

Jaarverslag 2019



mijande 
wonen



ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Stichting Mijande Wonen

Adres:

Oosteinde 193
7671 AW Vriezenveen

Correspondentieadres:

Postbus 232
7670 AE Vriezenveen

t: +31 (0)88 80 70 700

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 : 4 december 2018

Werkgebied:

Regio Twente (gemeenten: Twenterand en Dinkelland)



INHOUDSOPGAVE

1. Voorwoord	6
1.1 <i>Ontwikkelingen in 2019</i>	6
1.2 <i>Vooruitblik: Wat staat ons te doen?</i>	9
1.3 <i>Verklaring van het bestuur</i>	10
2. Volkshuisvestingsverslag	12
2.1 <i>De kwaliteit van onze woningvoorraad</i>	12
2.1.1 Vastgoedsturing	12
2.1.2 Het Woningbezit	15
2.1.3 Vastgoed ontwikkelplannen	15
2.1.4 Nieuwbouwplannen	15
2.1.5 Onderhoud	15
2.2 <i>Het verhuren en verkopen van Woningen</i>	22
2.2.1 Woningbezit en huurprijzen	22
2.2.2 Huurprijsbeleid	22
2.2.3 Huuraanpassing 2019	22
2.2.4 Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat	23
2.2.5 Aanbod van Woningen	24
2.2.6 Verkoop	28
2.2.7 Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving	29
2.2.8 Klantcontact	31
2.2.9 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	31
2.3 <i>Financiële continuïteit en financieel beleid</i>	34
2.3.1 Effecten op onze financiële positie	35
2.3.2 Winst en verliesrekening over 2019 (categoraal)	36
2.3.3 Marktwaarde en beleidswaarde 2019	39
2.3.4 Kasstroom over 2019	43
2.3.5 Liquiditeitspositie	44
2.3.6 Treasury	44
2.3.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	46
2.3.8 Risicobeheersing	47
2.4 <i>De organisatie</i>	53
2.5 <i>Ondernemingsraad</i>	56
2.6 <i>Verslag van de Raad van Commissarissen 2019</i>	57
2.6.1 Besturen en toezichthouden (governance)	57
2.6.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	60
2.6.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	62
2.6.4 Toezicht op financiële prestaties	63
2.6.5 RvC als werkgever	64
2.6.6 Verder over de RvC	65
2.6.7 Vaststelling van de jaarstukken 2019	67
3. Kengetallen	69
4. Jaarrekening	72



4.1	<i>Balans per 31 december 2019</i>	72
4.1.1	Gescheiden balans per 31 december 2019	74
4.2	<i>Winst- en verliesrekening over 2019</i>	76
4.2.1	Gescheiden winst- en verliesrekening over 2019	77
4.3	<i>Kasstroomoverzicht over 2019</i>	78
4.3.1	Gescheiden kasstroomoverzicht over 2019	79
4.4	<i>Grondslagen</i>	80
4.4.1	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	85
4.4.2	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	94
4.4.3	Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht	98
4.4.4	Grondslagen gescheiden verantwoordingen	99
4.5	<i>Toelichting op de balans (bedragen x € 1.000)</i>	101
4.6	<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1.000)</i>	123
5.	Overige gegevens	141
5.1	<i>Statutaire resultaatbestemming</i>	141
5.2	<i>Controleverklaring</i>	141





1. Voorwoord

Het jaar 2019 was een hectisch, leerzaam, divers, interessant, soms ingewikkeld, spectaculair en leuk jaar. Een jaar waarin veel is gebeurd en waarin we met elkaar veel goede stappen hebben gezet. Ik heb genoten van de openheid en de verbondenheid die ik zag bij de medewerkers, de sprankeling waarmee collega's met elkaar hard werkten aan de organisatie en aan een goede dienstverlening aan onze huurders.

In het voorwoord staan de belangrijkste ontwikkelingen van het afgelopen jaar en blik ik kort vooruit op 2020.

1.1 Ontwikkelingen in 2019

Mijande Wonen is een woningcorporatie in Twente. Wij verhuren, beheren en onderhouden ongeveer 4.750 woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand om daarmee huurders een thuis te bieden. Dat doen wij met ongeveer 50 medewerkers door voldoende toekomstbestendige woningen te bieden en door bij te dragen aan buurten waar mensen graag willen wonen. Daarbij houden wij rekening met ontwikkelingen in de samenleving. Wij werken nauw samen met partners binnen de keten van wonen, zorg en welzijn en altijd in samenspraak met onze huurders.

In 2019 lag de nadruk op de basis op orde krijgen en houden, vastgoedsturing, het project De Oale Bouw in Westerhaar, vormgeven van samenwerken en uiteraard op een goede dienstverlening aan onze huurder. Daarbij zorgden wij ervoor dat huren van Mijande Wonen betaalbaar bleef. In dit hoofdstuk ga ik dieper in op deze onderwerpen.

Basis op orde

Het afgelopen jaar lag de nadruk op de basis op orde krijgen, door het opstellen van kaders, strategie, beleid en processen en het verbeteren van de interne samenwerking en afstemming. Op verzoek van de Autoriteit wonen (Aw) hebben we een verbeterplan opgesteld en een aantal zaken uitgezocht om de basis weer op orde te brengen in de organisatie. In 2019 is daar door medewerkers volop aan gewerkt.

Ontwikkeling organisatie

Op 1 februari 2019 volgde ik interim bestuurder Peter Ruigrok op. Ook traden in 2019 de nieuwe manager Vastgoed en de manager Wonen in dienst waarmee het MT weer compleet is en bestaat uit vaste medewerkers. En werd er ook een nieuwe controller aangenomen.

We voeren de goede gesprekken met elkaar: binnen alle teams spraken we over integriteit. Wat betekent dat voor jou als medewerker? Wat is ons gezamenlijk, moreel kompas? Oftewel hoe doen wij de dingen bij Mijande Wonen?

Verder besloten we dat we geen regiecorporatie zijn. Dit onderwerp is met MT, staf en OR volop besproken. Het in eigen huis oppakken van de primaire werkzaamheden van een woningcorporatie is voor ons namelijk een belangrijk uitgangspunt.

Hieronder een aantal van de zaken waaraan we in 2019 werkten.

Appartementen Weerselo

In 2018 heeft de Autoriteit Wonen (Aw) onder andere besloten om de vergunning, die Mijande Wonen heeft ontvangen van de minister om drie appartementen in Weerselo te verkopen aan een vastgoedondernemer, in te trekken. Inmiddels zijn hierover afspraken gemaakt tussen Mijande Wonen en de vastgoedondernemer. De Aw heeft met deze afspraken ingestemd.

Onderzoek vastgoed en grondtransacties

Een aantal transacties is op verzoek van Aw nader onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken hebben wij met Aw gedeeld. Voor de Aw is dit actiepoint afgerond.



Julianaschool

De investering die wij in het verleden hebben gedaan in de Julianaschool in Denekamp om deze om te bouwen naar woningen, voldeed niet aan de voorwaarden. De Aw heeft aangegeven dat we dit kunnen herstellen door alsnog de school aan te kopen zodat het eigen bezit wordt. Daarover zijn we in 2018 in overleg gegaan met de gemeente, die ervoor open stond om de school over te dragen aan Mijande Wonen. Eind 2018 heeft een adviesbureau, de opdracht gekregen om ons te ondersteunen bij dit aankoopproces. In 2019 zijn er diverse gesprekken geweest op ambtelijke niveau en op bestuurlijk niveau om de voortgang te bewaken. We zitten nu in de afrondende fase van aankoop.

Beleidsvernieuwing

Wij stelden verschillende beleidstukken vast:

- Portefeuille strategie
- Investeringsstatuut
- Financieel beleid en financieringsstrategie
- Huurprijsbeleid
- Arbobeleid
- Ondernemingsplan

Dit resulteerde in een goede begroting en optimistisch stemmende ratio's.

Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan is in 2019 geschreven en begin 2020 definitief vastgesteld. Het werken aan dit ondernemingsplan samen met medewerkers en in gesprek met vele partners, gaf ons inzicht in wie we willen zijn, waar we voor staan en wat onze strategische doelen zijn.

Mijande Wonen staat voor een samenleving waarin iedereen een thuis heeft. Daar dragen wij aan bij door in een veranderende wereld sociale huurwoningen te bieden. Wij zetten in op toekomstbestendig wonen en richten ons op de woning en directe woonomgeving.

Wij vinden het belangrijk om herkenbaar te zijn in hoe wij handelen. Dat betekent dat bij alles wat wij doen, **de volgende principes** leidend zijn voor onze houding en gedrag.

- Wij maken zaken concreet en eenvoudig.
- Wij kiezen voor een persoonlijke manier van werken om zo de relatie te verdiepen.
- Wij werken samen om doelen te bereiken.
- Wij gebruiken begrijpelijke taal en werken met heldere procedures.
- Wij tonen lef door gewoon te beginnen en zo zaken in gang te zetten.
- Wij werken efficiënt zodat waardevolle tijd en middelen aan de huurder besteed kan worden.
- Wij werken met passie, trots en plezier.

Kernwaarden

Aan de basis van onze visie en missie liggen onze waarden. Deze staan voor onze overtuigingen over hoe wij als woningcorporatie onze verantwoordelijkheid nemen. Deze zijn bepalend bij de keuzes die wij maken.

Zichtbaar en daarmee toegankelijk voor huurders en partners;

Doortastend om te doen wat nodig is;

Verbindend om samen meer te bereiken;

Werken met **aandacht** om elkaar te begrijpen en zo het verschil te maken.

Vastgoedsturing

Onze portefeuillestrategie is vastgesteld. We kozen ervoor de afdeling Vastgoed anders te positioneren binnen de organisatie en een manager Vastgoed aan te stellen. Ook is er inmiddels een adviseur vastgoedsturing aangenomen die als staffunctionaris een onafhankelijke positie heeft. De basis voor vastgoedsturing staat waarmee het fundament is gelegd. In 2020 verfijnen we de portefeuillestrategie en gaan we explicieter sturen op ons vastgoed.



Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden. Kijkend naar de meest efficiënte aanpak van verduurzaming - zowel vanuit geld, wooncomfort als energiehuishouding - hebben we de koers daarom verlegd: waar de ambitie lag op 250 woningen per jaar, is deze bijgesteld naar 80 woningen per jaar. Op deze wijze kunnen ook sloop/nieuwbouwplannen gerealiseerd worden en blijven we aan onze financiële ratio's voldoen die dit jaar zijn verbeterd. Deze financiële ruimte geeft in de toekomst mogelijkheden voor meer ambities.

Project De Oale Bouw in Westerhaar

In april 2019 presenteerden wij een plan voor de wijk De Oale Bouw. Dit plan kon niet rekenen op steun van de bewoners. De overleggen liepen stroef en we kwamen er met elkaar niet uit. Inmiddels hebben wij ervoor gekozen om samen met de bewoners te werken aan een nieuw plan, op basis van wensen en behoeften van bewoners en uitgangspunten van Mijande Wonen. De overleggen hierover verlopen inmiddels constructief en in een goede sfeer. We verwachten dat er eind 2020 een nieuw plan ligt voor De Oale Bouw.

Goede dienstverlening

De dienstverlening aan onze huurders staat voor de medewerkers centraal. In 2019 waardeerden onze huurders onze dienstverlening gemiddeld met een 7,8.

Betaalbaar huren

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt voor Mijande Wonen: 90% van onze woningen zijn en blijven bestemd voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag. In 2019 is een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd (1,6%). Daarnaast is gebruik gemaakt van de regeling voor een inkomensafhankelijke huurverhoging (maximaal 5,6%).

Samen maken we het verschil

In 2019 gaven we vorm aan samenwerken. We kiezen er bewust voor om partners, huurders en medewerkers eerder en intensiever te betrekken. Dat doen we door plannen echt met elkaar te maken, zoals het huurprijsbeleid en het ondernemingsplan. Ook in het plan De Oale Bouw kiezen we ervoor om het plan samen met de bewoners te maken.

De samenwerking met gemeenten en de Huurdersraad is goed en constructief. In 2019 is de werkgroep (met leden van de Huurdersraad, gemeente Dinkelland en Twenterand en Mijande Wonen) meerdere keren bijeen geweest om een nieuwe jaarschijf op te stellen: die is bestuurlijk besproken en ondertekend. We weten elkaar snel te vinden.

Regelmatig spreken wij de leden van de Huurdersraad. De Huurdersraad en Mijande Wonen zijn tevreden over de wederzijdse betrokkenheid en afstemming. De openheid en de wijze waarop Mijande Wonen de huurdersraad betreft, worden zeer gewaardeerd.

Ook de samenwerking met Autoriteit wonen en het WSW is prettig, open en constructief.

Financiële ruimte voor ambitie

Mijande Wonen is financieel op orde en dat resulteerde begin 2020 in een aanpassing van ons risicoprofiel van geel naar groen door het WSW. Dat is een bevestiging dat we op de goede weg zijn en de goede dingen met elkaar doen.

We hebben scherpe keuzes gemaakt die ertoe leiden dat we financieel gunstige resultaten verwachten. Allereerst de keuze om in de vastgoedsturing uit te gaan van het voorzichtige scenario vanaf 2020: gemiddeld bouwen we per jaar 20 nieuwe woningen, slopen we 25 woningen, verkopen we 25 woningen en verduurzamen we 80 woningen. Hiermee is de ambitie ten opzichte van voorgaande jaren bijgesteld naar een reëel haalbare ambitie. Het verder verbeteren van onze kasstroom maakt nieuwe ambities in de nabije toekomst mogelijk.



