden (LH). Deze zijn ontstaan uit de voormalige huurdersvertegenwoordigingen van de corporaties van Vriezenveen, Weerselo en Denekamp.

De CH is gesprekspartner van Mijande Wonen en wordt als zodanig gevoed vanuit de diverse LH's. Vanuit de CH worden vergaderingen van de Woonbond bezocht, ingeschreven op opleidingen en applicatiecursussen, en algemene beleidszaken van de huurdersraad gecoördineerd en bewaakt. De verschillende LH's zijn in de uitvoering en acties op lokaal niveau min of meer autonoom. Terwijl de CH vergaderingen met Mijande voorbereidt en stuurt op onderlinge samenwerking, vergaderen de LH's minimaal 6x per jaar. De voorzitters en één lid van elke LH hebben zitting in de CH, waardoor goede voeling met de achterban wordt gewaarborgd.

De Centrale Huurdersraad bestond in 2014 uit :

Voorzitter	Dhr. Ing. Herman Punte
secretaris	Dhr. Peter Smeele
penningmeester	Dhr. Frans Benneker
leden	Mevr. Wilma Folkerts
	Mevr. Hermien Letteboer
	Mevr. Janny Bijlstra
	Dhr. Eric Brendel

Mevr. Folkerts is in de loop van 2014 vervangen door mevr. Netty Meijer.

16 jan 2014	Begroting huurdersraad, Bedrijfsplan 2014 Mijande Wonen, bezwaarprocedures
25 febr 2014	Huurverhoging 1/7/2014, Huurachterstanden, Website huurdersraad
18 mrt 2014	Huurverhoging, Huurprijsbeleid, Duurzame investeringen
14 mei 2014	Huurprijsbeleid, Presentatie Dorpskracht, Klachtencommissie Woningcorporaties,
16 sept 2014	Jaarverslag 2013
19 nov 2014	Vastgoed portefeuille, Huurprijsbeleid, Betaalbaarheid, Energetische maatregelen
15 dec 2014	Visie op betaalbaarheid, Bedrijfsplan 2015, Begroting huurdersraad

Buiten deze door Mijande geïnitieerde vergaderingen, heeft de CH ook nog 8 vrije vergaderingen gevoerd over items die door de LH's werden aangedragen én een zogenaamde jaarvergadering in elk van de gemeenten Twenterand en Dinkelland. Deze laatste gelegenheden zijn door de achterban (de huurders) helaas zeer slecht bezocht.

Budget voor de werkzaamheden van de CH (en onderliggende LH) wordt door de penningmeester aangevraagd bij Mijande Wonen.

2.3.18 Klachtencommissie

Mijande Wonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e/o. Op grond van landelijke regelgeving zijn corporaties verplicht een klachtencommissie in te stellen. Huurders, medehuurlers, woningzoekenden, ex-huurders en instanties die de belangen van deze partijen behartigen kunnen een klacht indienen bij genoemde commissie. De commissie brengt advies uit aan de directeur/bestuurder, deze beslist uiteindelijk over de afhandeling van de klacht.

Als er een klacht tegen Mijande Wonen wordt ingediend zullen wij altijd een vertegenwoordiger naar de zitting sturen.

In 2014 zijn er door zes huurders een klacht ingediend bij deze klachtencommissie. Twee huurders hebben op eigen beweging hun eigen klacht ingetrokken. In drie gevallen zijn de klachten door de klachtencommissie afgewezen. In één geval was de klachtencommissie niet bevoegd.

2.3.19 KWH huurlabel

Het jaar 2014 is inmiddels bijna afgesloten qua meting. Het KWH label wordt behouden voor het jaar 2014 en we sluiten waarschijnlijk af met een 7,8 (in 2013 een 7,6). Hiermee is de doelstelling van het ondernemingsplan voor 2014 gerealiseerd.

In 2014 is voortdurend geëvalueerd en bijgesteld in de processen als uit de metingen verbeterpunten bleken. Geconstateerd mag worden dat deze aanpak gewerkt heeft en ook in 2015 zal Mijande Wonen deze aanpak dan ook continueren. Om onze dienstverlening nog beter te kunnen monitoren zullen we in 2015 overstappen op een continue meting van onze telefonische dienstverlening (voorheen een periode van 8 weken per jaar).

2.3.20 Informatievoorziening

In 2014 is gestart met het tweemaandelijks vullen van een middenpagina met Mijande nieuws in de "Veenstreek" en de "Dinkelland Visie". Hierdoor wordt een bredere doelgroep bereikt en zijn de inwoners van het werkgebied meer op de hoogte van het reilen en zeilen van Mijande Wonen.

Aan het project de Stationslaan in Vroomshoop is ook in 2014 veel aandacht besteed. Het gebouw was te zien in het RTL4 programma "Ons huis verdient het". Het tv-programma laat zien hoe leuk, mooi en comfortabel wonen zonder energiekosten is. In het eerste seizoen van 2014 heeft de 8-delige serie zo'n 2 miljoen kijkers gehad. Op donderdag 9 oktober 2014 is het gebouw geopend door Theo Rietkerk, de voormalig gedeputeerde van de Provincie Overijssel. In 2015 ontving Mijande Wonen de PassiefBouwen Award 2014 voor dit project. Al met al is voor het gebouw aan de Stationslaan veel aandacht geweest van de media.

De 'schoolwoningen' aan de Wetering in Vriezenveen zijn in november geopend. Twee voormalige schoolwoningen zijn verbouwd en verhuurd aan de JP van den Bentstichting. Een bijzonder doelgroep, die er alles aan heeft gedaan om de opening tot een succes te maken.

In oktober 2014 is gestart met de renovatie van De Maten in Den Ham. De woningen werden op een dusdanige goede manier geïsoleerd, dat de energielasten van de bewoners aanzienlijk omlaag gaan. Daarnaast werden de eerste zonnepanelen bij Mijande Wonen geplaatst. Dit heeft aandacht gekregen in Dorpskracht en de berichten over dit project zijn op Twitter veel getweet.

Zodra er relevant nieuws te melden is (denk aan huurverhoging, oplevering projecten, etc.) wordt een persbericht gemaakt. Dit wordt naar de (lokale) media gestuurd en op onze website gezet. Ook door de inzet van Twitter wordt dit nieuws snel verspreid. Op dit moment hebben we 900 volgers op Twitter. Dit zijn grotendeels 'zakelijke' volgers. De beschikbare woningen worden continu aangeboden op onze website.

Om ook onze doelgroep (de huurder) via social media te bereiken, is in 2014 een Facebookpagina gemaakt. Hier worden allerlei berichten geplaatst. Denk aan berichten rondom openingen, opleveringen. Maar ook berichten over zaken, die we extra onder de aandacht willen brengen, bijvoorbeeld aangepaste openingstijden, verkoopprojecten. Op dit moment heeft de Mijande-pagina 189 "vrienden".

Website

Huurders en andere belangstellenden hebben de gegevens op onze site (www.mijande.nl) in 2014 wederom vaak geraadpleegd:

Bezoek website	2014	2013
Totaal aantal bezoekers	155.327	86.656
Totaal aantal unieke bezoekers	41.251	34.158
Totaal aantal paginaweergaves	741.715	515.210
Gemiddelde bezoektijd	2 min 42 sec.	3 min 13 sec.

De enorme stijging van het bezoek aan de website is te danken aan het alleen nog maar online adverteren van de (huur)woningen. Woningzoekenden zijn genoodzaakt om de woningen nu op de website te zoeken. Het bezoekerspercentage bestaat uit 75% terugkerende bezoekers en 25% nieuwe bezoekers.

Meest bezochte pagina's	2014	2013
Huuraanbod	116.751	53.959
Ik zoek woonruimte	87.430	56.063
Welkomspagina	28.053	19.363
Contact	12.427	14.117

Ten opzichte van 2013 is onze site vaker bezocht. Bezoekers komen rechtstreeks of via links op een ander sites op de website:

Toegang tot de site	2014	2013
Zoekmachines (vooral Google)	57%	51%
Direct (intypen www.mijande.nl)	37%	37%
Link op andere site	6%	12%
Totaal	100%	100%

2.3.21 Sponsoring

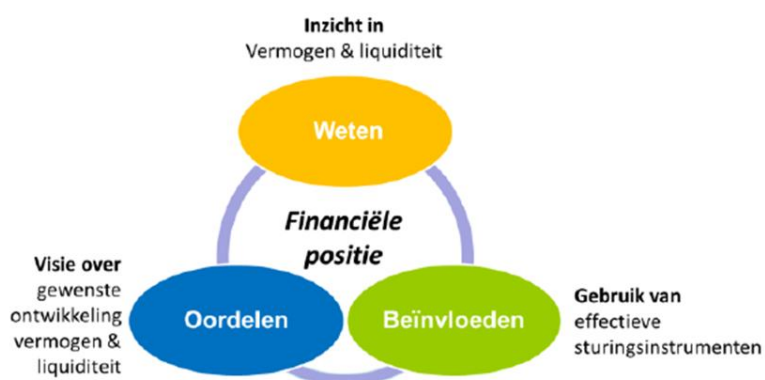
In 2014 heeft geen sponsoring plaatsgevonden.

2.4 Financiële continuïteit

2.4.1 Algemeen

De uitdaging voor Mijande Wonen ligt in het voorzien van voldoende en kwalitatief goede woningen tegen een betaalbare prijs voor de primaire en secundaire doelgroep. Randvoorwaarde hierbij is dat de financiële continuïteit gewaarborgd is en blijft. Om hier een goed beeld van te krijgen is inzicht gewenst in de ontwikkeling van de bedrijfswaarde en de ontwikkeling van de kengetallen welke worden onderkend in het financieel sturingskader. Deze kengetallen worden berekend op basis van de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het WSW gedefinieerde sectorparameters. Naast de bedrijfswaarde wordt ook de beleidswaarde bepaald. De beleidswaarde is gebaseerd op het beleid en de parameters waar Mijande Wonen voor staat.

Het financiële sturingskader zorgt er niet alleen voor dat Mijande Wonen weet *hoe* ze er financieel voor staat, maar stelt haar ook in staat om daar over te kunnen *oordelen* en reikt stuurknoppen aan om de ontwikkeling van de vermogen, rentabiliteit en liquiditeit in de gewenste richting te *beïnvloeden*.



Het financieel sturingskader is een handvat voor financieel handelen van de directeurbestuurder met zijn overige MT leden. In het Financieel Sturingskader worden door Mijande Wonen de randvoorwaarden geschetst voor het financiële beleid om het maatschappelijk presteren in financiële zin te borgen in de interne sturing en het toezicht. Doel is om op basis van de beschikbare middelen zo maximaal mogelijk te presteren, zonder dat de continuïteit van Mijande Wonen op lange termijn in gevaar komt. Aan stakeholders moet verantwoording afgelegd kunnen worden over de gemaakte keuzes en inzet van middelen.

Het financieel sturingskader is gebaseerd op drie hoofdelementen:

1. Vermogen
2. Kasstromen
3. Investerings

Hieraan wordt invulling gegeven door onder meer ons investeringsstatuut, de jaarbegroting, de financiële meerjarenprognose en het vastgoedsturingsproces. De normen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw blijven belangrijke randvoorwaarden. Daarnaast sturen we sterk op de vastgestelde normen van de in het financieel sturingskader onderkende kengetallen.

2.4.2 Financieel Sturingskader

In de tabel hieronder staan de gerealiseerde waarden 2013 en 2014 en de verwachte ontwikkeling van de verwachte waarden in de komende 5 jaren volgens het vastgestelde en goedgekeurde bedrijfsplan 2015.

	Financiële kengetallen (bedrijfswaarde =corpodata/rj) (beleidswaarde=Mijande beleid)	norm		gerealiseerd		verwachting (basis bedrijfsplan 2015)				
		Mijande	WSW	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vermogen	Solvabiliteit (%)									
	historische kostprijs			5,3	8,4	10,4	12,7	15,9	19,3	22,7
	bedrijfswaarde =basis corpodata		20%	47,0	40,9	45,5	47,1	49,7	53,0	56,8
	beleidswaarde =basis mijande	20%		51,5	49,5	51,6	53,2	55,6	58,3	61,3
	Loan to Value (%)									
	bedrijfswaarde =basis corpodata		< 75%	53,6	57,6	53,1	51,5	49,0	45,5	41,8
beleidswaarde =basis mijande	< 55%		48,8	49,3	47,1	45,5	43,1	40,3	37,4	
Vreemd vermogen per VHE in € 1000										
	bedrijfswaarde =basis corpodata		<40,0	34,7	32,3	31,9	32,1	31,4	30,1	28,4
	beleidswaarde =basis mijande	<40,0		34,7	32,3	32,1	32,4	31,7	30,4	28,7
Kasstromen	ICR									
	bedrijfswaarde =basis corpodata		> 1,4	1,9	2,0	2,3	2,3	2,6	2,7	2,9
	beleidswaarde =basis mijande	> 1,5		1,9	2,0	2,3	2,3	2,6	2,7	2,9
	DSCR									
bedrijfswaarde =basis corpodata		> 1,0	1,1	1,1	1,3	1,3	1,4	1,5	1,7	
beleidswaarde =basis mijande	> 1,0		1,1	1,1	1,3	1,3	1,4	1,5	1,7	
Investerings *	Dekkingsratio (basis woz-waarde)									
	bedrijfswaarde =basis corpodata	50%	50%	24,6	23,2	22,8	22,9	22,3	21,4	20,2
	beleidswaarde =basis mijande			24,6	23,2	22,9	23,1	22,5	21,6	20,4

*)Bij investeringen wordt gestuurd op de IRR(Internal Rate of Return)

De ICR en DSCR worden door het WSW op een specifieke manier beoordeeld door het gerealiseerde gemiddelde van de afgelopen 3 jaren te vergelijken met het te verwachten gewogen gemiddelde voor de komende 5 jaren. De laagste wordt afgezet tegen de norm.