Daarnaast kiezen we vanaf 2020 ervoor om fors te besparen op de kosten van het dagelijks onderhoud. Dit willen we realiseren door verbeteringen en efficiencyvoordelen door te voeren in de onderhoudsprocessen. We richten eerst de aandacht op de basis op orde te krijgen in de vastgoed- en onderhoudsprocessen en de bijbehorende administratieve organisatie en de versterking van de financiële positie (verbeteren kasstroom). Een verdere ontwikkeling van de 'basis en de organisatie op orde' biedt ons over enige tijd de mogelijkheid om een hogere opgave in de verduurzaming op ons te nemen. Vanuit een goed onderbouwd assetmanagement kunnen de juiste keuzes voor complexen beter worden gemaakt. De financiële ruimte biedt ook de mogelijkheid om eventuele tegenvallers te kunnen opvangen. Risico's worden periodiek beoordeeld en daardoor kunnen indien nodig tijdig maatregelen worden genomen.

Kerncijfers

Enkele kerncijfers	2019	2018
Aantal woningen	4.728	4.744
Overig bezit	329	330
Totaal aantal verhuureenheden	5.057	5.077
Gemiddelde huur	€ 524	€ 513
% max. redelijke huur	66%	66%
Benchmark Huurdersoordeel kwaliteit	B	B
Benchmark Bedrijfslasten	C	B
Onderhoud en verbetering	C	C
Aantal Fte in loondienst (excl. vacatures)	45,95	40,81

1.2 Vooruitblik: Wat staat ons te doen?

Op het moment van schrijven, houdt het Coronavirus Nederland in haar greep. Ook Mijande Wonen neemt extra maatregelen om verdere verspreiding te beperken. We voeren ons werk zoveel mogelijk thuis uit en houden hierbij rekening met de maatregelen van het RIVM. Ook vragen we huurders die betalingsproblemen hebben of verwachten vanwege de maatregelen, contact met ons op te nemen om bijvoorbeeld een aangepaste regeling te treffen. In de branche spraken we af om ontruiming nu niet uit te voeren, tenzij er sprake is van criminele activiteiten of ernstige overlast. Welke mogelijke consequenties het Coronavirus voor Mijande Wonen heeft, leest u verder in onze risicoparagraaf.

De uitdagingen waar Mijande Wonen in 2020 verder voor staat, zijn groot; net als onze animo om onze tanden erin te zetten. De flow is terug in de organisatie, de financiële situatie is gezond, de relaties met onze partners, gemeenten en externe toezichthouders zijn goed en ontspannen, verreweg de meeste huurders zijn tevreden.

Een prima basis dus om op drie zaken te koersen: het voortzetten van de projecten die in het verbeterplan zijn opgenomen, het uitvoeren van de prestatieafspraken en het in gang zetten of voortzetten van de acties die in het ondernemingsplan staan:

- ✚ Verder vormgeven van de organisatie
- ✚ Vakmanschap van medewerkers en management verder ontwikkelen
- ✚ Onderzoeken naar mogelijkheden van samenvoegen van de kantoren van Mijande Wonen
- ✚ Basis op orde brengen
- ✚ Verkoopvijver vaststellen
- ✚ Vastgoedsturing verder uitvoeren
- ✚ Invoeren budgetsystematiek
- ✚ Monitoren van het nieuwe huurbeleid
- ✚ Ontwikkelen van het plan voor De Oale Bouw
- ✚ Verder verduurzamen van ons bezit



1.3 Verklaring van het bestuur

Mijande Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. In het bestuursverslag is aan de hand van de Woningwet uiteengezet op welke wijze Mijande Wonen in 2019 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. Mijande Wonen bedient in het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk. De middelen van Mijande Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Het bestuur is van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2019 met bijhorende kengetallen en specificaties, een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Mijande Wonen.

Vriezenveen, 26 juni 2020
was getekend,

Mevrouw M. Maatman
directeur-bestuurder



Uitreiking Beste Buur Bokaal 2019 in de gemeente Twenterand



Uitreiking Beste Buur Bokaal 2019 in de gemeente Dinkelland



2. Volkshuisvestingsverslag

In dit hoofdstuk leest u onze prestaties over 2019 op het gebied van de kwaliteit van onze woningvoorraad, het verhuren en verkopen van onze woningen, onze financiële positie en hoe wij zijn georganiseerd. In dit hoofdstuk treft u ook het verslag van de OR en de RvC.

2.1 De kwaliteit van onze woningvoorraad

In deze paragraaf leest u over de kwaliteit van onze woningvoorraad: onze portefeuillestrategie, vastgoedsturing, duurzaamheid en het onderhoud dat wij aan onze woningen uitvoerden.

Onze portefeuillestrategie is vastgesteld. We kozen ervoor de afdeling Vastgoed anders te positioneren binnen de organisatie en een manager Vastgoed aan te stellen en hebben we een adviseur vastgoedsturing aangenomen. Het voorwerk is gedaan. In 2020 verfijnen we de portefeuillestrategie en gaan we explicieter sturen op ons vastgoed. Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden.

2.1.1 Vastgoedsturing

Vastgoedsturing is letterlijk 'het sturen van de vastgoedportefeuille van nu naar straks'. Anders gezegd: wat hebben we nodig in de toekomst? Welke woningen nemen we mee naar de toekomst? Welke niet? Wat moet aangepast worden? Wat moet toegevoegd worden en welke kwaliteit hoort hierbij? Welke koers hanteren we en welke keuzes dragen hieraan bij? Allemaal afwegingen waar veel geld in omgaat en waar dan ook goed op gestuurd moet worden. Al onze werkzaamheden hangen met elkaar samen en moeten ervoor zorgen dat we voldoende beschikbare en betaalbare woningen hebben én houden met een verantwoorde (duurzame) kwaliteit. Vastgoedsturing brengt al deze aspecten samen zodat we (nog meer) de juiste dingen kunnen doen voor onze huurders: nu én straks. Uiteraard met de middelen die wij tot onze beschikking hebben.

Onze portefeuillestrategie geldt als koers tot 2024 als afgeleide van de lange termijn koers die is gesteld op 2045. Onze wensportefeuille krijgt hiermee een omvang van 4000 sociale huurwoningen in 2045. Dit betreft een afname van 750 woningen over 25 jaar.

Kijkend naar de meest efficiënte aanpak van verduurzaming - zowel vanuit geld, wooncomfort als energiehuishouding - hebben we de koers aangepast: waar de ambitie lag op 250 woningen per jaar verduurzamen, is deze bijgesteld naar 80 woningen per jaar. Op deze wijze kunnen ook sloop/nieuwbouwplannen gerealiseerd worden en blijft Mijande Wonen aan haar financiële ratio's voldoen.



Kwaliteit van het woningbezit

Om de fysieke kwaliteit van ons bezit in beeld te hebben, gebruiken wij een conditiemeting volgens de norm NEN 2767. Bij deze methodiek wordt de conditiescore weergegeven op een zespuntsschaal. Conditiescore 1 staat voor nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.

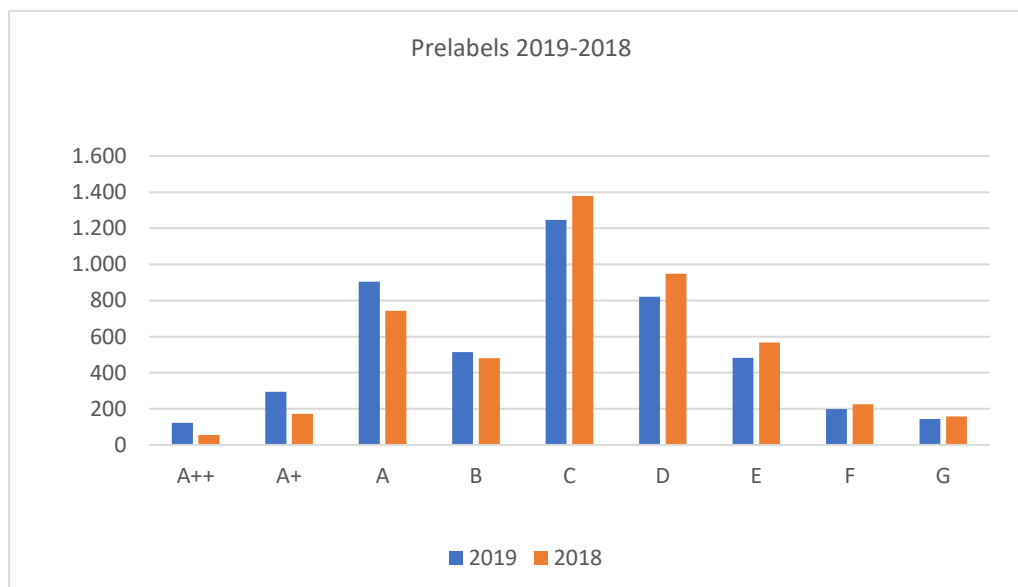


De conditiescore van het bezit van Mijande Wonen is gemiddeld 2,2 volgens onderstaande opbouw:

NEN 2767 Conditiescore	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	15,0%	54,7%	28,7%	1,6%	0,0%	0,0%

Energielabels

Hieronder leest u een overzicht van de energielabels. Verderop in dit hoofdstuk leest u hoe wij een deel van ons bezit verder verduurzaamden.





Energielabels Mijnde Wonen 2016-2019

Registratiemoment	E Index	31-12-2016		31-12-2017		31-12-2018		31-12-2018	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
aantal woningen	<0,6	1	0%	38	1%	55	1%	122	3%
aantal woningen	0,6-0,8	60	1%	104	2%	171	4%	295	6%
aantal woningen	0,8-1,2	604	12%	674	14%	743	16%	904	19%
aantal woningen	1,2-1,4	480	10%	474	10%	481	10%	515	11%
aantal woningen	1,4-1,8	1.379	28%	1.337	28%	1.386	29%	1.247	27%
aantal woningen	1,8-2,1	1.107	23%	985	21%	951	20%	821	17%
aantal woningen	2,1-2,4	766	16%	723	15%	570	12%	482	10%
aantal woningen	2,4-2,7	266	6%	239	5%	228	5%	199	4%
aantal woningen	>2,7	210	4%	182	4%	159	3%	143	4%
totaal aantal woningen		4.873		4.756		4.744		4.728	

Energielabel per gemeente

Registratiemoment	E Index	31-12-2019	
		Dinkelland	Twenterand
aantal woningen	<0,6	32	90
aantal woningen	0,6-0,8	87	208
aantal woningen	0,8-1,2	256	648
aantal woningen	1,2-1,4	223	292
aantal woningen	1,4-1,8	418	829
aantal woningen	1,8-2,1	172	649
aantal woningen	2,1-2,4	105	377
aantal woningen	2,4-2,7	52	147
aantal woningen	>2,7	25	118
totaal aantal woningen		1.370	3.358



Project actualisatie energie indexen

In 2019 startten we met een tweejarig project om alle energie-indexen voor ons woningbezit opnieuw te laten opnemen. De geldigheid van een energielabel is namelijk 10 jaar. Een groot deel van de huidige energielabels is niet meer geldig in 2019 en 2020. Tijdens dit tweejarige project worden alle woningen door een externe partij complexmatig bekeken en voorzien van een nieuwe energie index en energiecertificaat, dat dan weer tien jaar geldig is.

2.1.2 Het Woningbezit

In onderstaande tabel leest u de ontwikkeling van het woningbezit in 2019.

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.744	330
Uit exploitatie in boekjaar	0	0
Verkocht in boekjaar	-11	-1
Gesloopt in boekjaar	-5	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	0	0
Stand einde boekjaar	4.728	329

Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar deel 3 kengetallen.

2.1.3 Vastgoed ontwikkelplannen

Op 25 maart 2019 accordeerde de RvC het nieuwe voorstel voor het ontwikkelingsplan De Oale Bouw met een totaalbudget van € 34 miljoen. Het nieuwe plan is op 1 april 2019 gepresenteerd aan bewoners. Dit plan kon echter niet rekenen op steun van de bewoners. De overleggen liepen stroef en we kwamen er met elkaar niet uit. Inmiddels hebben wij ervoor gekozen om samen met de bewoners te werken aan een nieuw plan, op basis van wensen en behoeften van bewoners en uitgangspunten van Mijande Wonen. We verwachten dat er eind 2020 een nieuw plan ligt voor De Oale Bouw.

Vijf woningen in De Oale Bouw stonden eind 2019 leeg. Er is een dringend beroep op Mijande Wonen gedaan om deze woningen snel te slopen. In het eerste kwartaal van 2020 zijn deze woningen gesloopt. Mijande Wonen hoopt hiermee een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van de wijk.

Voor de renovatie van de 13 woningen in De Oale Bouw is de aannemersselectie afgerond. Er is een bouwteamovereenkomst aangegaan met EZB. De opnames binnen en buiten de woningen zijn afgerond en de financiële consequenties worden in 2020 inzichtelijk gemaakt. Daarna ligt het realisatieplan ter goedkeuring bij het MT en RvC. De renovatie start in 2020.