WSW Risico Score Model	ICR	DSCR
A: Gemiddeld gerealiseerd	1,97	1,19
B: Gewogen gemiddeld geprognosticeerd	2,42	1,36
Laagste van A en B	1,97	1,19
WSW norm	1,40	1,00
Voldoet aan WSW norm	Ja	Ja

Basis: Bedrijfsplan 2015

In zijn algemeenheid kan worden geconstateerd dat Mijande naar de toekomst toe op basis van haar meerjaren beleid ruimschoots voldoet aan de financiële sturingskaders van het WSW en aan die van haar zelf.

2.4.3 Winst-en-verliesrekening over 2014

Het resultaat 2014 bedraagt € 8,314 miljoen positief. Dit is € 5,162 miljoen beter dan begroot. Met betrekking tot de rentelasten is er sprake van een behoorlijke mutaties in negatieve zin. De reden hiervoor is dat sinds dit jaar de mutatie van de marktwaarde van de extendible leningen verantwoord wordt in het resultaat. Voor 2014 betekent dit een afwaardering van € 4,654 miljoen. Daarnaast is er een aanzienlijk positief belastingresultaat van € 9,181 miljoen aan fiscale latenties.

Resultaat 2014 ten opzichte van de begroting 2014 in € * 1.000

	<u>Voordelig</u>	<u>Nadelig</u>	<u>Reden</u>
Belastingen	9.181		saldo fiscale latenties
Rentelasten		4.654	mutatie marktwaarde extendible
Verkopen	1.658		46 woningen verkocht, 23 begroot
Afschrijvingen		1.654	aanpassing levensduur van 25 naar 20 jaar
Waardeveranderingen		523	herwaardering bezit
Personeelskosten	433		geen cao-stijging, meer doorbelasting
Onderhoud	497		verschuiving naar 2014 en deelname binnen renovaties lager dan begroot
Diversen	<u>224</u>		
Saldo	11.993	<u>6.831</u>	5.162 beter dan begroot in 2014

Ten opzichte van 2013 is het resultaat 2014 aanmerkelijk beter, per saldo een resultaatverbetering van € 19,935 miljoen. De belangrijkste reden hiervoor is dat in 2013 sprake was van een verliespost van € 13,979 miljoen aan waardeveranderingen vastgoedportefeuille terwijl deze post in 2014 beperkt is tot € 1,283 miljoen negatief. Overige grote mutaties zijn de eerder genoemde resultaten op belastingen en rente en de verhuurdersheffing.

Resultaat 2014 ten opzichte van het resultaat 2013 in € * 1.000

	<u>Voordelig</u>	<u>Nadelig</u>	<u>Reden</u>
Waardever.Vastgoed	12.697		afboeking in 2013 door verhuurdersheffing
Belastingen	9.181		saldo fiscale latenties
Rentelasten		4.654	mutatie marktwaarde extendible
Verhuurdersheffing		2.530	2013 aanloopjaar, 2014 volledig
Verkopen	1.663		46 woningen verkocht, 23 begroot
Afschrijvingen		1.633	aanpassing levensduur van 25 naar 20 jaar
Waardever.Fin.activa	1.507		afboeking in 2013 WIF-positie en deelnemingen
Huromzet	1.325		huurstijgingsbeleid inflatie plus
Overige activiteiten	777		verrekening fiscus btw-issues , afboeking breedband 2013
Personeelskosten	654		minder inhuur, minder fte, meer doorbelasting, hogere uitkering ziekteverzekering
Onderhoud	561		minder planmatig onderhoud
Exploitatielasten	<u>388</u>		minder beheer, service en dir. expl. kosten
Saldo	28.753	<u>8.817</u>	19.936 beter dan resultaat 2013

Onderstaand een cijfermatig overzicht op hoofdlijnen van het geconsolideerde exploitatie resultaat en de realisatie van 2014 met de begroting 2014 en de realisatie 2013.

VW Mijande Wonen bedragen in € * 1000	realisatie	begroting	verschil real-begr		realisatie	verschil 2014-2013	
	2014	2014	in €	in %	2013	in €	in %
huuromzet	29.300	29.213	87	0%	27.951	1.349	4,8%
derving	-366	-192	-174	-90%	-342	-24	7%
huuropbrengst	28.934	29.021	-87	0%	27.609	1.325	4,8%
opbrengst servicecontracten	460	449	11	2%	401	59	15%
lasten servicecontracten	-497	-585	88	-15%	-570	73	-13%
expl.saldo servicecontracten	-36	-136	100	-73%	-168	132	-78%
Overige personeelskosten	190	219	-29	-13%	198	-8	-4%
Personeelskosten	4.213	4.646	-433	-9%	4.867	-654	-13%
Huisvestingskosten	274	361	-87	-24%	357	-83	-23%
Automatiseringskosten	463	550	-87	-16%	492	-29	-6%
Algemene kosten	352	505	-153	-30%	490	-138	-28%
Afschrijvingen	6.825	5.170	1.654	32%	5.192	1.633	31%
Lasten verhuur en beheeract	12.127	11.232	895	8%	11.397	730	6%
Dagelijks Onderhoud	1.033	1.007	26	3%	1.037	-4	0%
Mutatie Onderhoud	426	514	-88	-17%	511	-85	-17%
Planmatige Onderhoud	2.368	2.803	-435	-16%	2.840	-472	-17%
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.827	4.324	-497	-11%	4.388	-561	-13%
Belastingen	1.174	1.175	-1	0%	1.175	-1	0%
Verzekeringen	82	75	7	9%	74	8	11%
Overige directe expl.kosten	220	236	-16	-7%	340	-120	-35%
Verhuurdersheffing	2.630	2.695	-65	-2%	100	2.530	2530%
Directe exploitatie lasten	4.106	4.181	-75	-2%	1.688	2.418	143%
Netto resultaat exploitatie vastgoedport.	8.838	9.149	-311	-3%	9.968	-1.130	-11%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	33	0	33		209	-176	-84%
verkoopomzet woningen	6.066	3.348	2.718	81%	3.599	2.467	69%
derving	-145	-100	-45	45%	-156	10	-7%
organisatiekosten	-425	-118	-307	260%	-228	-197	87%
boekwaarde verkopen	-1.062	-354	-708	200%	-444	-618	139%
Netto resultaat verkopen vastgoedport.	4.434	2.776	1.658	60%	2.772	1.663	60%
Waardeveranderingen vastgoedport.	-1.283	-760	-523	69%	-13.979	12.697	-91%
Opbrengst overige activiteiten	702	360	342	95%	151	552	367%
Kosten overige activiteiten	-826	-485	-341	70%	-929	103	-11%
Saneringsheffing	-1.013	-876	-137	16%	-1.135	122	-11%
Netto resultaat overige activiteiten	-1.136	-1.001	-136	14%	-1.913	777	-41%
Leefbaarheid	-285	-158	-128	81%	-114	-172	151%
waardeveranderingen fin.vaste activa	-35	-	-35		-1.542	1.507	-98%
rentebaten	94	30	64	214%	96	-1	-2%
rentelasten	-11.526	-6.884	-4.642	67%	-6.955	-4.571	66%
Saldo financiële baten en lasten	-11.432	-6.854	-4.578	67%	-6.860	-4.572	67%
Resultaat voor belastingen	-867	3.152	-4.019	-128%	-11.461	10.594	-92%
Deelneming	0	0	0		-160	160	-100%
Belastingen	9.181	0	9.181			9.181	
Resultaat na belastingen	8.314	3.152	5.162	164%	-11.621	19.936	-172%

2.4.4 Solvabiliteit, continuïteit en financiering

Volgens de waarderingsgrondslagen van Mijande vindt waardering van de activa en passiva plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, ofwel tegen de lagere bedrijfswaarde (toepassing van de minimumwaarderingregel). Zoals eerder gemeld is het uitgangspunt van het financiële beleid de financiële continuïteit. Op de lange termijn moet sprake zijn van evenwichtige kasstromen. Deze zijn primair van belang om ook in de toekomst financieel gezond en financierbaar te blijven. Voor het verkrijgen van een juist inzicht is beoordeling op basis van actuele waarde zeer gewenst. Onze meerjarenprognose is daarom in de basis opgesteld op basis van waardering tegen bedrijfswaarde. Hierbij is de bedrijfswaarde berekend volgens de normen en parameters die voldoen aan de corpora-data/ RJ-richtlijnen. In paragraaf 2.4.2. staan de ontwikkelingen van de relevante kengetallen in deze verantwoord.

2.4.5 Scenario's van het meerjarenperspectief

Naast sturing op de bedrijfswaarde wordt ook gestuurd op de beleidswaarde. De beleidswaarde is de waarde waarin het volledige beleid van Mijande is ingerekend.

Ten opzichte van het basis beleidswaarde scenario zijn een drietal alternatieve scenario's berekend aangeduid met de termen "Voorzichtig", "Tegenvallend" en "Doem". In de beleidswaarde zijn alle investerings- en onderhoudsopgaven in het bestaande bezit ingerekend. Verder een verkoopprogramma van structureel 25 woningen per jaar en een huurbeleid wat bij mutatie harmoniseert naar streefhuren.

Het voorzichtige scenario kenmerkt zich door tegenvallende prijsontwikkelingen (loon, bouw, onderhoud, belastingen en verzekeringen) en lagere huuropbrengsten door een inflatievolgend huurbeleid en een hoge derving.

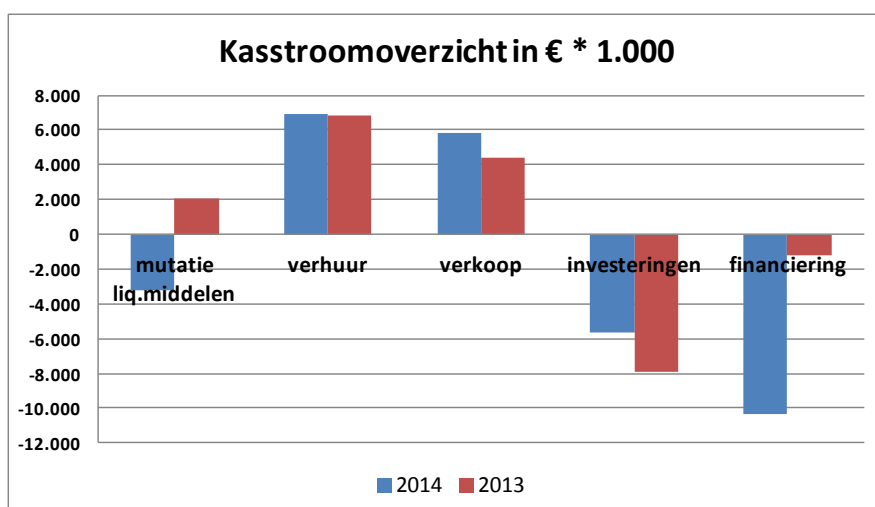
Het tegenvallende scenario kenmerkt zich door tegenvallende verkopen, een hoge rente en een niet gerealiseerde organisatieaanpassing.

Het "doem" scenario is de optelsom van het voorzichtige en tegenvallende scenario.

De uitkomsten van diverse scenario's leert dat voldaan blijft worden aan de gehanteerde kengetallen en daarbij vastgestelde normen.

2.4.6 Kasstroom

In 2014 zijn de liquide middelen met € 3,2 miljoen afgenomen. De operationele kasstroom (verhuur en verkoop) is uitgekomen op een surplus van € 12,7 miljoen. Er is voor € 5,6 miljoen geïnvesteerd en de kasstroom uit financieringen laat een afname van € 10,3 miljoen zien, door aflossingen. In 2013 was er een toename van € 2,1 miljoen aan liquide middelen door een operationele kasstroom van plus € 11,2 miljoen, een kasstroom uit investeringen van min € 7,9 miljoen en een financieringskasstroom van min € 1,2 miljoen.



2.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW is het onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt. De corporaties die deelnemen aan het WSW staan garant voor elkaar via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen.

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk; zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting voor Mijande Wonen is ultimo 2014 € 6,11 miljoen.

Sinds 2008 beoordeelt het WSW zijn deelnemers volgens "het nieuwe faciliteren". Hiermee wordt bedoeld of de organisatie vanuit de exploitatiekasstroom in staat is de rente te voldoen, vermeerderd met een normale aflossing van 2% van haar langlopende schulden. Uit de meerjarenprognose van Mijande Wonen blijkt dat hier sprake van is.

Voor de totale financieringscapaciteit (te borgen door WSW) geldt een maximum van 50% van de WOZ-waarde van het bezit. Op dit moment ligt de WOZ-waarde van het bezit op € 706,87 miljoen (peildatum 1-1-2013; bezit in exploitatie per 1-1-2014).

Rekening houdende met een geborgde schuld van € 161,4 miljoen is het financieringspercentage 22,8%.

Het WSW heeft in haar brieven van 4 juni 2014 en 29 september 2014 verklaard dat Mijande Wonen voldoet aan de eisen van borgbaarheid die het WSW stelt. Op grond hiervan kan als aan de voorwaarden van borging wordt voldaan gebruik gemaakt worden van de faciliteiten van het fonds.