2.1.4 Nieuwbouwplannen

In de Begherstraat in Vriezenveen voerden wij een sloop (4)/nieuwbouwproject(2) uit. In Denekamp startten wij sloop/nieuwbouw van vier woningen aan de Weerinkstraat. De verwachting is dat wij deze nieuwbouw in 2020 realiseren.

2.1.5 Onderhoud

Wij vinden het belangrijk dat onze woningen kwalitatief goed en betaalbaar zijn. We voeren verschillende soorten onderhoud uit om dit te realiseren.

Planmatig onderhoud

Via inspecties (conditiemeting) wordt de staat van onderhoud van onze woningen geïnventariseerd. De uitkomsten van deze inspecties worden vertaald naar de meerjarenonderhoudsbegroting. Onze onderhoudsstrategie richt zich vooral op instandhouding van ons bezit. Dat houdt in dat we de woning zo onderhouden dat het de onderhoudsconditie behoudt die we nastreven. In 2020 gaan we deze strategie evalueren en waar nodig aanpassen.



Planmatig onderhoud is hoger uitgevallen dan begroot. De belangrijkste redenen betroffen extra werkzaamheden bij het project Begherstraat/Engelstraat en uitstel renovatiewerkzaamheden doordat de ambitie voor renovatie in de nieuwe portefeuillestrategie is verlaagd. Dit leidt tot extra planmatige werkzaamheden aan kozijnen omdat deze langer functioneel moeten blijven.

Asbest

Ondanks dat het verbod op zichtbaar asbest van de baan is, blijven wij dit asbest saneren zodat er op termijn geen asbest meer in onze daken aanwezig is. Onze ambitie is om in 2030 al het zichtbaar asbest op daken te hebben gesaneerd. In 2019 voerden we 2 projecten uit.

Schilderwerk

Het schildersonderhoud in de regio Vriezenveen wordt uitgevoerd door de eigen schildersdienst van Mijande Wonen. Het schilderwerk in het overige werkgebied besteden wij uit. Onze schilders zijn ook onze ogen en oren in de wijk. Opvallende zaken worden zo op een vroeg moment gesignaleerd.

Verduurzamen/energiesprong

Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden. Zoals eerder aangegeven, pasten we onze ambitie aan. We schatten in dat wij de komende jaren per jaar ongeveer 80 woningen aanpakken waardoor deze energiezuiniger worden. Afhankelijk van het type en het energiepeil van een woning wordt bepaald welke werkzaamheden uitgevoerd worden. Vaak is dit dak-, gevel- en vloerisolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Bij nieuwbouw leveren wij de woningen op volgens de meest recente bouwvoorschriften.

In ons hele werkgebied verduurzamen wij woningen. In 2019 zijn in totaal 369 woningen opgeleverd waarbij de nadruk wat meer in de gemeente Twenterand lag met projecten in o.a. Vriezenveen en Vroomshoop. In 2020 verduurzamen we vooral in de gemeente Dinkelland met projecten in Denekamp, Weerselo en Ootmarsum. Naast 28 woningen die reeds in uitvoering zijn is de voorbereiding van 54 andere woningen reeds opgestart.

Bij energiesprongprojecten pakken we direct ook het planmatig onderhoud en indien nodig de vervanging van douche, keuken of toilet op.



Energiesprongprojecten:

	Realisatiefase:	oplevering in 2020	Periode	Aantal
3006-01	Wolter Westerhuesstraat 2-16	Denekamp	2019/2020	8
3008-04	Wolter Westerhuesstraat 18-28	Denekamp	2019/2020	5
3304-01	De Roerdomp 44,46,48	Denekamp	2019/2020	3
3304-02	Veldkampsweg 25-47	Denekamp	2019/2020	12
	Totaal:			28
	Opgeleverd en nazorg:	oplevering in 2019	Periode	Aantal
2020-01	Begherstr 19 29-31 en 6-20, Engelsstr 1-15, 2-26, 30-32	Vriezenveen	2018/2019	30
2012-01	Petersburgstr 7-37 (nr. 15-21 BENG)	Vriezenveen	2018/2019	16
2014-01	Dr Boomstr 2-36 en 3-33	Vriezenveen	2019	32
2023-01	Dunantstr 1-15, 13A, 15A, 18-28, 30-36 (nr. 30-60 BENG)	Vriezenveen	2018/2019	20
1004-11	Stolbergln33-43, Marijke 34-54+15-21, Maurit 1-11	Vroomshoop	2019	27
1008-02	Willem de Zwijgerstr 1-31 en 4-14, Mauritsstr 14-48	Vroomshoop	2019	40
1019-01	Dreef 1-15 en De Kamp 2-24	Vroomshoop	2018	20
2017-01	Dunantstr 38-52, 61-75	Vriezenveen	2019	16
2017-02	Engelsstr 36-40,44-50 en 105,107	Vriezenveen	2018/2019	9
2021-01	Engelsstr 27-31 & 41-47 & 89-95	Vriezenveen	2019	27
1008-03	Maurits13-39, Marijke 1-7, Witte deW 13,15, Pr Ken 9-15	Vroomshoop	2018/2019	24
1008-04	Stolberglaan 27,29,31, PrKennedy 17-67, Church 2-30	Vroomshoop	2019	44
1003-07	Prinsenkamp 10- 30 en 40-72	Vroomshoop	2018/2019	29
1004-08	Prinsenkamp 76-114	Vroomshoop	2019	16
3008-03	Weerinkstraat 19-31, 28, 28a, 30, 32, 36-50	Denekamp	2019	19
	Totaal:			369

Totaal is er in 2019 circa € 15 miljoen besteed aan energiesprongprojecten. Mijande Wonen past voor het jaar 2019 de regelgeving 'ingrijpende verbouwing' toe. Op grond van de toetsingscriteria wordt bepaald welk gedeelte van de kosten wordt geactiveerd en welk gedeelte verantwoord wordt als onderhoudslasten. Alle opgeleverde projecten in 2019 voldoen aan de criteria van "ingrijpend verbouwen" met als gevolg dat alle kosten zijn geactiveerd.

Zonnepanelen

Tijdens energiesprongprojecten krijgen de bewoners, indien hun woning geschikt is, een aanbieding voor het aanbrengen van zonnepanelen. Het uitgangspunt daarbij is dat de zittende huurder 1/3 van de totale geschatte opbrengsten van de zonnepanelen per maand als huurverhoging krijgt. In de praktijk is dit meestal een bedrag tussen de € 10 en € 15. In 2019 zijn 221 woningen voorzien van zonnepanelen. In totaal zijn er 2.052 zonnepanelen geplaatst. Van een groot deel van de opgeleverde projecten in 2019 zijn de zonnepanelen al in 2018 geplaatst.



Gemeente	Aantal woningen	Aantal panelen	Aantal m2	Hoeveelheid Wattpiek
Twenterand	211	1.962	3.139	584.420
Dinkelland	10	90	144	27.720
Totaal	221	2.052	3.283	612.140

Maatregelen tegen opwarming van woningen

Woningen goed isoleren betekent dat we ook goed moeten kijken naar maatregelen die oververhitting van deze woningen in de zomer tegengaan. Dat kan actief, bijvoorbeeld door gebruik van airco's of passief door zomernachtventilatie. In januari 2021 komt er wetgeving over het voorkomen van oververhitting van nieuwbouwwoningen. Vooruitlopend hierop passen wij al een aantal maatregelen toe tijdens de verduurzamingswerkzaamheden.

Mijande Wonen onderzoekt al jaren manieren om te voorkomen dat goed geïsoleerde woningen (Passief en BENG-concept) in de zomer te warm worden. Tijdens de verduurzamingswerkzaamheden bij acht woningen in Vriezenveen pasten wij zomernachtventilatie toe, door in de kozijnen op de begane grond ventilatieluiken te plaatsen.

Hierdoor kunnen bewoners 's nachts de begane grond extra koelen door gebruik te maken van de extra ventilatieluiken. Het luik is in gesloten stand kierdicht, houdt insecten en slagregen tegen en in open stand is het luik inbraakveilig.

Zomernachtventilatie is een relatief goedkope oplossing en eenvoudig te bedienen en te begrijpen. Het vraagt wel bewustwording bij huurders. Belangrijk is dat wij huurders hierover goed informeren. Daarnaast zijn er meerdere manieren om oververhitting tegen te gaan. Wij kiezen vaak voor een combinatie van maatregelen. Denk daarbij ook aan het verminderen van het glasoppervlak en het toepassen van screens aan de zonzijde.



Vervanging Douche Toilet Keuken en CV-installaties

De keuken-, douche- en toiletrenovaties worden op verschillende momenten uitgevoerd: bij planmatig onderhoud, bij verduurzamen en bij mutatie en worden uitgevoerd door vijf aannemers. Met deze partijen is een raamcontract afgesloten waarin afspraken staan over kwaliteit en prijs.

Contractonderhoud

Contractenonderhoud betreft langdurige onderhoudscontracten, zoals liften, automatische deuren en groenonderhoud. In 2019 is er een overschrijding vanwege hogere kosten voor legionellabeheer, meerder duurdere reparaties aan liften en werkzaamheden aan gas- en elektra installaties.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit het reparatieonderhoud en het mutatieonderhoud. Kleinere werkzaamheden die maximaal één uur duren, worden voornamelijk uitgevoerd door eigen vakmannen. De grotere opdrachten worden grotendeels uitbesteed aan aannemersbedrijf Ter Steege. Specialistische werkzaamheden zoals het saneren van asbest, riolerings- en bestratingswerkzaamheden worden uitbesteed.



Mijande Wonen heeft een eigen onderhoudsdienst met drie vakmannen. Naast het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden doet de eigen onderhoudsdienst ook werkzaamheden op het gebied van huismeestertaken en huurderonderhoud. Onze vakmannen zijn onze ogen en oren in de wijk en achter de voordeur. Zij informeren de wijkconsulenten en de sociaal consulent als zij op het gebied van leefbaarheid zaken signaleren.

In 2018 zijn wij gestart met een pilot om te gaan werken volgens het resultaatgericht samenwerken (RGS) principe met betrekking tot dagelijks onderhoud. Het uitgangspunt was om per gemeente één partij te contracteren die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van het dagelijks onderhoud. Het doel van RGS is een efficiëntere werkwijze (goedkoper, minder facturen), maximaal digitaal werken en een klanttevredenheidswaardering van minimaal een 8. De projectgroep dagelijks onderhoud (DO) heeft deze opdracht uitgewerkt en na een aanbestedingsprocedure is gekozen voor twee partijen. In november is besloten om het pilotjaar met enkele maanden te verlengen zodat we een beter inzicht kregen in de resultaten. Inmiddels is de pilotfase afgesloten en is besloten om met Ter Steege verder te gaan en een overeenkomst voor 3 jaar te sluiten.

Reparatieonderhoud

Het uitvoeren van reparaties is voor onze huurders een van de meest belangrijke aspecten van onze dienstverlening. Het draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van de woning, het beïnvloedt ook in grote mate de waardering van de kwaliteit van onze dienstverlening.

Reparatieonderhoud maakt deel uit van het dagelijks onderhoud en is het verhelpen van de onderhoudsgebreken die door de huurder worden opgemerkt en die aan het KSC (Klant Service Center) worden doorgegeven. Na werktijd worden de spoedeisende reparatieverzoeken aangenomen door de alarmdienst SMC zodat de huurders met dringende klachten ook buiten kantoortijden worden geholpen.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het reguliere onderhoud dat uitgevoerd wordt bij het vertrek van de huurder en de komst van een nieuwe huurder. De uitvoering wordt zo strak mogelijk gepland om de doorlooptijd te verkorten. Dit minimaliseert de leegstandskosten en verhoogt het rendement. Vaak gaat het om onderhoudswerkzaamheden zoals het herstel van hang- en sluitwerk, het uitvoeren van stuc reparaties en sauswerkzaamheden. Het komt ook een paar keer per jaar voor dat er veel werkzaamheden uitgevoerd moeten worden voordat de woning weer verhuurd kan worden. Het betreft woningen waarbij de bewoners in het verleden niet hebben meegedaan aan grootschalig onderhoud zoals het vervangen van douche, toilet, keuken, vloeren en cv-installatie. De begroting is een inschatting van de te verwachten aantallen mutaties waarbij deze vervangingen gaan plaatsvinden.

Kostenontwikkeling

In de vorenstaande is aangegeven dat Mijande Wonen vanaf 2019 de aangepaste regelgeving "Ingrijpende verbouwing" toepast. Door de nieuwe regelgeving heeft een verschuiving plaatsgevonden waarbij de kosten voor onderhoud voor een deel als investering worden gezien en niet als exploitatielast. Dit is een belangrijke wijziging ten opzichte van vorig jaar. Daarnaast hebben we de boekingsgang van de onderhoudskosten verbeterd. Het gevolg daarvan is dat er een verschuiving heeft plaatsgevonden in de verdeling van de onderhoudskosten over de verschillende onderhoudssoorten. Beide maatregelen leiden ertoe dat er geen aansluiting met de jaarcijfers 2018 en de begrotingscijfers 2019 op de verschillende kostensoorten is.



Onderhoudskosten in € x 1.000	2018 Realisatie	2019 Begroting	2019 Realisatie
Reparatieonderhoud	2.067	1.986	1.510
Mutatieonderhoud	760	1.179	743
Dagelijks onderhoud	2.827	3.165	2.253
Planmatig onderhoud (incl. asbest)	2.337	2.013	2.938
Planmatig vervangen DTK*	1.465	1.143	518
Planmatig vervangen uitgesteld (Narooi)	1.530	1.919	1.723
Contract onderhoud	1.099	1.099	1.174
Planmatig onderhoud	6.431	6.174	6.353
Subtotaal onderhoudskosten	9.258	9.339	8.606
Planmatig onderhoud energiesprong*	4.335		
Totale onderhoudskosten	13.593	9.339	8.606

* De onderhoudskosten uit de energiesprong zijn hier opgenomen in 2018. De € 0,4 miljoen voor DTK is opgenomen in het bedrag van planmatig vervangen DTK in 2018

De onderhoudskosten (subtotaal) komen in 2019 ongeveer € 0,7 miljoen lager uit dan begroot in 2019 en gerealiseerd in 2018. Dit wordt voor ongeveer € 0,4 miljoen verklaard door de aangepaste regelgeving, waarbij de onderhoudskosten overgeheveld zijn naar investeringen. Daarnaast kan de begrotingsdiscipline op onderhoudskosten nog verbeterd worden.

Reparatie onderhoud

De reparatiekosten liggen in 2019 ruim onder de begroting en de kosten in 2018. Dit heeft diverse redenen. (i) Deels betreft het verschuiving van kosten van reparatie naar narooi, (ii) er wordt kritischer gekeken op basis van het huurders ABC welke reparatieverzoeken voor eigen rekening zijn van de huurder, (iii) verbeteringen in de planning en control cyclus en (iv) een betere en efficiëntere samenwerking met onze DOH partners (Dagelijks Onderhoud).

Mutatieonderhoud

De mutatieonderhoudskosten liggen in lijn met de kosten in 2018. Het verschil met de begroting 2019 is te verklaren uit het feit dat in de begroting rekening was gehouden met het vervangen van dubbel glas. Deze kosten zijn in tegenstelling tot de begroting deels verwerkt als investering in de jaarcijfers. Daarnaast zijn er minder mutaties geweest en zijn ook hier kosten verschoven naar narooi.

Planmatig onderhoud

Ten opzichte van vorig jaar is er voor planmatig onderhoud circa € 0,5 miljoen meer uitgegeven en ten opzichte van de begroting 2019 € 0,9 miljoen.

Door vertraging bij het verwijderen van asbest in 2018 is er in 2019 circa € 0,2 miljoen meer uitgegeven. Daarnaast zijn er extra kosten gemaakt voor woningen die in eerste instantie niet mee hebben gedaan aan energiesprongen en heeft er extra schilderwerk plaatsgevonden voor woningen waarvan de energiesprong is uitgesteld.

Vervanging Douche, Toilet, Keuken en CV-installaties

De kosten in 2019 zijn fors lager ten opzichte van vorig jaar en de begroting 2019. Allereerst is er € 0,6 miljoen minder uitgegeven aan DTK renovaties. Tijdens de opnames bleek dat in tegenstelling tot de inschatting in de begroting er veel douches, toiletten en keukens kwalitatief goed waren, zodat deze niet in aanmerking komen voor vervanging. Deze adressen worden over 5 jaar opnieuw begroot/ingepland. De overige verschillen zijn ontstaan door de toepassing van de regelgeving "ingrijpende verbouwing", waarbij in 2019 meer vervangingen verwerkt zijn als investering in de jaarcijfers.



Planmatig vervangen uitgesteld (Narooi)

Deze post heeft betrekking op planmatig onderhoud dat op een ander moment is uitgevoerd. In 2018 betrof deze post de keuken-, douche- en toiletrenovaties en vervanging van cv-installaties die niet tijdens het planmatig onderhoud zijn uitgevoerd maar op een ander moment. In 2019 zijn ook overige uitgestelde werkzaamheden hieraan toegevoegd, zoals het vervangen van vloeren, riolering, kozijnen en plafonds. De toename van de kosten in 2019 is toe te schrijven aan het overhevelen van kosten uit reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Daartegenover staat een afname van € 0,2 miljoen aan werkzaamheden douche en toilet in 2019.

Contractonderhoud

Er is een overschrijding van € 0,1 miljoen. De overschrijding heeft betrekking op hogere kosten voor noodverlichting, keuringen gas en elektra installaties, herziening groenonderhoud en hogere indexatie dan ingeschat.

Onderhoud door de huurder

Het onderscheid tussen onderhoud voor rekening van de huurder en verhuurder is beschreven in het Burgerlijk Wetboek. In ons onderhouds-ABC staat welk onderhoud voor rekening van de huurder komt en welk onderhoud voor rekening van Mijande Wonen is. Elke huurder heeft in principe dit onderhouds-ABC ontvangen of kan het opzoeken op onze website. In 2020 onderzoeken we de mogelijkheden voor huurders om het onderhoud waar zij zelf voor verantwoordelijk zijn af te kopen via bijvoorbeeld een serviceabonnement.

Op verzoek van een huurder voeren wij (onderhouds)werkzaamheden voor de huurder uit. Als een huurder een uitgebreidere keuken, douche of toiletrenovatie wil kan hij dit tegen eenmalige betaling (ineens) door ons laten uitvoeren. Verder brengt Mijande Wonen kosten in rekening als de huurder na het beëindigen van het huurcontract de woning niet achterlaat zoals is afgesproken.



2.2 Het verhuren en verkopen van Woningen

2.2.1 Woningbezit en huurprijzen

In totaal bestaat ons bezit uit 4.915 verhuureenheden die bestemd zijn voor wonen. Naast 4.728 woningen hebben wij ook 186 groepsappartementen in 11 complexen en 1 standplaats. De zelfstandige woningen en de bijbehorende huurprijzklassen staan weergegeven in onderstaande tabel.

Huurprijsklasse	Huur 2019	2018	2019
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 424,44	666 14%	640 14%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	> € 424,44 - ≤ € 607,46	3.176 67%	3.128 66%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	> € 607,46 - ≤ € 651,03	452 10%	479 10%
Tot huurtoeslaggrens	> € 651,03 - ≤ € 720,42	344 7%	362 8%
Boven huurtoeslaggrens; DAEB*	> € 720,42	55 1%	63 1%
Geliberaliseerd; niet-DAEB	> € 720,42	51 1%	56 1%
Totaal	4.744	4.728	

*Na mutatie komt de huur onder de dan geldende huurtoeslaggrens

Woningbezit per gemeente

DAEB en niet-DAEB	Dinkelland	Twenterand	Totaal
DAEB bezit	1.322	3.291	4.613
Niet-DAEB bezit	48	67	115
Totaal	1.370	3.358	4.728

Ons woningbezit nam af met 16 woningen. Vijf woningen werden gesloopt en elf hebben wij verkocht.

2.2.2 Huurprijsbeleid

Tot en met november 2019 voerden wij het tweehurenbeleid. De hoogte van de huur van een woning was daarbij afhankelijk van het inkomen van het huishouden dat de woning toegewezen kreeg. In de praktijk bleek dit beleid foutgevoelig, er ontstonden huurprijsverschillen binnen complexen en de uiteindelijke toekomstige huuropbrengsten bleken slecht te bepalen. Dit heeft ertoe geleid dat we vanaf december een ander huurprijsbeleid hebben doorgevoerd. Voor dit nieuwe huurprijsbeleid zijn betaalbaarheid voor de huurders en financieel verantwoord ondernemen belangrijke pijlers. Met het nieuwe huurprijsbeleid streven we naar een gemiddelde huurprijs die ligt op 73% van de maximale huren. De maximale huurprijs wordt bepaald op basis van WWS punten. Zo zorgen we ervoor dat onze woningen betaalbaar blijven, kunnen we blijven voorzien in goede woningen en kunnen we woningen verduurzamen.

Na te streven verdeling huurprijsklassen nieuw huurprijsbeleid.

Huurprijsklasse	Huur 2019	2019
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 424,44	5%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	> € 424,44 - ≤ € 607,46	75%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	> € 607,46 - ≤ € 651,03	10%
Tot huurtoeslaggrens	> € 651,03 - ≤ € 720,42	10%

2.2.3 Huuraanpassing 2019

Met de Huurdersraad Mijande Wonen en met beide gemeenten in ons werkgebied hebben we afspraken over een gematigd huurbeleid. Hieruit volgt dat we voor huurders met een inkomen tot en met € 42.436 een inflatievolgende huurverhoging hebben toegepast van 1,6%. Daarnaast hebben wij de maximaal toegestane verhoging van 5,6% doorgerekend aan huishoudens met hogere inkomens. Daartegenover staat dat wij investeren in maatregelen om woningen te verduurzamen. Hiermee dragen wij bij aan het verlagen van de woonlasten voor bewoners, het vergroten van het wooncomfort en het verminderen van energieverbruik.



In 2019 werd door de overheid bepaald dat de huursomstijging maximaal 2,6% mag zijn. De huursom wordt bepaald door de jaarlijkse huuraanpassing, de aanpassing van de huren bij nieuwe verhuringen (zogenaamd huurharmonisatie) en huuraanpassingen na woningverbeteringen. De huursomstijging van Mijande Wonen is met 2,09% onder het wettelijk toegestane percentage van 2,6% gebleven.

Bezwaar

Op het voorstel voor de huuraanpassing 2019 zijn 30 bezwaren binnen gekomen. Eén bezwaar heeft geleid tot huurverlaging. Van de overige 29 bezwaren konden wij er 27 zelf afhandelen. Twee huurders zetten hun bezwaar door naar de Huurcommissie, die ons in beide zaken in het gelijk stelde. De resultaten van de bezwaren waren dat in 12 gevallen het voorstel tot huurverhoging naar beneden werd bijgesteld. In drie gevallen kwam dat doordat huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging te maken kregen met een inkomensdaling. In 17 gevallen bleef de voorgestelde huuraanpassing gehandhaafd.

Maatwerk

Mensen moeten zo passend mogelijk kunnen wonen. Wij zijn er voor mensen met een smallere beurs. Situaties waarin mensen te maken hebben met inkomensterugval bekijken wij serieus en daarbij leveren wij zo nodig maatwerk. Maatwerk kan bestaan uit huurverlaging, huurbedruiving of het zoeken naar een beter betaalbare woning. In twee situaties werd de huurprijs verlaagd zodat de huurders huurtoeslag konden aanvragen.

2.2.4 Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat

Huurincasso en huurachterstanden

Het overgrote deel van de huurders betaalt tijdig de huur. Er is ingezet op het verminderen van huurachterstanden. We hebben het incassoproces in 2018 aangepast: dat werpt zijn vruchten af. Er is in een vroeg stadium persoonlijk contact tussen een huurder met huurachterstand en onze woonconsulenten. De woonconsulent probeert met de desbetreffende huurder een oplossing op maat te maken. We slagen erin om de huurachterstanden omlaag te brengen, zie onderstaande tabel.

Huurachterstanden	2019 x € 1.000	Deel van de huuromzet	2018 x € 1.000	Deel van de huuromzet
Huidige huurders	223	0,71%	266	0,86%
Vertrokken huurders	153	0,49%	191	0,61%
Overige debiteuren	192		155	
Totaal				
huurdebiteuren	568		612	
Voorziening debiteuren	-266		-267	
Huurdebiteuren balans	302		345	

We richten ons op het zo min mogelijk oplopen van huurachterstanden, geven daar passende ondersteuning voor en tijdige doorverwijzingen. Wij willen meer preventief werken om huurachterstanden te voorkomen of in een zo vroeg mogelijk stadium aan te pakken. Daarvoor participeren wij komend jaar in de pilot 'Vroegsignalering'; een initiatief van verschillende gemeenten waaronder Twenterand en Dinkelland. Mensen die bij twee of meer organisaties een betalingsachterstand hebben, worden bezocht en er wordt naar een passende oplossing gezocht. In die periode krijgt de huurder geen aanmaningen van ons.

Regelmatig komt het voor dat het hebben van schulden geen op zichzelf staand probleem is voor mensen, maar dat er sprake is van meerdere problemen, ook op andere gebieden. In het hoofdstuk 'Leefbaarheid in de woning en woonomgeving' gaan we nader in op onze werkwijze en samenwerkingsverbanden als het gaat om meervoudige problematieken.



Deurwaarderszaken

Het is niet altijd te voorkomen dat we huurders doorzetten naar een deurwaarder. Ook dan wordt nog aantal pogingen gedaan om met aanvullende afspraken woningontruiming te voorkomen.

Daarin slagen we gelukkig de laatste jaren goed.

Deurwaarderszaken	2019	2018
Aantal ingediende zaken	73	58
Aanzegging ontruiming	10	13
Aantal vonnissen	18	19
Ontruiming	3	1

Ontruiming

Er zijn uiteindelijk twee ontruiming doorgevoerd op grond van huurachterstanden en één vanwege woonoverlast. Vanuit Mijande Wonen en samenwerkingspartners zijn diverse acties verricht en er is ondersteunend aanbod geweest om te komen tot passende oplossingen. In deze drie situaties leiden de handreikingen helaas niet tot het voorkomen van de ontruiming. De ontruiming vonden plaats binnen gemeente Twenterand.

2.2.5 Aanbod van Woningen

Verhuur van woningen

Wij wezen 339 sociale huurwoningen toe in 2019. In gemeente Twenterand 224 en in Dinkelland 115 woningen. In onderstaande tabel staat de verdeling naar huurprijsklasse weergegeven. In de Prestatieafspraken 2016 – 2020 is opgenomen dat tweederde van de woningen die wij aanbieden onder de eerste aftoppingsgrens ligt. Hierin slagen wij ruimschoots met 73% in Dinkelland en 83% in Twenterand van de woningen met huren onder de eerste aftoppingsgrens. De mutatiegraad in Dinkelland ligt op 8,7% en in Twenterand op 7,1%.