2.4.8 Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal fonds Volkshuisvesting(CFV) beoordeelt jaarlijks op grond van het Besluit beheer sociale huursector de financiële continuïteit van elke corporatie en brengt daarover advies uit aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis van de ingediende prognosegegevens 2014-2018, de verantwoordingsgegevens (dVi) 2013 en andere informatie doet het CFV risicogericht onderzoek op een zestal toezichtsterreinen. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. In de toezichtsbrief met dagtekening 4 november 2014 staat dat het uitgevoerde onderzoek aanleiding geeft tot opmerkingen aangaande de kwaliteit van de informatievoorziening. Het CFV heeft vervolgens gevraagd om een, door de raad van commissarissen goedgekeurd, plan van aanpak op te stellen met maatregelen om te komen tot een kwalitatief goede gegevensindiening. Dit plan is tijdig (voor 15 december 2014)ingediend.

2.4.9 Liquiditeitspositie

Het streven van Mijande Wonen is gericht op een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan.

De liquiditeitspositie is redelijk solide te noemen, mede vanwege de bestaande (per 31 december 2014 niet aangewende) kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Overigens is een liquiditeitsbuffer van € 5 miljoen gewenst. Begin maart 2015 is deze gerealiseerd door het afsluiten van een 1-maands roll-over lening groot € 5 miljoen met terugstortfaciliteit van 80%.

2.4.10 Bedrijfswaardeberekening

De bedrijfswaarde geeft inzicht in de verdien capaciteit van de in exploitatie zijnde woningen op basis van een aantal gekozen uitgangspunten. Belangrijke parameters in deze betreffen de restant levensduur, verwachte stijging van opbrengsten en lasten, verwachte bedrijfslasten evenals de disconteringsvoet.

Aan de bedrijfswaardeberekening per 31 december 2014 liggen onder meer onderstaande parameters ten grondslag:

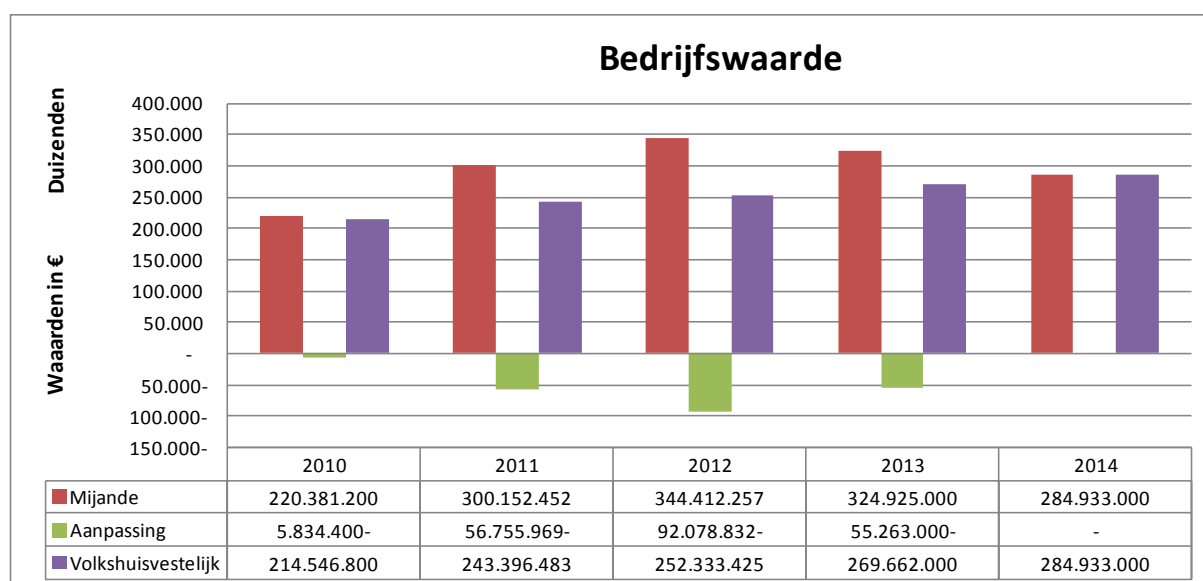
	2015	2016 t/m 2019	2020 e.v.
Inflatie	1,00%	2,00%	2,00%
Huurverhoging	2,50%	3,50%	2,00%
Huurderving	1,25%	1,00%	1,00%
Stijging beheerlasten	2,00%	2,00%	3,00%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%
Overige uitgangspunten:			
Beheerlasten p/VHE	€ 1.104	€ 1.006	€ 1.006
Onderhoud p/VHE	€ 867	€ 867	€ 867
Zakelijke lasten	€ 248	€ 248	€ 248

Bovenstaande uitgangspunten zijn ontleend aan het door de bestuurder vastgestelde en het door de RVC goedgekeurde Bedrijfsplan 2015. Voorts is bij de bedrijfswaardeberekeningen (daeb-bezit) per 31 december 2014 uitgegaan van:

- Huren per complex per 31 december 2014;
- Restwaarde grond op basis van de huidige gemiddelde sociale grondprijs verminderd met te maken sloop- en verhuiskosten en verhoogd met inflatie tot einde levensduur;
- Een disconteringsvoet van 5,25%;
- Het voor onbepaalde tijd inrekenen van de verhuurdersheffing, die eind 2013 is goedgekeurd door de 1e kamer;
- Een restant levensduur berekend door het aanvangsjaar van de exploitatie op te hogen met 50 jaar onder aftrek van het aantal gerealiseerde exploitatiejaren tot en met 2014 en met een minimum van 15 jaar.

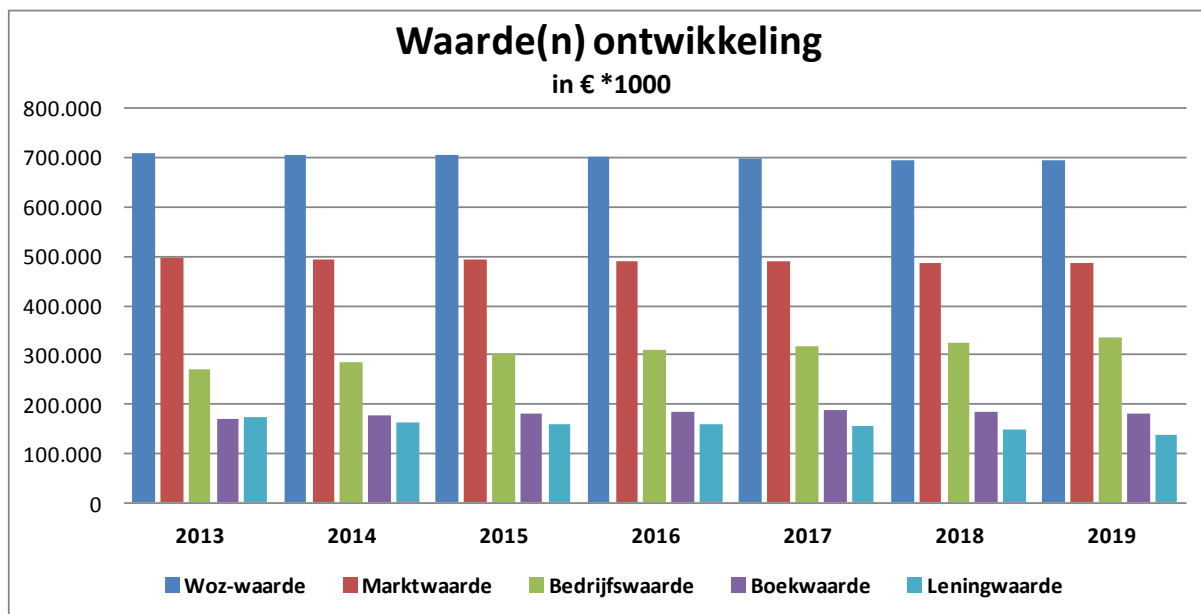
De bedrijfswaarde voor het sociale vastgoed bedraagt per 31 december 2014 € 274 miljoen. Dit is € 39 miljoen lager dan de waarde per 31 december 2013 zijnde € 313 miljoen.

De totale bedrijfswaarde (sociaal en commercieel) van het bezit is conform Corpodata/RJ richtlijnen ultimo 2014 berekend op € 285 miljoen. Dit betekent een daling ten opzichte van de waarde ultimo 2013 groot € 325 miljoen. De daling wordt verklaard door het feit dat vanaf nu zo volledig mogelijk wordt aangesloten op de parameters en uitgangspunten van Corpodata en de RJ. Mijande deed dit op een aantal onderdelen nog niet met als gevolg dat de bedrijfswaarde door Corpodata de afgelopen jaren behoorlijk naar beneden werd aangepast naar de zogenaamde Volkshuisvestelijke bedrijfswaarde. Zie onderstaande grafiek.



De aanpassing die de afgelopen jaren werd doorgevoerd had met name betrekking op uniformering van parameters, levensduur en de verkoopportefeuille. In 2012 was er een extra aanpassing voor de verhuurdersheffing.

In onderstaande grafiek is de bedrijfswaarde afgezet tegen andere waarden. Voor de marktwaarde is de aanname gedaan van 70% van de woz-waarde. Hierbij wordt opgemerkt dat deze juist lager kan uitvallen bij corporaties in het oosten en noorden van het land. Door een hoger aantal eengezinswoningen met meer punten, is de bedrijfswaarde veelal iets hoger dan landelijk gemiddeld, maar het risicoprofiel door betaalbaarheid en verhuurbaarheid is eveneens hoger. Hierdoor is de disconteringsvoet hoger en de exit yield lager, wat automatisch resulteert in lagere marktwaardes. Voor de sturing intern en extern is met name de bedrijfswaarde, de leningwaarde en de woz-waarde van belang. De marktwaarde in verhuurde staat zal naar verwachting qua sturingsinstrument toenemen. De boekwaarde is met name van belang als waarderingsbegrip.



De bedrijfswaarde laat een gematigde groei zien de komende 5 jaren terwijl de leningwaarde geleidelijk daalt. De stijging van de bedrijfswaarde is de resultante van het voorgestane beleid waarbij investeringen gefinancierd kunnen worden uit eigen middelen en er daarnaast ruimte is voor regulier aflossingen die niet volledig te hoeven worden hergefinancierd.

2.4.11 Treasury

Het treasury statuut en de AO/IC bepalen de spelregels waarbinnen de treasury activiteiten van Mijande Wonen mogen worden uitgevoerd. Jaarlijks wordt een treasury jaarplan opgesteld. Begin 2015 is een nieuwe treasury statuut en het treasury jaarplan 2015 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Het treasury jaarplan is gebaseerd op het vastgestelde en goedgekeurde bedrijfsplan. In het jaarplan worden de operationele acties met betrekking tot de treasury van Mijande Wonen voor het komende jaar beschreven. Het vormt de basis voor de uitvoering van, de aansturing van en de controle op de treasury werkzaamheden.

Mijande Wonen heeft een interne treasurycommissie die zich laat adviseren door een externe deskundige. De commissie beoordeelt de financieringsbehoefte en de risico's met betrekking tot de aspecten rondom treasury en bereidt besluiten voor. Ieder financieringsvoorstel kan indien passend binnen het door de RVC verstrekte mandaat en na expliciete goedkeuring van de directeur-bestuurder worden uitgevoerd. In alle andere gevallen is aanvullende goedkeuring vereist van de RVC.

Er zijn in 2014 geen nieuwe leningen aangetrokken.

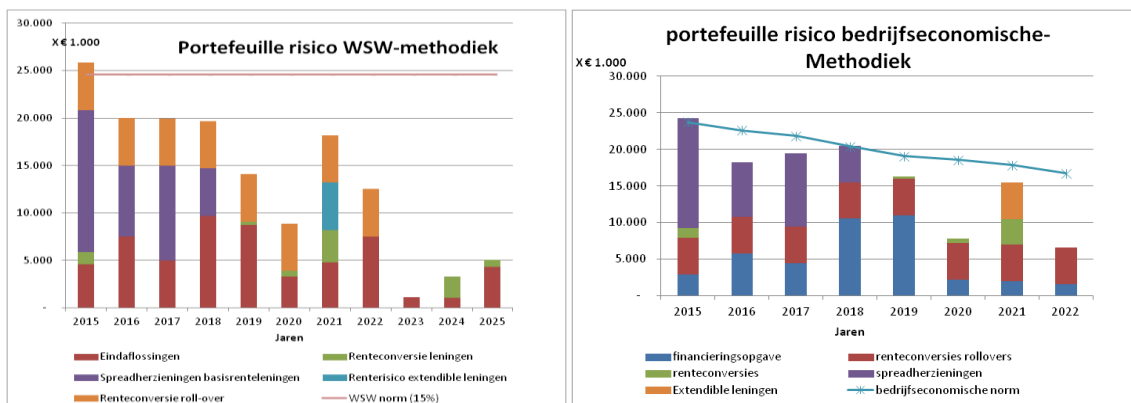
De aflossingen in 2014 betroffen:

Reguliere aflossingen	€ 1.573.643
Eindaflossingen	€ 8.835.546

De nominale schuldpositie is in 2014 teruggelopen van € 174.401.240 begin 2014 naar € 163.991.750 eind 2014. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van drie zogenaamde extendible leningen groot ultimo 2014 € 7.972.215 (ultimo 2013 € 3.318.362).

In onderstaande grafieken is de samenstelling van de portefeuille weergegeven per type lening en per geldgever. Veruit het grootste deel van de portefeuille bestaat uit fixe-leningen en de twee grootste geldgevers zijn de Nederlandse Waterschaps Bank en de Bank Nederlandse Gemeenten.

Het financieringsbeleid van Mijande Wonen is erop gericht de renterisico's en de rentelasten te beheersen door ze evenwichtig over de jaren te spreiden. Het renterisico wordt inzichtelijk gemaakt volgens de WSW-methodiek en bedrijfseconomische methodiek. In de WSW-methodiek worden de kasstroommutaties uit investeringen en desinvesteringen buiten beschouwing blijven terwijl deze in de bedrijfseconomische methodiek juist wel worden meegenomen.