Huurprijzen	Dinkelland				Twenterand			
	2018 totaal	%	2019 Totaal	%	2018 Totaal	%	2019 Totaal	%
≤ 607,46*	98	83	84	73	205	90	185	83
>607,46 – ≤ 651,03	10	8	7	6	14	6	21	9
>651,03 – ≤720,42	11	9	24	21	9	4	18	8
>720,42	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	119	100	115	100	228	100	224	100

* In 2018 zijn de aftoppingsgrenzen van 2018 gehanteerd te weten € 597,30 en € 640,14.

Woningtoewijzing sociale huurwoningen

In deze paragraaf is de tabel opgenomen met de verantwoording van passend toewijzen. Kort gezegd houdt passend toewijzen in dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, woningen toegewezen krijgen met een huurprijs tot een voor hen geldend maximum. In 2019 was dit voor jongeren tot 23 jaar € 424,44, voor 1- en 2-persoonshuishoudens € 607,46 en voor huishoudens met 3 of meer leden € 651,03. De overheid stelt dat minimaal 95% van de toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden passend moet zijn.

In totaal werden 275 (81% van alle toewijzingen) woningen verhuurd aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Hiervan werden 272 passend toegewezen. In 3 (1%) gevallen is een woning met een huur boven € 607,46 toegewezen aan een eenpersoonshuishouden met een lager inkomen. Dit ligt ruim binnen de door de overheid gesteld norm van 5%.



Er werden 52 woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen maar onder € 720,42 toegewezen. In totaal werden 327 (96%) sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 38.035. Daarmee bleven wij ruim binnen de vereiste van minimaal 80%.

In onderstaand overzicht zijn de nieuwe verhuringen in 2019 weergegeven over de huishoudengrootte, inkomens en huurprijzen.

Dit heeft over het verslagjaar geresulteerd in de volgende verhuringen:

Personen	Aow	inkomensgroep	<= 424,44	> 424,44 en <= 607,46	> 607,46 en <= 720,42
1. Eenpersoons	Nee	1. <=22.700	40	100	1
1. Eenpersoons	Nee	2. > 22.700		6	27
1. Eenpersoons	Ja	1. <= 22.675		26	2
1. Eenpersoons	Ja	2. > 22.675		2	8
2. Tweepersoons	Nee	1. <= 30.825	4	41	
2. Tweepersoons	Nee	2. > 30.825		1	6
2. Tweepersoons	Ja	1. <= 30.800	2	14	
2. Tweepersoons	Ja	2. > 30.800		1	5
3. Drie of meerpersoons	Nee	1. <= 30.825		45	
3. Drie of meerpersoons	Nee	2. > 30.825		2	6
3. Drie of meerpersoons	Ja	1. <= 30.800			
3. Drie of meerpersoons	Ja	1. > 30.800			

Verhuur aan personen huurprijs < €720,42	339
Verhuur aan personen huurprijs < €720,42 (intermediaire verhuur)	9
Subtotaal	<u>348</u>
Verhuur aan instellingen en bedrijven	0
Verhuur niet DAEB	11
Totaal nieuwe verhuringen 2019	<u><u>359</u></u>

Intermediaire woningtoewijzing

Een aantal zorgaanbieders verhuurt woningen van ons aan cliënten. Als zij een nieuwe huurovereenkomst aangaan, is er sprake van intermediaire woningtoewijzing. Zij moeten een keer per jaar aan ons verantwoording afleggen dat zij de criteria van passend toewijzen hebben toegepast bij nieuwe verhuringen.

Vrije sector woningen

In de vrije sector werden 11 woningen verhuurd. In Dinkelland waren dit er 6 en in Twenterand 5.

Woningzoekenden

Op 31 december stonden 4.698 woningzoekenden ingeschreven in ons woonruimteverdeelsysteem. Hiervan reageerden 1.571 huishoudens daadwerkelijk één keer of vaker op ons aanbod. Dit noemen wij de actief woningzoekenden. Ongeveer tweederde van de ingeschrevenen heeft nooit gereageerd. Zoals in onderstaande tabel te lezen is, wonen veruit de meeste woningzoekenden in gemeente Twenterand.



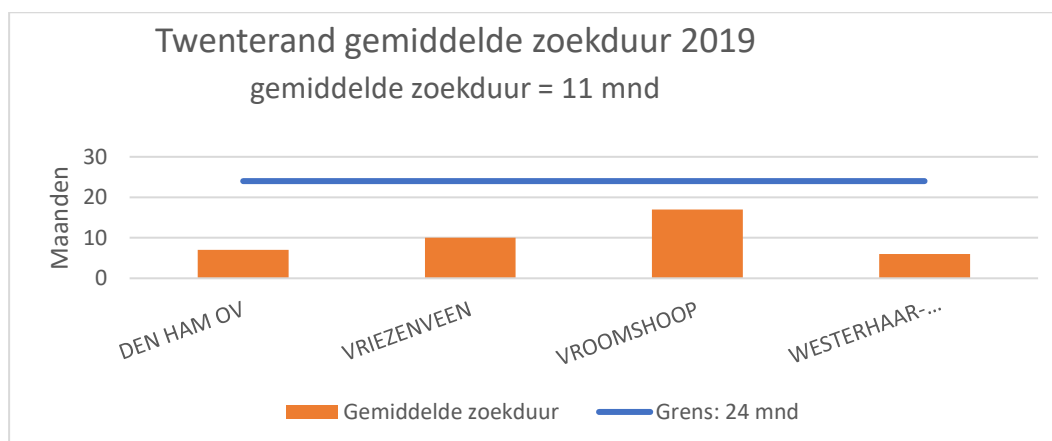
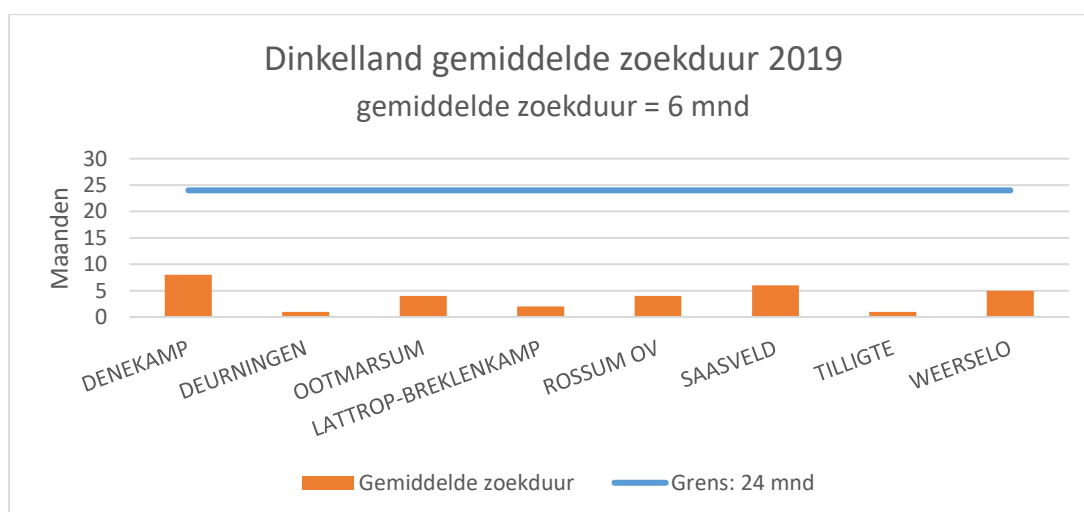
Nu wonend in	Actief woningzoekend	Niet actief woningzoekend	Totaal aantal
Dinkelland	305	672	977
Twenterand	756	1.794	2.550
Overig Twente	309	345	654
Overig Nederland	201	316	517
Totaal	1.571	3.127	4.698

Reacties op woningaanbod

In Dinkelland werden 115 woningen aangeboden. Gemiddeld kwamen op de woningen 9 reacties (in 2017 gemiddeld 6,5 en in 2018 gemiddeld 10 reacties). Op het woningaanbod van 224 woningen in Twenterand kwamen gemiddeld 27 reacties (in 2017 gemiddeld 20 en in 2018 gemiddeld 22 reacties). Hiermee wordt de lijn voortgezet dat de druk op de huurmarkt in Dinkelland lager is dan in Twenterand.

Zoektijden sociale huurwoningen

Met gemeenten Twenterand en Dinkelland en de Huurdersraad is afgesproken dat bij ons ingeschreven woningzoekenden, die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, daar binnen 2 jaar in moeten slagen. In de hierna komende grafieken is te zien dat dat goed lukt. De zoektijd van een woningzoekende wordt bepaald door de periode dat deze een eerste keer reageert op een aangeboden woning en de keer dat het daadwerkelijk komt tot het aanvaarden van een woning. Uit de tabellen blijkt dat de sociale huurmarkt vrij ontspannen is en dat de druk in Dinkelland lager ligt dan in Twenterand.





Bijzondere woningtoewijzing

Naast de reguliere woonruimteverdeling kennen wij ook de bijzondere woningtoewijzing aan huishoudens die door omstandigheden op korte termijn een passende (andere) woning nodig hebben. Hieronder vallen onder andere statushouders en mensen die door lichamelijke beperkingen niet meer in de huidige woning kunnen blijven wonen. Deels wijzen wij woningen toe aan deze groepen zonder dat wij betreffende woningen op onze website aanbieden. Deels bieden wij woningen aan via de website en hebben deze woningzoekenden voorrang op anderen omdat ze een urgentie hebben op bijvoorbeeld medische gronden of vanwege herstructurering.

Statushouders

In de Raamovereenkomsten Prestatieafspraken die we sloten met de gemeenten en de Huurdersraad is opgenomen dat wij bijdragen aan het huisvesten van statushouders. In 2019 hebben wij 10 (3% van alle toewijzingen) woningen beschikbaar gesteld. Hiervan liggen 8 woningen in Twenterand en 2 woningen in Dinkelland.

De taakstelling voor de gemeente Twenterand was in 2019 het huisvesten van 24 statushouders. Met de nog openstaande achterstand van 16, werd de totale taakstelling 40. Het is gelukt om 25 mensen te huisvesten en in 2020 moeten de resterende 15 personen woonruimte krijgen, naast de dan geldende taakstelling.

De totale taakstelling in Dinkelland, inclusief de achterstand van 1, bedroeg 19 mensen. Hiervan zijn 7 mensen gehuisvest in 2 van onze woningen en in 4 gevallen was er sprake van gezinshereniging in woningen die wij eerder al verhuurden. De 8 mensen die nog geen woning toegewezen kregen, krijgen naar verwachting begin 2020 woonruimte. Bij het invullen van de taakstelling gaat het niet alleen om het bieden van woonruimte. Er is ook sprake van gezinshereniging. Dan hoeft er geen woning geleverd te worden, maar trekken nagekomen gezinsleden bij hun familie in.

Om mensen een passende woning toe te wijzen is het belangrijk dat wij de samenstelling weten van het huishouden. Bij het vrijkomen van een huurwoning kijken onze medewerkers of deze passend is voor statushouders. Daarbij kijken we ook naar de directe omgeving van de woning en proberen wij mensen gespreid te huisvesten. Als wij denken een passende woning te kunnen bieden dan melden wij dit bij de gemeente. Wij kunnen niet altijd voldoen aan de vraag. Vanwege de vaak beperkte omvang van onze woningen is het vooral moeilijk om grote gezinnen een passende woning te bieden. Samen met de gemeenten en de stichtingen Vluchtelingenwerk en Palet wordt de verhuur van de woning met de statushouder geregeld. Daarbij krijgen zij vanuit de stichtingen ook de eerste periode begeleiding. Periodiek hebben we met de gemeenten en de stichtingen overleg om zaken die goed en minder goed lopen met elkaar te bespreken en waar nodig acties met elkaar af te spreken.

Bijzondere bemiddeling

In samenspraak met gemeente en Argonaut Advies worden aanvragen voor een medische urgentie al dan niet toegekend. In 2019 wezen wij 18 woningen toe aan woningzoekenden met een medische urgentie. We hebben het afgelopen jaar de wijze van toekenning veranderd. Het doel hierbij is dat we meer recht willen doen aan de zelfredzaamheid van mensen. Daar waar mensen behoefte hebben aan ondersteuning bieden wij deze.

Op grond van sociale urgentie wezen wij 11 woningen toe. Hierin heeft de sociaal consulent een belangrijke rol. Vaak betreft het mensen met problemen waarbij een (andere) woning een belangrijke impuls geeft aan de oplossing. Sociale urgentie wordt bepaald in MDO's (multi disciplinair overleg) en hierbij worden ook andere samenwerkingspartners betrokken.



Voor de uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen zijn geen woningen beschikbaar gesteld. Deze mensen hadden allemaal voldoende inschrijfduur om via de reguliere weg woonruimte te krijgen.

Naast bovengenoemde redenen zijn nog 11 woningen op bijzondere wijze bemiddeld. Het betreft hier met name aanbod aan zorgpartijen (8). In deze situatie betrekken de bewoners eerst via een zorginstantie een zelfstandige woonruimte met begeleiding vanuit de zorgpartij. Het is de bedoeling dat zij later zelf de hoofdhuurder worden; de zogenaamde omklapconstructie.

Totaal zijn er 55 woningen verhuurd aan huishoudens vanwege een urgente situatie. Dit is 16% van alle toewijzingen.

Type uitzondering	Aantal toewijzingen
Statushouders	10
Medische urgentie*	15
Sociale urgentie	11
Herstructurering**	6
Divers (waarvan merendeel aan zorgpartij)	13
Totaal	55

*Drie van de 15 hadden ook een urgentie op basis van herstructurering. Deze drie zijn niet meer opgevoerd in deze tabel bij 'Herstructurering'.

**Herstructurering: Mensen die in te slopen woningen wonen, krijgen als zij willen verhuizen, urgentie.

2.2.6 Verkoop

Met het verkopen van woningen willen we onder meer ons bezit beter laten aansluiten op de toekomstige vraag naar sociale woningen. Mijande Wonen had tot doel om in 2019 15 woningen te verkopen. De werkelijke verkoop van 11 woningen (10 sociale huur en 1 vrije sector) ligt hieronder. Daarnaast is één bedrijfspand verkocht. Aanpassing van het verkoopproces, de omvang van de verkoopvijver en het verkoopbeleid moeten de komende jaren leiden tot meer verkopen. Bijna alle woningen zijn verkocht nadat een huurder de huur beëindigde. Eén woning is verkocht aan de huidige huurder. De woningen worden voornamelijk gekocht door starters op de woningmarkt. Onder de kopers zitten ook mensen die terugkeren naar hun oude woonplaats. De gemiddelde leeftijd van de kopers is 30 jaar. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 155.000. Hiermee bieden wij mogelijkheden voor de koop van een huis door huishoudens met een middeninkomen.



2.2.7 Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving

Mijande Wonen zet zich in om bij te dragen aan de leefbaarheid in onze woningen en de woonomgeving. Dit doen we zelfstandig en vaak in samenwerking met andere partners.

Beste Buur Bokaal

De Beste Buur Bokaal is een actie van diverse woningcorporaties en gemeenten binnen Twente. Samen met de Huurdersraad en de gemeenten Twenterand en Dinkelland reikten we dit jaar de Beste Buur Bokaal uit. Mensen uit beide gemeenten werden opgeroepen om iemand uit hun buurt, die veel voor hen doet, te nomineren. Het gaat om de 'stille kracht'; vaak de buur die niet in het middelpunt staat maar het juist verdient om gewaardeerd te worden. Onze drijfveer om hieraan mee te doen is om bij te dragen aan een prettig leefklimaat en het stimuleren van ontmoeting en verbinding.

'Ik nomineer mijn buurvrouw omdat zij de beste en gezelligste buurvrouw is die je je maar kunt wensen, met haar 62 jaar werkt ze nog volop en staat ze dag en nacht (ondanks wat ze zelf allemaal heeft meegemaakt) voor iedereen klaar: oppassen op de kleinkinderen, planten verzorgen als wij op vakantie zijn, klaar staan voor onze zieke buurman door eten te maken of zijn bed verschonen, ze doet het allemaal met veel liefde. Maar ook met een feestje is ze er graag bij en vinden wij het echt ook geweldig dat ze erbij is, want als ze er is het gegarandeerd gezellig. Kortom iedereen kan altijd bij haar terecht en ze is de leukste buurvrouw die er is.'

Tuinen en achterpaden

Rondom tuinen en achterpaden zijn verschillende werkzaamheden verricht. Bewoners worden aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast zijn er situaties die dringend om actie vragen. Dan nemen wij onze verantwoordelijkheid en zorgen voor het opschonen. In 2020 ontwikkelen we meer richtlijnen ten aanzien van tuinen en achterpaden. Hiermee willen we meer uniform werken en huurders beter voorlichten over wat wij van hen verwachten en wat ze van ons mogen verwachten.

Ondersteuning bij overlast

Huurders die overlast ervaren van hun burens wijzen wij eerst op de meest geëigende weg om zelf contact op te nemen met betreffende burens. Dit in de overtuiging dat het te snel inschakelen van organisaties situaties eerder kan laten escaleren. Indien huurders er niet uit komen, bemiddelt Mijande Wonen tussen partijen. En zo nodig schakelen wij andere partijen in. Daar waar de overlast, ondanks aangeboden ondersteuning, blijft aanhouden ondernemen wij juridische stappen. Dit heeft afgelopen jaar éénmaal geleid tot een woningontruiming.

Individuele problemen

Regelmatig signaleren wij dat huurders problemen hebben. Deze kunnen heel verschillend van aard zijn. Om een aantal te noemen: laaggeletterdheid, eenzaamheid, psychische en/of verstandelijke beperkingen, verslaving en onbekendheid met de Nederlandse samenleving. Signalen ontvangen wij van burens en van onze eigen medewerkers die vaak bij bewoners thuis komen; zoals technisch consulenten en wijkconsulenten, schilders, vakmannen en de sociaal consulent. Als we merken dat mensen onze uitleg op papier niet begrijpen, proberen we het tijdens een persoonlijk contact uit te leggen. Signalen van eenzaamheid geven wij door aan seniorencoaches van gemeenten of welzijnsorganisaties. Zij kunnen op een laagdrempelige manier met betreffende mensen in contact proberen te komen. Bij de integratie van statushouders werken wij nauw samen met de gemeenten en Stichting Vluchtelingen Werk en Stichting Palet.



Meervoudige problemen

Wij worden steeds vaker geconfronteerd met huishoudens waarin meerdere problematieken spelen en die aanleiding geven dat wij in actie moeten komen. Spil vanuit Mijande Wonen daarin is de sociaal consulent. Uiteraard hebben wij contact met de betreffende huurder. Daarnaast is er samenwerking met diverse stakeholders. We kiezen voor een zo'n breed mogelijke multidisciplinaire aanpak. Tijdens MDO's (multidisciplinair overleg) worden situaties waarin mensen verkeren met elkaar besproken en acties op elkaar afgestemd. Daar waar wij deel zijn van de oplossing nemen wij onze verantwoordelijkheid. Belangrijke samenwerkingspartners zijn de beide gemeenten, Tactus verslavingszorg, de politie, Avedan, Wijkkracht, Stichting Welzijn Tubbergen/Dinkelland, ZorgSaam Twente, Avelijn, Stadsbank, Stichtingen Vluchtelingen Werk en Palet, Stichting Boot, verschillende bewindvoerders en ambulante hulpverleners. De samenwerking vraagt om vertrouwen in elkaar, het elkaar goed kennen en weten te vinden. Om dit een extra impuls te geven zijn er voorbereidingen getroffen om in 2020 een startbijeenkomst te houden voor medewerkers binnen het sociaal domein van de gemeenten en Mijande Wonen. Doel is om elkaar beter te leren kennen en te verbinden. We werken aan het versterken van elkaar, het verkorten van de onderlinge lijnen en het vastleggen van concrete samenwerkingsafspraken.

De toenemende problematiek rondom met name GHB in de gemeente Twenterand heeft ertoe geleid dat een GHB pilot is gestart in 2017/2018. Een van de behaalde resultaten is de 'GHB Handreiking – bezieling en bereikbaarheid' die op 9 september 2019 is overhandigd aan de staatsecretaris, de heer Blokhuis. Mijande Wonen werkte mee aan de totstandkoming van deze handreiking en neemt deel aan de stuurgroep. Binnen de stuurgroep, die bestaat uit verschillende samenwerkingspartners, wordt casuïstiek besproken met uiteindelijk doel om behandeling van de verslaving en een verslavingsvrije nieuwe start. Indien nodig, voorziet Mijande Wonen onder andere in woonruimte. Wij kunnen zelf ook huurders aanmelden voor dit traject binnen de gemeente Twenterand.

Inzicht in handelen van mensen

Medewerkers worden zich steeds meer bewust dat mensen die onder voortdurende stress staan, bijvoorbeeld door schulden, vaak anders reageren en handelen dan we in eerste instantie verwachten. Deze inzichten leveren handvatten op bij het bieden van daadwerkelijk gewenste ondersteuning.

Wonen, zorg en welzijn

Mensen wonen steeds langer thuis. Een belangrijke uitdaging ligt daarmee in het levensloopgeschikt maken van onze woningen. Wij zien het als een belangrijke opgave om eraan bij te dragen dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij nieuwe plannen houden wij rekening met de behoefte aan nul-tredenwoningen.

Ook voorzieningen op het gebied van welzijn, ontmoeten en aanvullende dienstverlening zijn noodzakelijk om ouderen tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen laten wonen. We werken daarom samen met zorg- en welzijnsinstellingen om deze integrale dienstverlening te kunnen bieden, waarbij elke partij zijn eigen verantwoordelijkheid heeft en Mijande Wonen zich richt op de huisvesting.

Wij hebben verschillende complexen met ruimten waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit jaar zijn in de gezamenlijke ruimte van het complex Lindenborgh in Vroomshoop de stoelen vervangen.

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.



2.2.8 Klantcontact

Woningzoekenden en huurders geven wij de mogelijkheid om op de door hen gewenste wijze contact met ons op te nemen of informatie op te zoeken. Dit kan via onze website, het huurderportaal, telefonisch en door op een van onze kantoren te komen of medewerkers in de buurt aan te spreken. In de gemeente Dinkelland hebben wij een klantkantoor in Denekamp en in de gemeente Twenterand in Vriezenveen.

Wijkconsulenten, technisch consulenten, vakmannen en schilders en de sociaal consulent zijn vaak aanwezig in de buurten. De meesten hiervan werken gebiedsgericht waardoor de meeste huurders hen kennen. Wij merken dat huurders die iets te vragen hebben onze medewerkers in de buurt goed weten te vinden.

2.2.9 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Uitgangspunt is om huurders in een zo'n vroeg mogelijk stadium te betrekken. Zaken die direct betrekking hebben op een complex worden vaak besproken met een bewonerscommissie en waar dit wenselijk is tijdens gesprekken met individuele huurders.

Ook op kleinere wensen van bewoners spelen wij in. Zo zijn bewoners van het complex 't Haarhuus gebouw B' in Westerhaar niet tevreden met de naam van hun complex. Een enthousiaste bewoner heeft ideeën voor een passende naam opgehaald bij de overige bewoners. In 2020 krijgt gebouw B een nieuwe naam die door bewoners is bedacht.

Huurdersraad

De Huurdersraad is onze officiële gesprekspartner die opkomt voor de belangen van de huurders en woningzoekenden. In de samenwerkingsovereenkomst zijn de rechten en plichten vastgelegd. Daarin staat ook duidelijk waarover de Huurdersraad wordt geïnformeerd, waarover zij adviesrecht en instemmingsrecht heeft. Bij veel onderwerpen betrekken wij de Huurdersraad al in een vroeg stadium. De leden van de Huurdersraad denken dan mee, kunnen hun inzichten in een vroeg stadium aandragen en het voorkomt dat ze geconfronteerd worden met alleen volledig doordachte stukken waar ze in een laat stadium pas wat van kunnen vinden. Deze werkwijze bevalt de Huurdersraad en Mijande Wonen goed.

De Huurdersraad bestaat uit 6 leden. Hiervan zijn er 5 huurders en 1 niet-huurder. De Huurdersraad en Mijande Wonen zijn 5 keer bij elkaar geweest. Met de RvC heeft de Huurdersraad 1 keer afzonderlijk overleg gehad. De onderwerpen die besproken werden waren zeer divers. Belangrijke onderwerpen die besproken zijn:

- Beleid betrekken van huurders; het contact en ondersteuning van Mijande Wonen richting Huurdersraad en de financiële bijdrage en kennisontwikkeling
- Portefeuillestrategie
- Huuraanpassing 2019 (positief geadviseerd)
- Jaarverslag 2018
- Servicekosten
- Begroting 2020
- Beste Buur Bokaal
- Project Westerhaar
- Huurprijsbeleid 2020 - 2021 (positief geadviseerd)
- Ondernemingsplan (positief geadviseerd in 2020)
- Samenwerking met aannemers

Bij het maken van het ondernemingsplan is de Huurdersraad nauw betrokken. Leden waren ook aanwezig als deelnemer bij de dialoogsessies die we hielden met externe stakeholders. Begin 2020 is de Huurdersraad ook om advies gevraagd. Hierop is een positief advies afgegeven.



Klachten

Huurders en woningzoekenden kunnen op hun eigen wijze klachten bij ons melden. Dit kan door een app, e-mail of brief te sturen, ons te bellen of via een klachtenformulier. De betrokken medewerker van Mijande Wonen bespreekt met de melder de klacht en samen proberen ze te komen tot een gewenste oplossing. Gelukkig komen we er samen meestal uit. Als dat niet lukt kunnen gesprekken volgen met een collega en eventueel met een manager. In situaties dat de melder ontevreden blijft over wat wij te bieden hebben, kunnen zij zich melden bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o., de Huurcommissie of de rechter. In 2 gevallen werd het bezwaar tegen de jaarlijkse huuraanpassing doorgezet naar de Huurcommissie (zie paragraaf 2.2.3 huuraanpassing 2019). Drie keer werden klachten ingebracht bij de Klachtencommissie. Hiervan werden er 2 afgewezen omdat de commissie niet bevoegd was om de klacht te behandelen. Ten aanzien van de derde klacht adviseerde de Klachtencommissie ons. Wij hebben dit advies opgevolgd. In 2019 zijn er geen huurders naar de rechter gegaan.