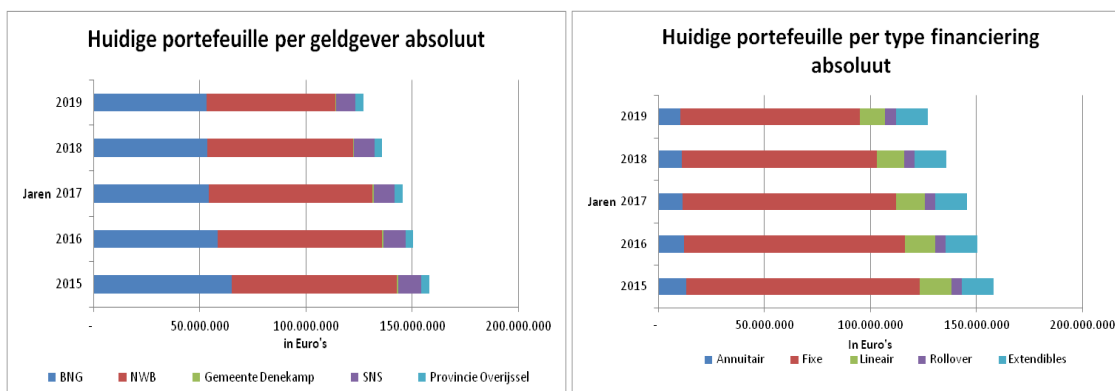


Noot: In bovenstaande opstelling is er voor gekozen de rekening courant faciliteit ad € 2 miljoen niet op te nemen.

Het renterisico overschrijdt in 2015 de 15% WSW-norm zijnde € 25,9 miljoen met € 1,3 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de leningen met een zogenaamde spreadherziening. Over deze leningen wordt een relatief beperkt renterisico gelopen omdat de overeengekomen basisrente van deze leningen niet wordt aangepast. Het betreft slechts de opslag "spread" bovenop de basisrente. Indien het risico wordt gedefinieerd zonder leningen met spreadherzieningen kan worden vastgesteld dat het renterisico ruimschoots onder de norm van het WSW uitkomt. Op basis hiervan geen reden om renterisicomaatregelen te nemen. De ruimte tussen het aanwezige renterisico en het maximaal aanvaardbare risico is de komende jaren beperkt. Nagegaan zal worden hoe met dit risico om te gaan.

Het renterisico volgens de bedrijfseconomische methodiek kent uitgaande van een 15% norm een behoorlijke overschrijding in 2017 en 2018. Ook hier geldt echter de nuancering voor spreadherzieningen. Indien deze niet wordt meegeteld, blijft het risico ook in 2017 en 2018 ruim onder de 15% norm.

Onderstaand is de huidige portefeuille grafisch gepresenteerd naar enerzijds geldgever en anderzijds type financiering.



De portefeuille bestaat grotendeels uit zogenaamde fixe-leningen. Dit zijn leningen met een vaste rente en vaste looptijd waar tussentijds niet op wordt afgelost. Rollover zijn leningen met een variabele rente die periodiek wordt vastgesteld op euribor-niveau opgehoogd met een overeengekomen opslag. Lineaire leningen kenmerken zich door een vaste rente en vaste aflossing per jaar.

Annuitaire leningen kenmerken zich door een jaarlijks vast bedrag aan rente en aflossing waarbij de rentecomponent in de loop van de jaren afneemt en aflossing toeneemt. Een extendible lening is een gestructureerde lening waarbij voor verschillende perioden van de looptijd van de lening verschillende rentecondities gelden.

De grootste geldverstrekkers zijn de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) en de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

2.4.12 Risicomanagement

Mijande Wonen heeft beleid op welke wijze zij wil omgaan met risicomanagement. Periodiek wordt er door het management een organisatiebrede risico-analyse uitgevoerd. De hieruit geformuleerde beheersmaatregelen worden opgenomen in het jaarplan of geïntegreerd in lopende projecten.

Om het brede scala aan risico's waarmee Mijande Wonen te maken heeft, te kunnen beheersen is een aantal maatregelen genomen. Deze beheersmaatregelen betreffen zowel de gehele organisatie als onderdelen daarvan. Beheersmaatregelen voor de gehele organisatie zijn onder meer een goede administratieve organisatie en interne controle, de governance/het toezicht (intern en extern) en het overleg met belanghouders. Beheersmaatregelen voor delen van de organisatie hebben met name betrekking op vastgoedprojecten, de exploitatie, de informatievoorziening, de organisatie c.q. de mensen, de (her)financiering en de deelnemingen.

Met de raad van commissarissen wordt regelmatig gesproken over risicomanagement.

2.5 Verbindingen

De financiële verhouding van Mijande Wonen met haar verbindingen is als volgt weer te geven:

Naam	Kapitaal- belang	Eigen vermogen 31 dec. 2014	Resultaat 2014	Vordering Mijande Wonen	
				31 dec. 2014	31 dec. 2013
		€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Dinkelborgh Holding BV (geconsolideerd)	100%	-1.200	-191	101	101
<i>Via Dinkelborgh Holding BV:</i>					
- Dinkelborgh Energie BV	100%	1.421*	-163	173	201
- Dinkel Werkmij 02 BV	100%	-2.128	-28	2.120	2.092
- Dinkel Werkmij 03 BV	100%	-417	-	417	417
WoonIn Holding BV	100%	14	-	19	19
<i>Via WoonIn Holding BV:</i>					
- WoonIn Vastgoed BV	100%	16	-	-	-

De activiteiten in de Breedband BV (Dinkel Werkmij 02 BV) zijn in 2012 overgedragen aan een derde, die de dienstverlening aan de afnemers voortzet. Alleen in Dinkelborgh Energie BV vinden nog activiteiten plaats. Naar verwachting zullen deze binnen enkele jaren een positief resultaat en een positieve cashflow genereren.

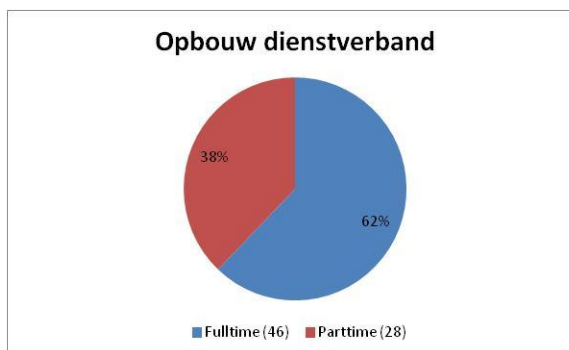
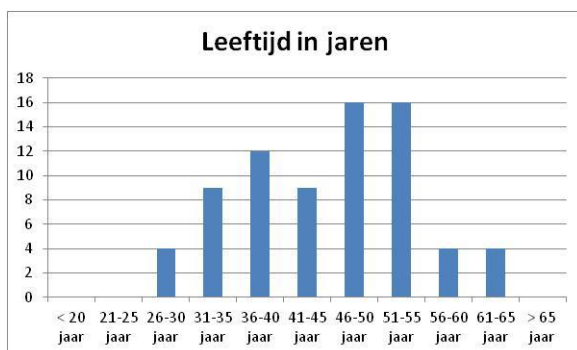
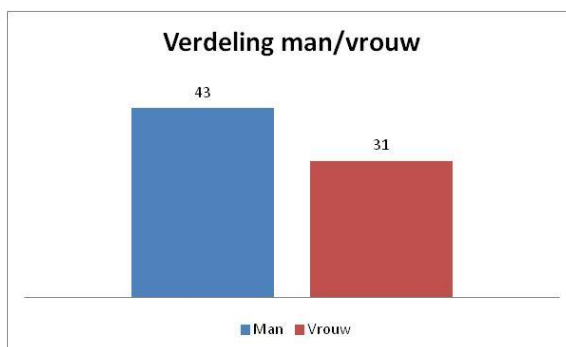
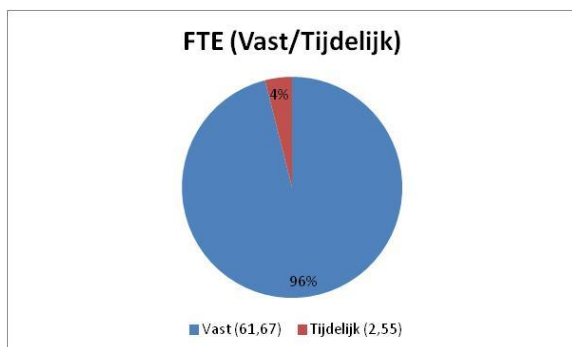
*) In de jaarrekening op basis van grondslagen Mijande Wonen op 0 gewaardeerd.

2.6 De interne organisatie

2.6.1 HR en organisatie

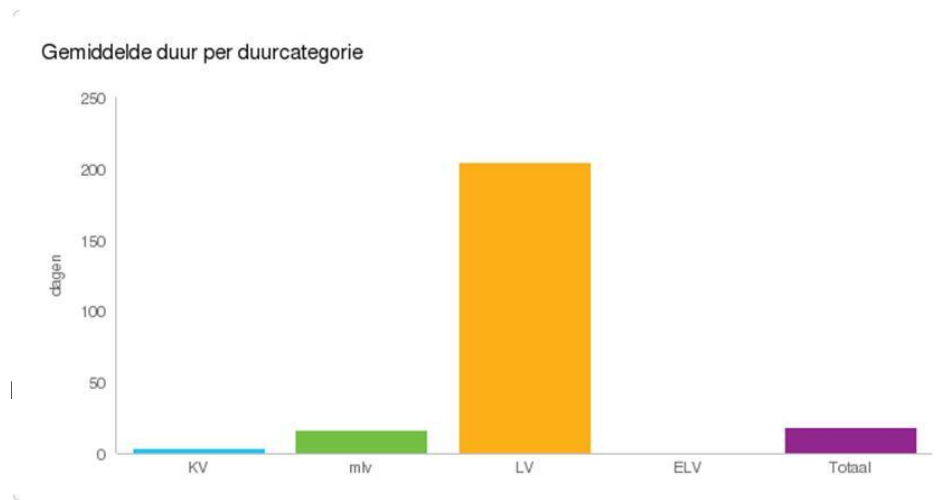
Medewerkers

Eind 2014 had Mijande Wonen 74 medewerkers in dienst (64,22 fte). Dit waren er 75 ultimo 2013 (65,72 fte).

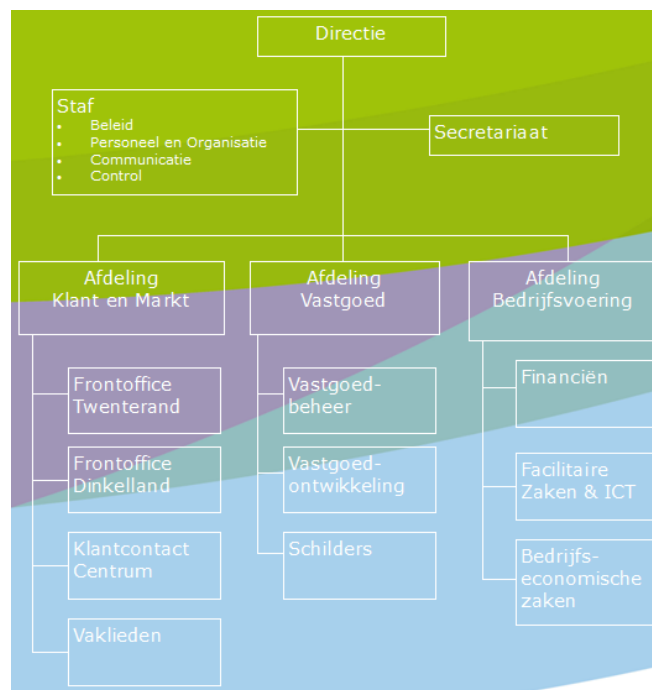


Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim (exclusief verlof als gevolg van zwangerschappen) bedroeg 4,07% en was daarmee hoger dan in 2013 (3,42%). Het verzuim vindt voornamelijk zijn oorzaak in langdurig verzuim.



Het organisatieschema is in 2014 ongewijzigd gebleven:



Cultuur

Voor de zomervakantie hebben wij een intensief cultuurtraject van 1,5 jaar afgesloten en afscheid genomen van de externe projectleider Marja de Wit. Gedurende deze 1,5 jaar hebben wij gewerkt aan de samenwerking zowel tussen de leidinggevenden onderling als met en tussen de medewerkers. Er is vooral veel aandacht geweest voor het afdelingsoverschrijdend werken. Ook het geven en ontvangen van feedback was een belangrijk thema. We hebben gewerkt aan een open en transparante sfeer waarbij je leert en fouten mag maken. In deze anderhalf jaar hebben wij flinke stappen gezet. Dit soort trajecten geeft wrijving, maar zonder wrijving geen glans! Om de periode af te sluiten is een enquête onder medewerkers uitgezet. Het overgrote deel van de medewerkers heeft de enquête ingevuld. Er is gevraagd naar positieve uitkomsten van het cultuurtraject en waar nog uitdagingen liggen. De verbeterpunten die hier uit zijn gekomen hebben de belangrijkste input gegeven voor het vervolgetraject. Dit advies is door een interne actiegroep opgepakt en wordt de komende jaren uitgewerkt in kleine behapbare onderdelen.