Informatievoorziening

Belangrijke speerpunten van Mijande Wonen zijn kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Daar houden wij in onze communicatie ook rekening mee. Bij de ontwikkeling en inzet van onze communicatiemiddelen kiezen wij voor een middel met een goede kwaliteit dat betaalbaar is. Om onze doelgroepen goed te bereiken en ervoor te zorgen dat de informatie voor iedereen beschikbaar is, gebruiken we een mix van offline en online middelen. In 2020/2021 bepalen wij opnieuw welke middelen goed passen bij onze organisatie.

Wij informeren de huurders en partners op onderstaande manieren:

- ✚ **Informatieadvertentie (offline)** Onze informatieadvertentie in de lokale kranten. Deze informatieadvertentie verscheen in 2019 1 keer.
- ✚ **Informatiebijeenkomsten (online)** Wij zetten bewonersavonden in om grote groepen bewoners tegelijkertijd te informeren en te betrekken. In 2019 organiseerden wij onderstaande bijeenkomsten:
 - Duurzaamheid: energiesprongprojecten met uitleg over werkzaamheden en evaluatie nadien
 - Informeren over zonnepanelen
 - Informeren bewoners over sloop/nieuwbouw in Westerhaar
- ✚ **(Digitale) nieuwsbrieven (offline en online)** Bij projecten versturen wij nieuwsbrieven om betreffende huurders goed op de hoogte te houden.
- ✚ **Persberichten (offline en online)** Wij versturen regelmatig nieuws- en persberichten. Deze berichten staan ook op onze website. Via onze social media kanalen Facebook en Twitter brengen wij deze berichten onder de aandacht.
- ✚ **Website (online)** Hierop staat al onze basisinformatie over de organisatie en onze nieuwsberichten. Voor woningzoekenden staat er informatie over het inschrijven en reageren op aangeboden woningen. Voor huurders informatie over zaken die het huren van een woning betreffen. Op onze website zijn ook de veel gestelde vragen en daarbij behorende antwoorden te vinden.
- ✚ **Beeldende overzichten** Om ingewikkelde of veel informatie te communiceren, gebruiken we beeldende overzichten (infographics). Dit zijn schema's waarin met veel plaatjes informatie duidelijk en simpel wordt overgebracht. In 2019 ontwikkelden wij beeldende overzichten voor het jaarverslag en passend toewijzen.
- ✚ **Facebook (online)** Wij gebruiken Facebook voor korte, minder formele berichten. Facebook is ook een mooi middel voor het uitzetten van heel korte enquêtes of te vragen naar een reactie.
- ✚ **Twitter (online)** Wij zetten Twitter met name in voor de communicatie naar onze partners en om te verwijzen naar onze website.

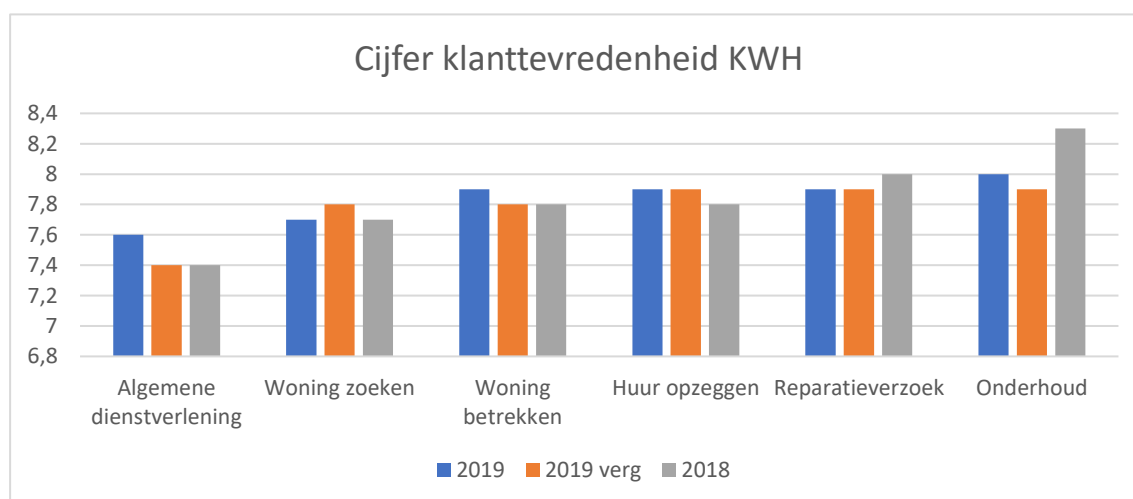


Klanttevredenheid

Tijdens de vele contacten die wij hebben met onze huurders en woningzoekenden letten wij er zelf goed op of dit naar tevredenheid van de klant verloopt. In die interactie kunnen wij ook bijsturen. Om te weten hoe de huurder onze dienstverlening ervaart, laten wij dat onderzoeken door KWH¹. Verschillende resultaten uit deze onderzoeken worden meegenomen in de jaarlijkse Aedes benchmark voor het huurdersoordeel.

KWH

Wij zijn trots op de resultaten die uit de KWH onderzoeken kwamen. Met deze score hebben we ook in 2019 het keurmerk KWH Huurlabel behaald. Het gemiddelde cijfer in 2019 komt uit op 7,8. Het cijfer komt overeen met woningcorporaties van dezelfde grootte en het landelijk gemiddelde. Ten opzichte van 2018 zijn er weinig verschillen. Wel is het cijfer bij onderhoud teruggelopen van een 8,3 naar een 8. Het cijfer van de algemene dienstverlening is juist gestegen van een 7,4 naar een 7,6. De cijfers geven niet direct aanleiding voor grote veranderingen. Huurders die aangeven dat zij ontevreden zijn over een bepaalde zaak en hebben vermeld dat zij contact hierover op prijs stellen, benaderen wij zo snel mogelijk. Daarnaast kijken we of aanpassing van onze dienstverlening wenselijk en mogelijk is, om ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.



Op veel terreinen hebben wij overleg en afstemming met de gemeenten Dinkelland en Twenterand. In de jaarlijkse prestatieafspraken is, samen met de Huurdersraad, vastgelegd welke doelen we gemeenschappelijk willen bereiken. Daarvoor zijn regelmatig terugkerende afspraken vastgesteld voor overleg op bestuurlijk en operationeel niveau. De prestatieafspraken leggen de basis voor structurele samenwerking, die erop is gericht om de opgaven in de sociale huisvesting zo goed mogelijk aan te pakken. Doel is dat de sociale doelgroep snel aan een geschikte woning kan komen, dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en dat de kwaliteit van wonen en de woonomgeving prettig en duurzaam is. Via een tweejaarlijks monitor-verslag en een zogenaamde stoplichtrapportage houden we bij welke afspraken daadwerkelijk uitgevoerd worden, welke een extra impuls nodig hebben en welke op een later tijdstip uitgevoerd gaan worden. Een paar afspraken die dit jaar goed tot hun recht zijn gekomen zijn: delen en bespreken van de portefeuillestrategie, de zoekduur voor woningzoekenden binnen 24 maanden houden, bijdragen aan de taakstelling van de gemeenten voor het huisvesten van statushouders en een gematigde huurverhoging die inflatievolgend was. Daarnaast trokken we met elkaar de conclusie dat er betere informatie moet komen voor jongeren over mogelijkheden om voor een woning in aanmerking te kunnen komen.

¹ Landelijk Kwaliteitscentrum voor en door Woningcorporaties



2.3 Financiële continuïteit en financieel beleid

Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden aan (toekomstige) huurders. Een randvoorwaarde hierbij is dat we financieel gezond zijn en blijven. Om te zorgen dat we onze volkshuisvestelijke doelen op een goede wijze kunnen realiseren met behoud van een gezonde financiële basis, pasten wij in 2019 op diverse beleidsterreinen ons beleid aan. Dit heeft een positief effect op onze financiële ratio's.

Portefeuillestrategie en verduurzaming

Zoals toegelicht in de paragrafen over de kwaliteit van onze woningvoorraad, paragraaf 2.1.1., pasten wij onze ambitie op verduurzaming aan, aangezien in 2018 de ICR (ratio voor onze financiële middelen op korte termijn) daalde en onder het gewenste minimum kwam. In 2019 hebben we de portefeuillestrategie herzien. De verwachting is dat hierdoor meer financiële ruimte ontstaat. Voor nu kiezen we voor een pas op de plaats om onze organisatie verder op orde te brengen en te houden. In de toekomst kan dit betekenen dat we meer kunnen investeren op het gebied van verduurzamen.

Financieel beleid en financieringsstrategie

In 2019 hebben we ons financieel beleid herijkt en stelden we onze financieringsstrategie voor de komende jaren bij op de verwachte afnemende vraag naar sociale huurwoningen. Vanuit het financieel beleid stelden we vast dat onze operationele kasstroom moet verbeteren. Door een betere operationele kasstroom kunnen we meer investeringen uit eigen middelen bekostigen in plaats van geld te lenen. Het effect hiervan is dat de schuld per verhuureenheid daalt. Dit beleid is in 2020 ingegaan.

Ons doel dat wij blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen bieden was uitgangspunt bij de keuzes die we maakten in het herzien van het huurprijsbeleid. Dit beleid is in 2020 ingegaan. Met dit nieuwe huurbeleid stijgt de huurprijs geleidelijk met elke huuropzegging van 66% naar 73% van de maximaal redelijke huurprijs. Ook weten we vooraf met zekerheid welke huurprijs de woning krijgt na een huuropzegging. Met elkaar zorgt dit ervoor dat we een betere operationele kasstroom realiseren, terwijl we tegelijkertijd invulling hebben gegeven aan betaalbaarheid door te zorgen voor voldoende woningen in verschillende prijsklassen.

Daarnaast gaan we de processen rondom het onderhouden van onze woningen beter inrichten. Hierdoor willen we besparen op de onderhoudslasten met behoud van de kwaliteit. Tenslotte voeren we vanaf de begroting 2020 besparingen door op onze bedrijfslasten, met name op de inhuur van extern personeel en advieskosten.

Andere zaken die in 2019 van invloed waren op de financiële positie voor Mijande Wonen leest u hieronder.

De *richtlijnen vanuit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)* over hoe om te gaan met de definities over onderhoud en beheer zijn in 2019 aangescherpt. Voor Mijande Wonen betekent dit dat ten opzichte van de jaarrekening 2018, meer kosten toegerekend worden aan verbetering(investeringen) en minder aan de exploitatie onderhoudslasten. Dit heeft een positief effect op onze operationele kasstroom.

In september 2019 is de *kostenverdeelstaat* herzien en hiermee stelde het MT vast welke personeelslasten toegerekend worden aan onder andere onderhoud en beheer.

In 2019 hadden diverse verbeterprojecten vanuit het verbeterplan invloed op de kwaliteit van de *financiële sturing*. Begin 2020 herzagen we het procuratiebeleid en voerden we een budgetsystematiek in. De eerste aanzet is in december 2019 gerealiseerd. In het voorjaar 2020 wordt dit verder geëffectueerd. In het najaar 2019 is gestart om al onze processen in beeld te brengen. Dit leidt tot verdere efficiëntie en meer inzicht in met name de uitgaven voor onderhoud. In 2020 herzien wij het controleplan.



In 2019 herzagen wij ook ons *investeringsstatuut*. Hierdoor vergrootten wij het inzicht in de status van onze bouwprojecten. Wij verbeterden het proces van besluitvorming en financiële analyse. Inmiddels hebben we ook een investeringscommissie en is er een goed afgewogen kader. In de investeringscommissie worden keuzes gemaakt in de prioritering en uitvoer van projecten.

2.3.1 Effecten op onze financiële positie

De nieuwe uitgangspunten van de portefeuillestrategie, de bijgestelde verduurzamingsambitie, de uitgangspunten van het financiële beleid en de financieringsstrategie en de nieuwe richtlijnen vanuit BZK leiden ertoe dat de ratio's (ICR) en operationele kasstroom van Mijande Wonen de komende jaren verbeteren bij gelijkblijvend beleid.

In de tabel hieronder staan de gerealiseerde waarden 2018 en 2019 en de verwachte ontwikkeling in de komende 5 jaren volgens de vastgestelde en goedgekeurde (meerjaren)begroting 2020.

Financiële kengetallen	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit								
Daeb en niet - Daeb (obv beleidswaarde)	>15%*	35,0	45,1	45,5	46,6	47,9	49,3	49,6
Daeb (obv beleidswaarde)	>15%*	33,3	43,7	46,0	47,2	48,7	50,1	50,2
Niet - Daeb (obv beleidswaarde)	>40%	50,0	59,2	74,1	81,5	77,2	77,2	81,1
Loan to Value								
Daeb en niet - Daeb (obv beleidswaarde)	<85%*	60,4	50,7	49,7	48,3	47,3	45,1	44,8
Daeb (obv beleidswaarde)	<85%*	66,0	54,7	52,3	51,3	50,3	47,8	47,6
Niet - Daeb (obv beleidswaarde)	<75%	7,3	6,1	17,9	10,4	10,0	9,8	5,1
ICR								
Daeb en niet - Daeb	>1,4	1,30	1,76	2,05	2,51	2,82	2,19	2,34
Daeb	>1,4	1,13	1,65	1,95	2,38	2,41	2,03	2,18
Niet - Daeb	>1,8	5,77	3,92	5,38	8,89	33,23	15,21	16,01
Dekkingsratio**								
Daeb en niet - Daeb	<70%	41,5	39,0	29,5	28,4	27,6	26,0	25,6
Daeb	<70%	43,5	40,8	30,3	29,4	28,6	26,9	26,5
Niet - Daeb	<70%	7,0	6,7	15,9	9,2	8,8	8,5	4,4

* aanpassing normen bij definitieve vaststelling van de ratio's

** aanpassing berekeningswijze dekkingsratio bij definitieve vaststelling van de ratio's. Geldt alleen voor 2018 en 2019.