De regie houden wij dit keer bewust zelf in de hand. Daarnaast kiezen wij voor een pragmatische aanpak waarbij voor 2015 drie thema's op de agenda staan, te weten:

- communicatie; medewerkers die een pcm profiel hebben een opfris- en verdiepingsslag laten maken, daarnaast medewerkers die nog geen profiel hebben stimuleren deze alsnog te laten maken. Wij willen in 2015 zoveel mogelijk medewerkers op één niveau krijgen.
- kwaliteiten; we willen de kwaliteiten van onze medewerkers beter in beeld krijgen. Niet alleen voor de organisatie maar ook vooral voor de medewerkers zelf. Dit onderdeel zal volgen nadat het onderdeel communicatie verder is doorgewerkt.
- Leidinggeven, uniformiteit in leidinggeven en leiderschapstijl zijn onderwerpen in dit thema die de komende periode uitgewerkt worden.

2.6.2 Ondernemingsraad

In 2014 is een start gemaakt om alle medewerkers op één locatie te huisvesten. Met uitzondering van het 1-loket in Denekamp. Na grondig onderzoek en door te hoge kosten van de verbouwing van de locatie Oosteinde, is besloten om voor twee locaties in Vriezenveen te kiezen (Oosteinde en Beukenhof).

In 2014 heeft de OR wederom deelgenomen aan het OR-Platform. In 2013 bestond dit platform nog uit negen corporaties en in 2014 uit zes corporaties. De onderwerpen die wij hier besproken hebben zijn, o.a.: reorganisaties, bezuinigingen, werkkosten regeling en ontwikkelingen binnen corporaties.

In 2014 heeft er een wisseling plaatsgevonden binnen de OR. We waren van plan om verkiezingen te houden, maar door te weinig animo, heeft dit niet plaatsgevonden. Door één nieuwe aanmelding en vier herkiesbare OR-leden is de OR weer compleet.

Vaste agenda punten in het overleg met de directeur/bestuurder zijn cultuur, huisvesting en ondernemingsplan "Ons Plan" geweest. Ook in 2015 zullen wij aan deze punten aandacht blijven besteden.

De OR is in totaal 6 keer bij elkaar geweest, voorafgaand aan het overleg met de directeur/bestuurder.

Verder zijn de volgende onderwerpen besproken in het overleg:

- Begroting 2014 en 2015
- Werkkosten regeling
- Gesprekscyclus en koppeling beloningssysteem
- Besparingen bij Mijande
- Cultuur
- ARBO regeling
- Personeelszaken
- Veiligheid/bezetting 1 – loket te Denekamp
- Huisvesting Back - Office
- Dinkelborgh Energie BV
- Ondernemingsplan "Ons Plan"
- Vastgestelde vrije dagen 2014
- Vervoersbeleid
- Nieuwe aanpak terugkoppeling MT
- OR verkiezingen
- SSCH
- Evaluatie 3 kamer spel
- Agressiebeleid
- Afschaffing bedrijfsfitness

Verder vond er tweemaal een overleg met de Raad van Commissarissen plaats. Bij één van de twee overleggen zijn twee van de raadsleden bij een regulier OR overleg met de directeur/bestuurder aangeschoven. Zo hebben zij een beter beeld gekregen van de werkwijze van de OR. Hierin zijn de volgende punten besproken:

- Cultuur
- Huisvesting
- Ondernemingsplan "Ons Plan"
- Werkkosten regeling
- Evaluatie 3 kamer spel

De werkkosten regeling zal op 1 januari 2015 in werking treden. De volgende vergoedingen zijn hierdoor vervallen:

- Bedrijfsfitness
- Internetvergoeding

3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Algemeen

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Mijande Wonen en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- (financieel) verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- financiële sturing van de corporatie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 13 t/m 25 van de statuten van stichting Mijande Wonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen d.d. 25 juli 2012.

Op 11 oktober 2012 is het toezichts- en toetsingskader vastgesteld. Daarin staan alle documenten opgenomen die de RVC voor het uitoefenen van haar taken hanteert. Dit zijn o.a.:

- het BBSH;
- de statuten van Mijande Wonen;
- Governance Code Woningcorporaties;
- de Aedescode;
- het reglement voor de RVC (inclusief reglementen commissies);
- het directiereglement Mijande Wonen;
- het ondernemingsplan;
- het jaarplan;
- de begroting en meerjarenbegroting;
- een concrete kwalitatieve norm voor financiële continuïteit;
- afspraken met externe belanghouders;
- het Koers- en ambitiedocument "Samen bouwen aan Dorpskracht";
- het treasurystatuut;
- het treasuryjaarplan;
- het investeringsstatuut.

3.2 Taak en werkwijze

Een speerpunt voor de RVC in 2014 was het verder uitbouwen van een goede werkrelatie onderling en met het bestuur, met daarbij passende informatievoorziening. Ook werd extra aandacht besteed aan de missie en maatschappelijke waarden van Mijande, verbetering van de interne beheersing en het scherper neerzetten van het strategisch vastgoedbeleid op lange termijn in de organisatie, de portefeuillestrategie (huurprijsbeleid, betaalbaarheid en verkoopbeleid zijn daar onderdeel van). Het mogelijke faillissement van het Wooninvesterings Fonds (WIF) was regelmatig onderwerp van gesprek vanwege het geleden verlies als certificaathouder. Ook bestond regelmatige aandacht voor deelnemingen van Mijande, zoals Dinkelborgh Energie BV, waarbij in 2014 de aandelen van Twence zijn teruggekocht, waardoor Mijande wederom enig aandeelhouder is.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de algemene gang van zaken, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast heeft zij in 2014 een actieve rol vervuld in het bewaken van de doorlopende verbeteringen die de accountant voorstelt. Mede hierdoor houdt zij grip op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij laat zij zich informeren door de accountant, middels trimesterrapportages en worden elk jaar de risico's expliciet besproken met de bestuurder.

Bijeenkomsten

In 2014 heeft de voorzitter van de RVC de officiële opening van het project aan de Stationslaan Vroomshoop bijgewoond. Deze bijeenkomst was onderdeel van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en een goed moment om met de betrokken belanghouders in contact te komen. In september is voorafgaand aan een informele bijeenkomst gesproken over de nieuwe Visie van Mijande Wonen. Daarnaast heeft de RVC bijna voltallig deelgenomen aan een dilemmatraining met het personeel rondom integriteit. In het kader van samenwerking (netwerken en kennisdeling) is deelgenomen aan een bijeenkomst voor bestuur en commissarissen van Woon, woningcorporaties oost-nederland.

Reguliere vergaderingen

De Raad van Commissarissen van Mijande heeft in het afgelopen jaar niet alleen contact gehad met het bestuur en MT, maar ook overleg gevoerd met de externe accountant, huurdersraden, ondernemingsraad. Zij is in het afgelopen jaar zes maal voor een reguliere vergadering bijeen geweest met het bestuur, naast de bovengenoemde activiteiten.

Aan alle reguliere vergaderingen is een overleg tussen voorzitter RVC en bestuurder vooraf gegaan, omtrent de agenda en specifieke onderwerpen. Daarnaast bestaat er regelmatig contact tussen voorzitter en bestuurder. Twee van de leden van de RVC waren frequent (3x), maar met gegronde redenen, afwezig bij bovengenoemde vergaderingen.

OR/Huurdersraad

In december heeft een afvaardiging van de RVC een overlegvergadering tussen bestuur en OR bezocht. De volgende onderwerpen zijn besproken: cultuur, huisvesting, ondernemingsplan, bestuursconcept (driekamermodel) en de werkkostenregeling.

De heren Gaastra en Baars hebben één maal overleg gehad met de huurdersraad in 2014. Vanwege de opvolging van de heer Baars, hebben twee leden van de RVC gesproken met de huurdersraad ter kennismaking. Vervolgens is door de huurdersraad gekozen voor mevrouw Posthuma, om de huurderszetel van de heer Baars over te nemen. De heer Baars is per 1 juli 2014 officieel afgetreden.

Zelfevaluatie

In de bijeenkomst van 22 januari 2015, die in een open constructieve-kritische sfeer verliep en waarbij alle leden aanwezig waren, is onder externe begeleiding het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen over 2014 besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is het functioneren van het bestuur besproken. Van de bijeenkomst is een verslag opgemaakt. De belangrijkste aandacht-/verbeterpunten die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen:

- beter uitspreken van verwachtingen richting bestuurder en follow-up (het doorpakken m.b.t. de genomen besluiten) monitoren.
- beter gebruik maken van de voorvergadering RVC.
- meer contact met belanghouders/externe gerichtheid bestuur.
- agenderen van een aantal zaken m.b.t. de doorontwikkeling van de woningcorporatie.
- meer vertegenwoordiging werkgebied in de RVC.
- aandacht blijven houden voor de kwaliteit van vastlegging van besluiten.

Thema's

Met inachtneming van het bovenstaande toezichtskader, zijn in 2014 de volgende besluiten genomen. Goedgekeurd zijn:

- Het treasuryjaarplan 2014.
- Het besluit van de bestuurder om af te boeken/een verlies te nemen t.a.v. de certificaten in het Wooninvesteringsfonds; ook is ingestemd met de ingeslagen weg van de bestuurder om het verlies event. te kunnen compenseren.
- Het project schoolwoningen voor de J.P. van de Bent stichting.
- Het stappenplan t.a.v. Dinkelborgh Energie BV, waardoor Mijande wederom enig aandeelhouder werd.
- Het aftreden van de heer B. Baars en daarmee de benoeming van mevrouw S. Posthuma op de huurderszetel en de heer Bessem als lid van de auditcommissie.
- Het besluit van de bestuurder om de jaarrekening 2013 vast te stellen; ook is decharge aan de directeur/bestuurder verleend over 2013.
- De verhuizing van de back-office naar Vriezenveen, waarbij huisvesting in 2 panden wordt gerealiseerd in de loop van 2015.

- De fiscale strategie, volgens besluit van de bestuurder.
- BDO werd wederom herbenoemd voor 2015.
- Mandaat en handelingsbevoegdheid van de directeur/bestuurder.
- Het vergaderschema/de planning voor 2015.
- Het besluit om uit het samenwerkingsverband SharedServiceCenter Heuvelrug te treden.
- De definitieve Visie Mijande Wonen.
- De portefeuillestrategie en het huurprijsbeleid.
- Het besluit van de bestuurder om het bedrijfsplan 2015 (begroting en jaarplan) vast te stellen.
- Het plan van aanpak richting Centraal Fonds Volkshuisvesting, om tot een kwalitatief goede gegevensindiening te komen.
- Het voorstel van de bestuurder omtrent visitatie in 2015.
- Het voorstel zelfevaluatie in 2015, om gebruik te maken van de begeleiding van S. Peij van de Governance University.

Verder waren o.a. onderwerp van gesprek:

- Samenwerkingsverband Installateurs;
- Ondernemingsplan, Ons Plan;
- Kasstroomoverzicht DVI;
- Reglementen RVC en bestuur;
- Verkoopvijver;
- Managementletter accountant *);

*) De externe accountant heeft in zijn managementletter interimcontrole 2014 gerapporteerd dat de kwaliteit van onze interne beheersomgeving voldoet aan de daaraan te stellen eisen. De accountant concludeert het volgende:

Wij concluderen dat de interne beheersing van Mijande t.o.v. 2013 verder is verbeterd. Zoals blijkt uit de rapportage zijn er zeker nog aandachtspunten op vastgoed, procedures, kasstromen en wet- en regelgeving. Wij hebben echter vastgesteld dat n.a.v. onze bevindingen van voorgaand jaar diverse zaken zijn opgepakt en verbeterd.

De auditcommissie heeft kennis genomen van de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder. De RVC is van mening dat de bestuurder adequate maatregelen heeft genomen om de bevindingen te adresseren. De RVC zal gedurende 2015 toezien op de uitvoering van deze maatregelen.

Het uitvoeren van de zelfevaluatie, deskundigheidsbevordering en -ontwikkeling en het declaratiegedrag van de RVC zijn jaarlijks terugkerende onderwerpen. Alsmede het bespreken van actualiteiten die spelen binnen en buiten Mijande Wonen. Daarnaast strategie en risico's (risicoanalyse op verbindingen, grote investeringen of projectontwikkeling), het beleidsplan, jaarplan en trimesterrapportages, maar ook integriteit en belangenverstrengeling.

3.3 Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Commissarissen bewaakt dat de meerderheid van haar leden van de Raad van Commissarissen onafhankelijk is in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

De heer S. Gaastra is niet onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties. De heer Gaastra heeft de huurdersverenigingen, middels zijn dienstverband de Woonbond, geadviseerd over hun zienswijze met betrekking tot fusie. De Raad van Commissarissen heeft dit gewogen en dit niet bezwaarlijk gevonden voor zijn benoeming.

In de overdracht van de BIT (begeleidingscommissie intern toezicht tijdens fusieproces) naar de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen is als volgt geadviseerd:

"De BIT gaat akkoord met de voordracht van de selectiecommissie met vaststelling van de niet-onafhankelijkheid van de heer Gaastra. De nieuwe Raad van Commissarissen zal dit op grond van de Governancecode ook in haar eerste vergadering moeten vastleggen."

In afwijking van de Governance Code heeft de directeur/bestuurder een arbeidsovereenkomst en benoeming voor onbepaalde tijd. De reden hiervoor is dat op deze wijze continuïteit beter gewaarborgd is. Het functioneren van de directeur/bestuurder wordt jaarlijks geëvalueerd.

In 2014 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het bestuur betrokken waren. Ter bevordering van de bewustwording van integriteit en de implementatie van de Gedragscode zijn eind 2014 dilemmatrainingen georganiseerd, waar ook de RVC aan deel heeft genomen

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen of de bestuurder had een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of de bestuurder. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RVC en de bestuurder is opgenomen in bijlage I.

3.4 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen bestaat sinds 1 juli 2014 uit zes leden. In bijlage I is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen, waaronder de nevenfuncties, samenstelling commissies en het rooster van aftreden. De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. Met het wijzigen van het Reglement van de Raad van Commissarissen in 2012 is ook de profielschets gewijzigd naar aanleiding van de nieuwe Governance Code.

In 2014 zijn geen leden herbenoemd. De heer Baars is daarentegen op 1 juli 2014 afgetreden, overeenkomstig het Rooster van Aftreden. De huurdersraad heeft volgens afspraak een voordracht gedaan uit de zittende leden. Zij hebben na selectie mevrouw Posthuma benoemd.

Opleiding/scholing

Volgens afspraak bezoekt de RVC individueel minimaal 2 keer per jaar een seminar of gelijkwaardig evenement in het kader van deskundigheidsbevordering. De volgende bijeenkomsten/seminars/congressen zijn in 2014 bezocht:

- VTW ledenvergadering en themabijeenkomst;
- bijeenkomst Woon;
- kennisdag novelle Woningwet;
- VTW huisvestingswet/novelle en uitkomsten parlementaire enquête;
- masterclass Zorgvastgoed via VTW;
- Aedes-corporatiedag 2014.

Om goed toezicht te kunnen houden heeft de RVC o.a. gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen, naast de door de individuele leden, gevolgde cursussen en andere bijgewoonde bijeenkomsten (zoals hierboven vermeld):

- informatie van VTW en Aedes;
- vakliteratuur (en fiscale actualiteiten);
- bijwonen Algemene ledenvergadering VTW;
- overleg met directeur-bestuurder;
- trimesterrapportages.

3.5 Werkgeversrol en remuneratiecommissie

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Behalve de evaluatie waren deze onderwerpen op 2014 niet van toepassing.

De Remuneratiecommissie heeft op 22 januari 2015 besloten de beloning van de bestuurder per 1 januari 2015 niet te verhogen, behalve een compensatie af te spreken voor het pensioenverlies n.a.v. nieuwe wetgeving per 1 januari 2015. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning in 2014 is opgenomen in bijlage II, waarin tevens de honoraria van de RVC-leden zijn vermeld. De honoraria van de RVC-leden zijn in overeenstemming met de VTW en WNT richtlijnen en worden per 1 januari 2015 aangepast aan de WNT1 – richtlijn, waarbij een maximale verhoging tot 5 en 7,5 % mogelijk is, voor resp. leden RVC en de voorzitter. Deze percentages zijn afhankelijk van de beloning van de bestuurder.

In januari 2015 is tevens het functioneren van de directeur-bestuurder over 2014 besproken. De commissie heeft haar bevindingen teruggekoppeld en er is verslag van gemaakt.

Op 17 maart en 9 oktober 2014 is door de commissie vergaderd met de bestuurder over (de voortgang van) doelstellingen, de zelfevaluatie RVC en beloningen bestuur en RVC.

3.6 Auditcommissie

De Auditcommissie heeft in 2014, vier maal vergaderd. Van alle bijeenkomsten zijn notulen opge maakt. Onderwerp van gesprek waren:

- de ontwikkeling van Mijande over de afgelopen 4 jaar op het gebied van interne beheersing en informatievoorziening
- interne beheersing
- Novelle/woningwet
- managementletter
- jaarrekening
- financieel sturingskader
- accountantsverslag
- proces evaluatie accountant
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Definitieve Verantwoordings Informatie (DVI)
- bedrijfswaarde
- prioriteiten interim controle
- scenario's bedrijfsplan
- planning traject jaarrekening
- bedrijfsplan 2015
- rol en positie control

Het bestuur en de Auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waar de externe accountant fungeert. Bij de benoeming van BDO als accountant, is besloten deze benoeming elk jaar te evalueren en op grond daarvan een herbenoeming van wederom een jaar aan te gaan. Eind 2014 heeft een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden, welke behandeld is in de Auditcommissie en in de RVC. De voorafgaande enquête is uitgezet onder betrokken medewerkers, MT-leden, directeur/bestuurder en RVC-leden.

De Auditcommissie (AC) concludeerde: Overall kan gesteld worden dat men zeer tevreden over de dienstverlening van BDO-accountants is. Uitgangspunt is de samenwerking met BDO-accountants voort te zetten, met in achtneming van de verbeterpunten uit de evaluatie.

In de RVC is voorgesteld om de samenwerking met BDO-accountants te continueren. Hierbij is aandacht gevraagd voor de verbeterpunten/opmerkingen uit de evaluatie:

- Er wordt minimaal 1 keer per jaar door de auditcommissie gesproken met de accountant zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Er wordt door de accountant inzage gegeven in het zogenoemde Transparantieverslag.
- Er wordt een offerte opgesteld die recht doet aan de verplichte werkzaamheden die de accountant uit hoofde van zijn functie en regelgeving dient uit te voeren.

Beide commissies bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor, maar nemen nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheden over van de Raad van Commissarissen. De raad van Commissarissen blijft verantwoordelijk voor zijn besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

3.7 Goedkeuren jaarverslag

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 en 27 van de statuten is het jaarverslag 2014 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het volkshuisvestingsverslag 2014, het financiële verslag 2014 en het rapport van de accountant inzake zijn bevindingen over het jaarverslag 2014. De daarover afgegeven accountantsverklaring door BDO Audit & Assurance B.V. is achter in dit jaarverslag opgenomen.

De Raad van Commissarissen kan zich met dit jaarverslag verenigen en heeft in haar vergadering van 21 mei 2015 het jaarverslag goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij dat alle uitgaven in 2014 gedaan zijn in het belang van de volkshuisvesting. De Raad van Commissarissen is van mening dat door middel van dit verslag een getrouw beeld wordt gegeven van het functioneren en de financiële positie van Mijande Wonen.

Weerselo, 21 mei 2015

Was getekend, namens de Raad van Commissarissen,

Mr. Drs. H.W.M. Heijman,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Mevr. S. Posthuma

Dhr. S.J.C. Gaastra

Dhr. E.R. Burgerhout

Dhr. E.E. Bessem

Dhr. L. Faber

Bijlage I Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2014 was de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen als volgt samengesteld:

Naam	Geboorte-jaar	Deskundigheidsgebied)	Functie	Neven-functies	Beroep
Dhr. H.W.M. Heijman	1950	Algemeen	Voorzitter	Lid RVT MEE, oost-Gelderland.	Burgemeester.
Mevr. S. Posthuma	1965	Volkshuisvesting technisch/juridisch (per 1 juli 2014: sociaal maatschappelijk, op voordracht huurders)		Lid RVT Livio (zorginstelling)	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht en bedrijfsjurist.
Dhr. S.J.C. Gaastra	1961	Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)		Lid huurcommissie. Lid commissie Hunze-Borger-Odoorn (gemeentelijke adviescommissie) Voorzitter lokale afdeling PvdA	Consulent en adviseur bij de Nederlandse Woonbond.
Dhr. E.R. Burgerhout	1967	Financieel		Lid RVC Goed Wonen Zederik Lexmond. Lid RVC Steelande Wonen Groningen.	Interim financieel manager en adviseur.
Dhr. E.E. Bessem	1963	Ondernemerschap/financieel		Lid RVT woon- en zorgcentrum de Westerkim te Hoogeveen	Interim organisatie- en vastgoedadviseur voor corporaties, zorginstellingen en gemeenten.
Dhr. L. Faber	1960	Personeel & organisatie	Vice-voorzitter per 1 juli 2014	Bestuurslid (secretaris) stichting administratiekantoor CollmaG Nederland BV. Lid ledenraad Rabobank Noord Twente Lid VTW-Commissie Assessmentmethodieken voor toezichthouders woningcorporaties Lid VTW-Commissie Criteria voor directeuren/bestuurders bij woningcorporaties	Directeur organisatieadviesbureau.
Dhr. B.J.G. Baars (tot 1 juli 2014)	1951	Volkshuisvesting algemeen/politiek en Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Vice-voorzitter tot 1 juli 2014	Geen	Projectmanager Rijksoverheid.

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is 1 a 2 keer mogelijk, met een maximale termijn van 8 jaar.

Naam	Benoemd per	Herbenoembaar per	Herbenoemd per	Aftredend
Dhr. H.W.M. Heijman	1 juli 2010	1 juli 2015	1 juli 2011	1 juli 2018
Mevr. S. Posthuma	1 juli 2010	1 juli 2015	1 juli 2011	1 juli 2018
Dhr. S.J.C. Gaastra	1 juli 2010	Niet herbenoembaar	1 juli 2012	1 juli 2016
Dhr. E.R. Burgerhout	1 juli 2010	Niet herbenoembaar	1 juli 2012	1 juli 2016
Dhr. E.E. Bessem	1 juli 2010	Niet herbenoembaar	1 juli 2013	1 juli 2017
Dhr. L. Faber	1 juli 2010	Niet herbenoembaar	1 juli 2013	1 juli 2017
Dhr. B.J.G. Baars	1 juli 2010	Niet herbenoembaar		1 juli 2014

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2014 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	Benoemd per
Remuneratiecommissie	Dhr. H.W.M. Heijman	23 september 2010
Remuneratiecommissie	Dhr. L. Faber, voorzitter	23 september 2010
Auditcommissie	Dhr. B. Baars	1 juli 2014 afgetreden
Auditcommissie	Dhr. E.E. Bessem	1 juli 2014
Auditcommissie	Dhr. E. Burgerhout, voorzitter	22 september 2011

Nevenfuncties bestuurder

In het kader van zijn functie als bestuurder van Mijande Wonen is de heer P. Zuithof, onbezoldigd lid van het bestuur van de vereniging WooN. Verder vervult de heer P. Zuithof een nevenfunctie in het bestuur van Tubbergse Onderwijs Federatie, tegen een jaarlijkse vergoeding van € 250.

Bijlage II Honorering bestuur en commissarissen

Honorering bestuur

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

Naam:	P.G.J. Zuithof
Functie	Directeur-bestuurder
Bruto-salaris	121.338
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	25.340
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	146.678
Werkgeversdeel sociale lasten	9.641
Totaal beloning o.b.v. BW2 titel 9	156.319
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	100%
Einde dienstverband	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	Niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	Niet van toepassing

Daarnaast beschikt de bestuurder over een dienstauto met een oorspronkelijke cataloguswaarde van € 48.990. Hierin is in 2014 zowel privé als zakelijk gereden.

De directeur valt in principe in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Daar wordt echter geen gebruik van gemaakt omdat zijn honorering binnen de kaders van de WNT valt.

Honorering raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Mijande Wonen.

De verschillen in de beloning worden veroorzaakt door eventuele deelname in commissies en door individuele keuzes die gemaakt zijn met betrekking tot BTW-plichtigheid.

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht. Volgens de nieuwe WNT (2) bedraagt de bezoldiging per 1 januari 2015 maximaal 10 % (lid) of 15 % (voorzitter) van de maximale bezoldiging van de bestuurder.

In 2014 heeft de RVC van Mijande de volgende beloning ontvangen:

<i>bedragen x € 1</i>	H.W.M. Heijman	S. Posthuma	E.R. Burgerhout
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 10.709	€ 7.139	€ 7.139
BTW op vergoeding	€ 2.249	€ 1.499	€ 1.499
Totaal bezoldiging	€ 12.958	€ 8.638	€ 8.638
Toepasselijk WNT-maximum	€ 11.160	€ 7.440	€ 7.440

<i>bedragen x € 1</i>	S.G.C. Gaastra	E.E. Bessem	L. Faber	B.J.G. Baars
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Lid Vice-voorzitter
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging				
Beloning	€ 6.400	€ 7.139	€ 7.139	€ 3.200
BTW op vergoeding	-	€ 1.499	€ 1.499	-
Totaal bezoldiging	€ 6.400	€ 8.638	€ 8.638	€ 3.200
Toepasselijk WNT-maximum	€ 7.440	€ 7.440	€ 7.440	€ 7.440

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2014 inclusief BTW in totaal € 57.110 (2013: € 57.180).

4. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	2014	2013	2012
1. Woningen			
Begin boekjaar in exploitatie	4.947	4.974	4.951
af: verkoop	-43	-30	-45
af: sloop	0	-4	-12
af: uit exploitatie wegens gepland project	0	0	-15
bij: correctie stand begin boekjaar	0	0	3
bij: teruggekocht uit VOV	0	0	3
bij: nieuwbouw/aankoop	5	7	89
Einde boekjaar in exploitatie	4.909	4.947	4.974
2. Garages en autoboxen	32	32	32
3. Parkeerplaatsen	56	56	57
4. Onzelfstandige wooneenheden	187	137	137
5. Sociaal vastgoed	39	39	39
6. Commercieel vastgoed	24	26	22
Totaal aantal VHE einde boekjaar	5.247	5.237	5.261

Personeelsbezetting (fte, einde boekjaar)	2014	2013	2012
Directie	1,0	1,0	1,0
Klant & Markt (incl. vaklieden)	25,3	27,3	30,2
Vastgoed	17,3	18,8	17,8
Bedrijfsvoering	15,1	14,5	14,8
Staf	5,7	5,0	5,1
Totaal	64,4	66,6	68,9

Verhuur en incasso	2014	2013	2012
1. Woningzoekenden	3.850	2.991	5.319
2. Toewijzingen	512	319	415
3. Verhuringen	335	356	415
4. Huurmatigingen december	0	996	1.119
5. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	26	31	18
6a. Goedkope woningen	777	836	1.062
6b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoonshuishoudens)	3.319	3.371	3.316
6c. Betaalbare woningen (gezinnen)	310	273	266
6d. Dure woningen (>aftoppingsgrens 3 pers hh.)	466	452	316
6e. Vrije markt-daeb (niet geliberaliseerd)	22	0	0
6f. Vrije markt-niet daeb (geliberaliseerd)	15	15	14
7. Huurachterstand per 31 december in %	1,7	1,8	2,0
- Huurachterstand per 31 december in % huidig	1,1	1,1	-
- Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,6	0,7	-
8. Huurderving boekjaar in %	1,2	1,2	1,2

Financiële positie	2014	2013	2012
1. Liquiditeit (current ratio) in %	76,1	51,1	48,8
2. Solvabiliteit in %	8,4	5,3	10,6
3. Rentabiliteit eigen vermogen in %	61,3	-11,8	-8,2
4. Rentabiliteit totaal vermogen in %	5,4	-2,2	2,5

Kwaliteit woningbezit	2014	2013	2012
Klachten- en mutatie onderhoud (€ per VHE)	283	300	408
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	495	550	496
Gemiddelde WWS punten (€ per VHE)	152	151	144

Balans en winst-en-verliesrekening (€ per VHE)	2014	2013	2012
1.a Eigen vermogen o.b.v. historische kostprijs	3.196	1.982	4.161
1.b Eigen vermogen o.b.v. bedrijfswaarde	20.272	28.022	30.977
2. Vastgoed in exploitatie	33.289	32.890	37.753
3. Kosten van beheer	347	418	399
4. Directe bedrijfslasten	1.216	764	510
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	729	847	904
6. Rentelasten	2.197	1.328	1.352
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	464	457	446

5. Jaarrekening

5.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Materiële vaste activa		
. Sociaal vastgoed in exploitatie (1)	166.699.076	163.892.507
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie(2)	1.504.629	7.692.647
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (3)	2.221.969	2.293.306
	170.425.674	173.878.460
Vastgoedbeleggingen		
. Commercieel vastgoed in exploitatie (4)	7.970.331	8.351.353
. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden(5)	2.221.288	2.513.487
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (6)	0	0
	10.191.619	10.864.840
Financiële vaste activa		
. Latente belastingvordering (7)	10.417.443	0
. Geamortiseerde rente (7a)	1.030.621	0
. Deelnemingen (8)	0	0
. Te vorderen BWS-subsidie (9)	0	2.349
. Achtergestelde lening (10)	8.468	8.468
. Overige vorderingen (11)	0	0
. Geactiveerde kosten geldlening (12)	0	0
	11.456.532	10.817
Vorderingen (looptijd > 1 jaar)	0	0
Totaal vaste activa	192.073.825	184.754.117
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraden		
. Vastgoed bestemd voor verkoop (13)	395.792	767.013
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop (14)	0	0
. Overige voorraden (15)	103.751	109.659
	499.543	876.672
Onderhanden projecten (16)	0	64.613
Vorderingen		
. Huurdebiteuren (17)	307.608	328.127
. Gemeenten (18)	2.801.922	76.859
. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (19)	0	200.841
. Overige vorderingen (20)	292.087	705.959
. Overlopende activa (21)	113.761	64.302
	3.515.378	1.376.088
Liquide middelen (22)	4.126.466	7.332.993
Totaal vlottende activa	8.141.387	9.650.366
Totaal activa	200.215.212	194.404.482

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Eigen vermogen		
. Kapitaal (23)	45	45
. Overige reserves (24)	8.455.095	21.998.312
. Resultaat boekjaar (25)	8.314.314	-11.620.510
Totaal eigen vermogen	16.769.454	10.377.847
Voorzieningen		
. Voorziening onrendabele investeringen	2.267.891	0
. Voorziening latente belastingen	799.124	0
	3.067.015	0
Langlopende schulden		
. Leningen overheid en kredietinstellingen (27)	166.077.482	162.618.241
. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (28)	2.245.750	2.522.050
	168.323.232	165.140.291
Kortlopende schulden		
. Schulden aan kredietinstellingen (29)	5.886.483	11.782.999
. Schulden aan leveranciers (30)	1.519.375	1.847.037
. Belastingen en premies sociale verzekeringen (31)	395.325	531.036
. Overlopende passiva (32)	4.254.329	4.725.272
	12.055.511	18.886.344
Totaal passiva	200.215.212	194.404.482

5.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

	2014	2013
	€	€
Huuropbrengsten (33)	28.934.026	27.609.179
Opbrengsten servicecontracten (34)	460.318	401.483
Lasten servicecontracten (35)	-496.796	-569.659
Overheidsbijdragen (36)	0	0
Lasten verhuur en beheersactiviteiten (37)	-5.302.272	-6.205.321
Lasten onderhoudsactiviteiten (38)	-3.827.019	-4.388.029
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (39)	-4.106.078	-1.688.342
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie (40)	-6.824.675	-5.192.085
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.837.504	9.967.226
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling (41)	156.258	705.390
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (42)	-123.577	-481.617
Toegerekende organisatiekosten (43)	0	-14.684
Toegerekende financieringskosten (44)	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	32.681	209.089
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (45)	6.066.400	3.598.935
Toegerekende organisatiekosten (46)	-570.519	-383.085
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (47)	-1.061.589	-444.008
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.434.292	2.771.842
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (48)	-1.267.087	-13.980.370
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille (49)	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (50)	-15.899	875
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop (51)	0	0
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.282.986	-13.979.495
Opbrengsten overige activiteiten (52)	702.474	150.557
Kosten overige activiteiten (53)	-1.838.840	-2.064.027
Netto resultaat overige activiteiten	-1.136.366	-1.913.470
Leefbaarheid (54)	-285.291	-113.516
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten (55)	-34.659	-1.608.895
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren (56)	34.659	67.046
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (57)	59.462	95.608
Rentelasten en soortgelijke kosten (58)	-11.526.405	-6.955.452
Saldo financiële baten en lasten	-11.466.943	-8.401.694
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-867.108	-11.460.019
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (59)	9.181.422	0
Resultaat deelnemingen (60)	0	-160.492
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	8.314.314	-11.620.510
Buitengewone baten en lasten (61)	0	0
Resultaat na belastingen	8.314.314	-11.620.510

5.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014

	2014	2014	2013	2013
	€	€	€	€
Ontvangsten Huurders				
Huuropbrengsten	28.667.315		27.609.179	
Opbrengsten fondsen	175.077		169.112	
Opbrengsten servicecontracten	<u>435.505</u>		<u>401.483</u>	
		29.277.897		28.179.774
Overige ontvangsten				
Omzet vastgoed in ontwikkeling	156.258		705.391	
Omzet verkoop huurwoningen	6.065.513		3.929.185	
Overige ontvangsten	<u>374.679</u>		<u>43.377</u>	
		6.596.450		4.677.953
Betalingen aan werknemers				
Bruto lonen en salarissen	-3.696.349		-3.245.634	
Cafetariasysteem / bereikbaarheidsdienst	-		17.912	
Af; ontvangen ziektegeden	<u>67.920</u>		<u>34.272</u>	
		-3.628.429		-3.193.450
Betalingen aan leveranciers onderhoud				
Lasten servicecontracten	-338.117		-569.659	
Normaal onderhoud	-913.448		-733.239	
Mutatieonderhoud	-350.597		-420.229	
Planmatig onderhoud	-1.538.713		-1.817.249	
Contract onderhoud	-776.411		-732.808	
Kosten fondsen	-162.443		-112.596	
Opportuïteitskosten	<u>-48.400</u>		<u>-48.400</u>	
		-4.128.129		-4.434.180
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten				
Inleenkrachten: SSC Heuvelrug	-149.280		-91.338	
Inleenkrachten: Derden	-114.021		-525.873	
Sociale lasten	-449.153		-537.439	
Pensioenlasten	-490.756		-581.220	
Personeelskosten	-193.189		-476.471	
Huisvestingskosten	-284.786		-356.736	
Algemene kosten	-895.190		-981.558	
Overige operationele exploitatiekosten	<u>-3.794.792</u>		<u>-1.232.547</u>	
		-6.371.167		-4.783.182
Overige betalingen				
Kosten verkoop vastgoed in ontwikkeling	-3.834		-24.935	
Kosten verkoop huurwoningen	-350.966		-232.215	
Kosten overige activiteiten	-1.626.834		-2.013.869	
Leefbaarheid	<u>-53.970</u>		<u>-113.516</u>	
		-2.035.603		-2.384.535
Kasstroom uit bedrijfsvoering		19.711.018		18.062.380
Ontvangen interest	28.247		93.462	
Betaalde interest	<u>-6.992.148</u>		<u>-6.956.163</u>	
		-6.963.901		-6.862.701
Kasstroom uit operationele activiteiten		12.747.117		11.199.679

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Investerings in materiële vaste activa	-2.298.282	-2.168.246	
MVA in ontwikkeling	-3.262.865	-5.662.578	
MVA ten dienste van	<u>-60.150</u>	<u>-303.754</u>	
	-5.621.297		-8.134.578
Desinvesteringen materiële vast activa		<u>-</u>	<u>195.000</u>
	-5.621.297		-7.939.578

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe leningen		-	10.680.000
Aflossingen	<u>-10.332.347</u>		<u>-11.887.984</u>
	-10.332.347		-1.207.984
Mutatie liquide middelen	-3.206.527		2.052.115

Beginstand Liquide middelen	7.332.993	5.280.878
Eindstand liquide middelen	<u>4.126.466</u>	<u>7.332.993</u>
Mutatie liquide middelen	-3.206.527	2.052.115

TOELICHTING

5.4 Algemene toelichting

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 (Toegelaten instellingen) bevat onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening, alsmede sectorspecifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening wordt verder gespecificeerd in de toelichtingen op de posten in de balans, winst-en-verliesrekening en door middel van een kasstroomoverzicht. In dit jaarverslag zijn we overgegaan van het categoriale model naar het functionele model.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2014 zijn, waar nodig, opnieuw gerubriceerd om vergelijkbaarheid met 2013 mogelijk te maken.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Mijande Wonen en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Mijande Wonen;
- Dinkelborgh Holding BV;
- Dinkelborgh Energie BV;
- Dinkelborgh Werkmaatschappij 02 BV (de "Breedband-BV");
- Dinkelborgh Werkmaatschappij 03 BV (de "Infra-BV");
- WoonIn Holding BV;
- WoonIn Vastgoed BV;

Hierna te noemen: "De Groep".

Dinkelborgh Energie BV

De werkzaamheden betreffen het exploiteren en produceren van een co2 neutrale energievoorziening die zorg draagt voor zowel elektra als warmte/koeling. Door deze installatie draagt Mijande Wonen bij aan het terugdringen van de co2-uitstoot.

Dinkel Werkmaatschappij 02

Dinkel Werkmaatschappij 02 BV hield zich bezig met het exploiteren van commerciële woonproducten op basis van glasvezel. De activiteiten zijn eind 2012 overgedragen aan een derde, waarna geen activiteiten meer plaatsvinden in deze BV.

Dinkel Werkmaatschappij 03

In deze BV was alle infrastructuur ten behoeve van de glasvezel ondergebracht. De infrastructuur is in 2012 verkocht, waarna geen activiteiten meer plaatsvinden in deze BV.

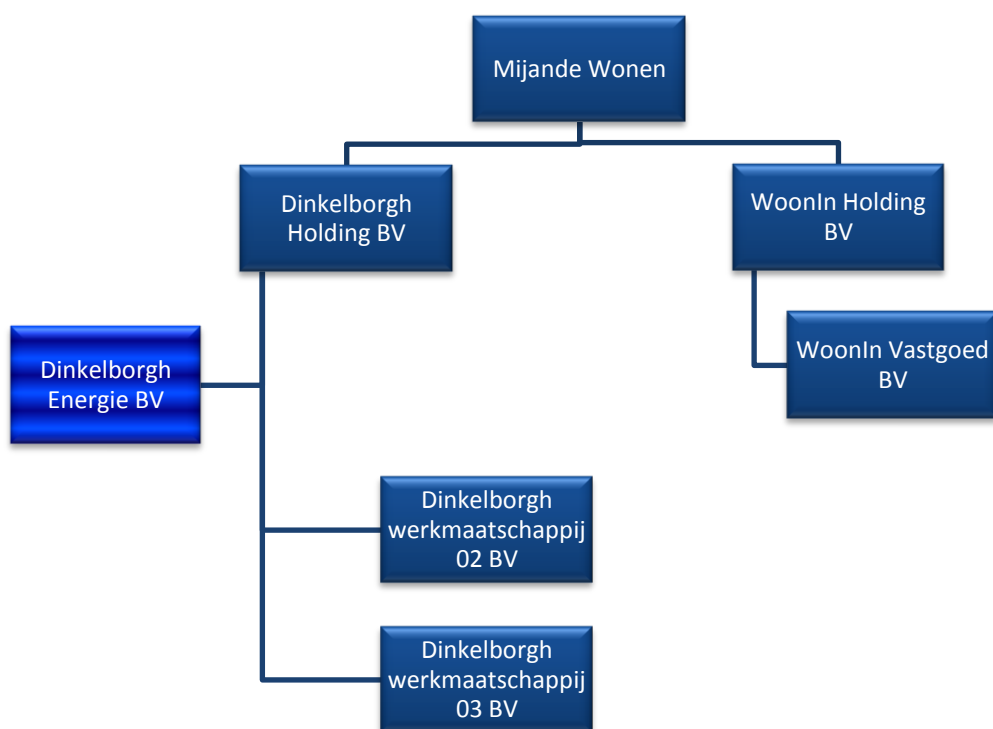
WoonIn Holding BV

In deze BV vinden geen activiteiten plaats.

WoonIn Vastgoed BV

In deze BV vinden geen activiteiten plaats.

Intercompanytransacties, intercompanywinsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompanytransacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompanytransacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.



5.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

ALGEMEEN

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van hetgeen hieronder staat vermeld onder "Stelselwijziging".

Stelselwijziging

Mijande Wonen past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) integraal toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Mijande Wonen haar vastgoed geïnclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Mijande Wonen, conform voorheen, voor de historische kostprijs. Concreet betekent dit dat zowel het sociale als het commerciële vastgoed worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs.

Mijande Wonen is vanaf jaarrekening 2013 overgegaan van het categoriale model naar het functionele model.

Op 19 december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving een wijziging gepubliceerd in RJ 290: RJ-Uiting 2013-15 'Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2013)'. Dit is een vervolg op de eerdere RJ-Uiting 2013-12. Een van de onderwerpen is het scheiden van embedded derivaten. De wijziging in RJ 290 is van toepassing op boekjaren die op of na 1 januari 2014 beginnen.

De RJ schrijft voor dat deze waarderingswijziging als een stelselwijziging moet worden verwerkt waarbij de vergelijkende cijfers niet aangepast hoeven te worden (RJ 290.1013). Op basis van deze stelselwijzigingen is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 1.747.588. De overige reserves (na resultaatbestemming) zijn per 1 januari 2014 gedaald van € 10.377.802 naar € 8.630.214.

Het resultaat over 2014 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt € 8.314.314 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 12.120.201 positief hebben bedragen. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2013 zijn, overeenkomstig de RJ-niet herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Verwerking verplichtingen
- Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

De aannames gedaan bij de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking verplichtingen

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of verwaardingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen.

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.

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

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, vermindert met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing vermindert met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzondere waardevermindering is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam onderschrijft en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

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

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde berekening van het sociaal vastgoed in exploitatie zijn:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020 en verder
Huurstijging regulier	2,49%	3,22%	3,19%	3,15%	3,11%	2,00%
Huurharmonisatie ineens	0,73%	0,52%	0,52%	0,35%	0,34%	0,31%
Huurderving	1,25%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Stijging beheerlasten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Overige uitgangspunten:						
Beheerlasten p/VHE	€ 1.105					
Planmatig onderhoud p/VHE	€ 576					
Dagelijks onderhoud p/VHE	€ 291					
Zakelijke lasten p/VHE	€ 247					

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (sociaal vastgoed)

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing vermindert met bijzondere waardeverminderingen. Afschrijving vindt plaats vanaf het eerste jaar na ingebruikneming van de complexen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, vermindert met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing vermindert met de 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 eerste jaar na ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslag-grens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus reële waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De reële waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Een bijzondere waardevermindering is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam onderschrijft en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

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

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van de oorspronkelijke taxatie, vermeerderd of verminderd met de latere ontwikkeling in de WOZ-waarde.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde 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".

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (vastgoedbelegging)

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (marktwaarde in verhuurde staat) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen

Zie bladzijde 71 "Latente belastingverplichtingen"

Geamortiseerde rente

Het gaat hier om de geamortiseerde rente met betrekking tot extendible leningen waarbij de 1^e verwerking wordt gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs.

Deelnemingen

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Mijande Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Overige financiële vaste activa en effecten

De overige financiële vaste activa (waaronder effecten), die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de onderneming duurzaam te dienen, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht.

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten leningen en obligaties die tot de vervaldag zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

VORDERINGEN (looptijd > 1jaar)

Waardering geschiedt tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De voorraden materialen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gemiddelde prijzen.

ONDERHANDEN PROJECTEN

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend.

De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in de verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

VORDERINGEN (looptijd < 1jaar)

Waardering geschiedt tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

VOORZIENINGEN

Algemeen

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

Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardevermindering 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 worden in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investeringen toe te rekenen bedrijfswaarde.

Voorziening pensioenen

De pensioenregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Latente belastingverplichtingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdende met de fiscale faciliteiten en vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Schulden worden na eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Leningen die zijn aangetrokken binnen het Dynamische Kostprijshuursysteem (klimleningen) worden niet afgelost zolang de bijbehorende exploitaties van de activa voorgerecalculeerde exploitatieverliezen opleveren. Gedurende deze periode worden de leningen jaarlijks met een vooraf bepaald bedrag verhoogd.

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

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.

5.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging wordt van overheidswege vastgesteld en is voor 2013 gebonden aan een maximum per inkomensklasse. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage inflatiepercentage plus per inkomensgroep een maximum. Voor specificatie verwijs ik naar de toelichting voor in dit jaarverslag.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten uit hoofde van servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT)

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT en deze als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

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

Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De volgende componenten worden onderscheiden, waarbij tussen haakjes de afschrijvingstermijn is vermeld:

- grond (geen afschrijving);
- overige activa (3-10jaar);
- bouwkosten (50-75 jaar);
- verbouwingen (25 jaar);
- installaties (25 jaar);
- isolatie (25 jaar).

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en 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.

Indien in een volgend jaar blijkt dat de waardevermindering geheel of gedeeltelijk teniet is gedaan, wordt het betreffende gedeelte van de waardevermindering teruggenomen onder de categorie Terugneming overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille. Dit jaar is voor de eerste keer de verhuurdersheffing volledig opgenomen in de bedrijfswaarde aangezien deze structureel is geworden door de besluitvorming in Den Haag.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

Onder lonen en salarissen worden tevens de kosten van ingehuurd (extern) personeel verantwoord.

Pensioenen

De pensioenregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Mijande Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft de Groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De Groep heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Financiële baten en lasten

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa dan wel terugnemingen daarvan, worden verantwoord in de categorie Waardeveranderingen van financiële vaste activa.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Mijande Wonen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). Hierin zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaat name.

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

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan Mijande Wonen toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Mijande Wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Derivaten

Mijande Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken behoudens extendibele leningen. De voorwaarden waaronder derivaten kunnen worden afgesloten, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. De grondslagen hiervoor zijn in overeenstemming met de beleidsregels van de minister.

Op 19 december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving een wijziging gepubliceerd in RJ 290: RJ-Uiting 2013-15 'Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2013)'. Dit is een vervolg op de eerdere RJ-Uiting 2013-12. Een van de onderwerpen is het scheiden van embedded derivaten. De wijziging in RJ 290 is van toepassing op boekjaren die op of na 1 januari 2014 beginnen.

Scheiden embedded derivaten;

Embedded derivaten zijn derivaten die onderdeel uitmaken van (besloten zijn in) een contract (extendibele lening). Volgens de RJ richtlijn is er sprake van een embedded derivaat indien de component uit het contract

- a. voldoet aan de definitie van een derivaat; en
- b. als contractuele voorwaarde of groep van contractuele voorwaarden is besloten in een basiscontract (bijvoorbeeld lening overeenkomst).

1^e verwerking

In de situatie van de corporatie betekent dit dat de embedded derivaten die door de kredietinstellingen zijn besloten in extendible leningen gewaardeerd dienen te worden tegen reële waarde. De extendible moet worden gezien als twee afzonderlijke instrumenten: de 'kale' lening en de geschreven swaption. De extendible lening kent een deel van de looptijd (doorgaans het laatste deel) waarin de bank het recht heeft om te kiezen voor een vooraf-bepaalde vaste rente, of de dan geldende marktrente. Deze keuzemogelijkheid is te vergelijken met een geschreven swaption, een optie op een swap. Daarnaast is er in deze leningen een premie verdisconteerd die gewaardeerd en geamortiseerd dient te worden. De initiële reële waarde van de swaption is gelijk verondersteld aan de impliciet (te) ontvangen premie voor de swaption.

Vervolgwaardering gedurende de looptijd van de swaption

De lening wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Het disagio dat is ontstaan bij de afsplitsing van de swaption wordt geamortiseerd over de looptijd van de swaption. De amortisatie wordt gebaseerd op de effectieve rente.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Mijande Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er een voorziening getroffen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het aangaan van (nieuwe) derivaten niet toegestaan.

Prijrisico

Mijande Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van leningen, opgenomen onder financiële vaste activa.

Marktrisico

Mijande Wonen beheert het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen aan de rentebandbreedte van individuele transacties en het aantal transacties en de totale omvang daarvan per tegenpartij.

Valutarisico

Mijande Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Mijande Wonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken wordt risico gelopen ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzingen in de rentestanden.

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Liquiditeitsrisico

Mijande Wonen maakt gebruik van de huisbankier teneinde over een kredietfaciliteit te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Mijande Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt.

Mijande Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract 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.

5.7 Vennootschappelijke balans per 31 december 2014 (voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Materiële vaste activa		
. Sociaal vastgoed in exploitatie	166.679.830	164.806.219
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.504.629	7.692.647
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (1)	2.221.969	2.293.306
	170.406.428	174.792.172
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.970.331	7.437.641
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.221.288	2.513.487
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	10.191.619	9.951.128
Financiële vaste activa		
. Latente belastingvordering	10.417.443	0
. Geamortiseerde rente	1.030.621	0
. Te vorderen BWS-subsidie	0	2.349
. Achtergestelde lening	8.468	8.468
. Overige vorderingen	0	0
. Geactiveerde kosten geldlening	0	0
. Deelnemingen in groepsmaatschappijen(2)	13.901	13.901
. Vorderingen groepsmaatschappijen	47.652	2.630.667
	11.518.085	2.655.385
Totaal vaste activa	192.116.132	187.398.685
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraden		
. Vastgoed bestemd voor verkoop	395.792	767.013
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
. Overige voorraden	103.751	109.659
	499.543	876.672
Onderhanden projecten	0	64.613
Vorderingen		
. Huurdebiteuren	302.405	328.127
. Gemeenten	2.801.922	76.859
. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	200.841
. Overige vorderingen	287.581	705.959
. Overlopende activa	113.761	64.302
	3.505.669	1.376.088
Liquide middelen	3.972.701	7.271.646
Totaal vlottende activa	7.977.913	9.589.019
Totaal activa	200.094.045	196.987.704

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Eigen vermogen		
. Kapitaal	45	45
. Overige reserves	8.455.095	21.998.312
. Resultaat boekjaar	8.314.314	-11.620.510
	16.769.454	10.377.847
Voorzieningen		
. Voorziening deelnemingen in groepsmaatschappijen (3)	0	2.593.221
. Latenties	799.124	
. Voorziening onrendabele investeringen	2.267.891	0
	3.067.015	2.593.221
Langlopende schulden		
. Leningen overheid en kredietinstellingen	166.077.482	162.618.241
. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.245.750	2.522.050
	168.323.232	165.140.291
Kortlopende schulden		
. Schulden aan kredietinstellingen	5.886.483	11.782.999
. Schulden aan leveranciers	1.519.375	1.847.037
. Belastingen en premies sociale verzekeringen	395.325	531.037
. Overlopende passiva	4.133.162	4.715.273
	11.934.345	18.876.345
Totaal passiva	200.094.045	196.987.704

5.8 Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2014

	2014	2013
	€	€
Huuropbrengsten	28.934.025	27.609.179
Opbrengsten servicecontracten	460.319	401.483
Lasten servicecontracten	-496.796	-569.659
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-5.302.272	-6.205.013
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.827.019	-4.388.029
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.106.077	-1.688.432
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-6.710.371	-5.192.085
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.951.809	9.967.444
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	156.258	705.390
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-123.577	-481.617
Toegerekende organisatiekosten	0	-14.684
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	32.681	209.089
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.066.400	3.598.935
Toegerekende organisatiekosten	-570.519	-383.085
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.061.589	-444.008
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.434.292	2.771.842
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.267.087	-13.980.370
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-15.899	875
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.282.986	-13.979.495
Opbrengsten overige activiteiten	369.580	150.557
Kosten overige activiteiten	-1.433.498	-1.801.117
Netto resultaat overige activiteiten	-1.063.918	-1.650.560
Leefbaarheid	-285.291	-113.516
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-34.659	-1.608.895
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	34.659	67.046
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59.462	95.608
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.522.339	-6.955.452
Saldo financiële baten en lasten	-11.462.877	-8.401.694
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-676.289	-11.196.799
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.181.422	0
Resultaat deelnemingen	-190.818	-423.711
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	8.314.314	-11.620.510
Buitengewone baten en lasten	0	0
Resultaat na belastingen	8.314.314	-11.620.510

5.9 Toelichting op de vennootschappelijke gegevens

Algemeen

Onderstaand zijn alleen de posten toegelicht voor zover deze afwijken van de geconsolideerde gegevens.

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Voor de grondslagen van waardering en resultaatbepaling wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde gegevens.

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
<u>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen (2)</u>		
Deelneming Woonin Holding BV:		
Boekwaarde per 1 januari	13.901	14.028
Resultaat boekjaar		-127
Boekwaarde per 31 december	<u>13.901</u>	<u>13.901</u>

VOORZIENINGEN

Deelnemingen in groepsmaatschappijen (3)

Voorziening deelneming Dinkelborgh Holding BV:

Saldo per 1 januari	2.593.221	1.377.792
Resultaat boekjaar	190.818	423.580
bij: Volledig voorziening deelnemingen	0	791.849
Af: Voorziening deelneming	-2.784.039	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>2.593.221</u>

6. Overige gegevens

6.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen na balansdatum te melden die een effect hebben op het vermogen en resultaat over het afgelopen boekjaar.

6.2 Statutaire resultaatbestemming

De statutaire resultaatbestemming staat conform artikel 22 van de statuten ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.

6.3 Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt het resultaat over het boekjaar toe te voegen aan de overige reserves..

6.4 Controleverklaring

Deze is op de pagina hierna opgenomen.