Sinds 2016 werken de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan de inrichting van het traject Verticaal Toezicht. Met het vaststellen van de definitieve ratio's en grenswaarden is het traject afgerond op 28 april 2020. In bovenstaande tabel deze ratio's en grenswaarden opgenomen. De volgende wijzigingen hebben plaats gevonden:

- De norm voor solvabiliteit is aangepast van 25% naar 15% voor Daeb en totaal.
- De norm voor Loan to Value is aangepast van 75% naar 85% voor Daeb en totaal.
- De berekeningswijze voor de dekkingsratio is aangepast. De nominale schuldpositie is vervangen door de marktwaarde schuldpositie. In bovenstaande tabel is 2018 en 2019 conform de nieuwe definitie berekend. Voor de periode vanaf 2020 geldt de oude berekeningswijze (nominale schuld).

In zijn algemeenheid kunnen wij constateren dat Mijande Wonen naar de toekomst toe op basis van de beleidswijzigingen zoals doorgerekend in onze huidige meerjarenraming, ruim voldoet aan de financiële sturingskaders van het WSW en een positieve ontwikkeling laat zien. Naast de bovenstaande normen van het WSW/Aw hanteert Mijande Wonen ook eigen signaleringsnormen, deze zijn 10% voorzichtiger dan de externe normen. De ratio ontwikkeling geeft ruimte voor toekomstige ambities.

De effecten van de herziene vastgoedstrategie zijn duidelijk zichtbaar in de ontwikkeling van de financiële kengetallen. De solvabiliteit en LTV worden daarnaast positief beïnvloed door de toename van de beleidswaarde. De ICR wordt positief beïnvloed door de nieuwe regelgeving van BZK. Een groot deel van de uit te voeren projecten in de komende jaren voldoet aan de criteria voor "ingrijpend verbouwen". Dit betekent dat de onderhoudskosten in de operationele kasstromen lager worden, wat een positief effect heeft op de ICR. De daling in 2023 is het gevolg van het gaan betalen van vennootschapsbelasting.



2.3.2 Winst en verliesrekening over 2019 (categoraal)

V&W Mijnde Wonen op basis categoriale jaarrekening bedragen in C * 1.000	Nummer	Realisatie	Begroting	Verschil Real.-Begr.		Realisatie	Verschil 2019-2018	
		2019	2019	in C	in %	2018	in C	in %
Huuropbrengsten								
Huuropbrengsten		31.885	31.618	267	1%	31.268	617	2%
Huurderving		-408	-300	-108	36%	-344	-64	19%
		31.477	31.318	159	1%	30.924	553	2%
Exploitatie saldo servicecontracten								
Opbrengst servicecontracten		441	459	-18	-4%	434	7	2%
Lasten servicecontracten		507	495	12	2%	503	4	1%
		-66	-36	-30	83%	-69	3	-4%
Netto resultaat verkopen vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.225	2.286	-61	-3%	2.307	-82	-4%
Derving + kosten verkoop vastgoedportefeuille		-92	-115	23	-20%	-92	-	0%
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.328	-1.311	-17	1%	-1.520	192	-13%
		805	860	-55	-6%	695	110	16%
Overige bedrijfsopbrengsten								
Overige bedrijfsopbrengsten		18	28	-10	-36%	43	-25	-57%
Omzet DBE (warmtekracht koppeling)		237	207	30	14%	224	13	6%
Exploitatie kosten DBE		335	337	-2	-1%	269	66	25%
		-80	-102	22	-22%	-2	-78	3900%
Totaal bedrijfsopbrengsten		32.136	32.040	96	0%	31.548	588	2%
Bedrijfslasten								
Organisatiekosten:								
Personeelskosten:								
A) Lonen en salarissen		2.498	2.451	47	2%	2.627	-129	-5%
B) Sociale lasten		405	442	-37	-8%	414	-9	-2%
C) Pensioenlasten		357	384	-27	-7%	356	1	0%
D) Inleenkrachten: Derden		1.808	764	1.044	137%	741	1.067	144%
E) Doorbelastingen (op basis van uren registratie)		-930	-974	44	-5%	-1.142	212	-19%
Sub totaal personeelskosten		4.138	3.067	1.071	35%	2.996	1.142	38%
F) Overige organisatiekosten:								
Overige personeelskosten		221	275	-54	-20%	191	30	16%
Huisvestingskosten		104	149	-45	-30%	137	-33	-24%
RVC		86	87	-1	-1%	101	-15	-15%
Algemene kosten		1.560	1.864	-304	-16%	1.679	-119	-7%
		1.971	2.375	-404	-17%	2.108	-137	-6%
G) Afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik		253	281	-28	-10%	237	16	7%
Totaal organisatiekosten		6.362	5.723	639	11%	5.341	1.021	19%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Bijzondere waardeveranderingen, in het jaar opgeleverde projecten		11.738	-	11.738		1.586	10.152	640%
Bijzondere waardeveranderingen, projecten in ontwikkeling nieuwbouw		2.923	-	2.923		510	2.413	473%
Bijzondere waardeveranderingen, projecten in ontwikkeling herstructureringen		2.536	-	2.536		5.842	-3.306	-57%
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling		3	-	3		177	-174	-98%
Waardeverandering voorraad grondposities (balanspost voorraad)		-346	-	-346		95	-441	-469%
Materiële vaste activa vastgoedportefeuille, nagekomen kosten projecten		294	-	294		141	153	109%
		17.148	19.006	-1.858	-10%	8.351	8.797	105%
Lasten onderhoud								
Dagelijks Onderhoud (inclusief bijdrage VVE)		1.510	1.986	-476	-24%	2.067	-557	-27%
Mutatie Onderhoud		743	1.179	-436	-37%	760	-17	-2%
Subtotaal reparatie- en mutatie onderhoud		2.253	3.165	-912	-29%	2.827	-574	-20%
Planmatige Onderhoud (inclusief contract onderhoud en asbestsanering)		4.112	3.112	1.000	32%	3.436	676	20%
Vervanging douche-, keuken en toiletrenovaties en CV bij mutatie		2.241	3.062	-821	-27%	2.995	-754	-25%
Subtotaal planmatig onderhoud		6.353	6.174	179	3%	6.431	-78	-1%
Energiesprong ten laste van planmatig onderhoud		-	-	-	0%	4.335	-4.335	-100%
Subtotaal planmatig onderhoud		6.353	6.174	179	3%	10.766	-4.413	-41%
Totaal onderhoudskosten exclusief directe kosten toerekening		8.606	9.339	-733	-8%	13.593	-4.987	-37%
Interne directe toerekeningen aan onderhoud (materiaal, gereedschap etc.)		142	296	-154	-52%	105	37	35%
Totaal onderhoud		8.748	9.635	-887	-9%	13.698	-4.950	-36%
Leefbaarheid		58	268	-210	-78%	137	-79	-58%
Overige directe operationele exploitatielasten bezit								
Belastingen en verzekeringen		1.452	1.333	119	9%	1.298	154	12%
Overige lasten		300	211	89	42%	221	79	37%
		1.752	1.544	208	13%	1.519	233	15%
Overheidsheffingen								
Verhuurdersheffing		3.577	3.490	87	2%	3.448	129	4%
Saneringsheffing (in 2019 is deze heffing niet geheven)		-	312	-312	-100%	359	-359	-100%
Bijdrageheffing AW/huurcommissie		50	28	22	79%	-	50	100%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		3.627	3.830	-203	-5%	3.807	-180	-5%
		5.379	5.374	5	0%	5.326	53	1%
Totaal bedrijfslasten		37.695	40.006	-2.311	-6%	32.853	4.842	15%
Bedrijfsresultaat		-5.559	-7.966	2.407	-30%	-1.305	-4.254	326%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst)								
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille marktwaarde		56.245	-	56.245		49.384	6.861	14%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov		390	-	390		-79	469	100%
		56.635	10.548	46.087	437%	49.305	7.330	15%
Saldo financiële baten en lasten								
Rentebaten:		-	-	-	0%	-	-	0%
Rentelasten:								
Leningen o/g		5.288	5.434	-146	-3%	5.454	-166	-3%
Mutatie embedded derivaten		4.992	-	4.992	100%	718	4.274	594%
Amortisatie rente derivaten		125	125	-	0%	121	4	3%
Kosten nieuwe geldleningen (o.a. disagio WSW, overige rentelasten)		60	80	-20	-25%	31	29	94%
		10.465	5.639	4.826	86%	6.324	4.141	65%
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		40.611	-3.057	43.668	-1428%	41.676	-1.065	-3%
Vennootschapsbelasting		8.243	-	8.243	0%	3.850	4.393	114%
Resultaat na belastingen		48.854	-3.057	51.911	-1698%	45.526	3.328	7%



Resultaat 2019 ten opzichte van het begroot resultaat 2019

In deze paragraaf wordt het jaarresultaat van 2019 vergeleken met de begroting 2019 en de jaarcijfers over 2018. In het bestuursverslag zijn de cijfers op basis van de categoriale indeling gepresenteerd, dit in tegenstelling tot de in de jaarrekening opgenomen functionele resultatenrekening in hoofdstuk 3. Mijande Wonen is van mening dat een betere toelichting en analyse mogelijk is doordat bij de categoriale presentatie de interne toerekeningen buiten beschouwing worden gelaten.

Het resultaat over 2019 van circa € 48,9 miljoen is ongeveer € 51,9 miljoen hoger dan het begrote verlies van circa € 3 miljoen. Onderstaand worden de belangrijkste posten toegelicht (met verwijzing naar het nummer in de tabel).

5) Totale bedrijfsopbrengsten (€ 0,1 miljoen hoger):

De totale bedrijfsopbrengsten van 32,1 miljoen zijn € 0,1 miljoen hoger dan begroot. De jaarlijkse huurverhoging draagt hier voor het grootste gedeelte aan bij (zie punt 1).

8) Totale bedrijfslasten/organisatiekosten (€ 0,6 miljoen hoger):

De totale organisatiekosten vallen ongeveer € 0,6 miljoen hoger uit. Deze overschrijding wordt voornamelijk veroorzaakt door circa € 1 miljoen hogere kosten voor ingeleend personeel dan begroot. Deze overschrijding is te verklaren door: de bestuurswissel, het verloop van medewerkers en de onderzoeken en verbeterplannen om onze basis beter op orde te krijgen.

Bij de begrote post van algemene kosten is anderzijds een "meevaller" van circa € 0,3 miljoen ontstaan. Deels werd dit veroorzaakt doordat de visitatie en een deel van de begrote advieskosten zijn doorgeschoven naar 2020. Tenslotte worden vanaf 2019 de verhuiskostenvergoedingen toegerekend aan de projecten.

9) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (lagere lasten € 1,9 miljoen):

De lagere waardeveranderingen van circa € 2,2 miljoen worden veroorzaakt door onder andere lagere, dan begrote onrendabele investeringen van nieuwbouw en energiesprongen. Daarnaast zijn de grondposities op basis van regelgeving anders gepresenteerd. Deze grondposities waren bij Mijande Wonen op de balans opgenomen onder de post "activa in ontwikkeling". In 2019 zijn deze overgeheveld naar de post "voorraden gronden in ontwikkeling". De regelgeving schrijft voor dat als er geen ontwikkelplannen zijn op korte termijn, deze gronden tegen taxatiewaarde opgenomen moeten worden onder de niet-DAEB tak. Hierdoor is er een boekhoudkundig resultaat van € 0,3 miljoen ontstaan.

14) Lasten onderhoudsactiviteiten (lagere kosten € 0,9 miljoen):

Binnen de onderhoudsuitgaven is voornamelijk de post reparatie- en mutatieonderhoud (punt 10) lager dan begroot (€ 0,9 miljoen). Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 1.4.2 onderhoud van het jaarverslag.

17) Overheidsheffingen (lager dan begroot € 0,3 miljoen):

De overheidsheffingen bestaan uit overheidsbijdragen zoals de verhuurdersheffing, saneringsheffing en de bijdrage aan het Aw. In 2019 was een bijdrage van de saneringsheffing niet noodzakelijk. Deze post was echter begroot voor een bedrag van € 0,3 miljoen.

21) Waardeverandering vastgoedportefeuille (hogere waardeverandering € 10,5 miljoen):

In tegenstelling tot de begroting is er sprake van een forse toename van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Belangrijkste redenen van deze toename zijn de huidige marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

22) Saldo financiële baten en lasten (hogere rentelast € 4,8 miljoen):

Het negatieve verschil in saldo financiële baten en lasten wordt met name veroorzaakt door een negatieve ontwikkeling van de marktwaarde van de embedded derivaten door de alsmaar dalende rente van de afgelopen jaren.

24) Belastingen (hoger resultaat € 8,2 miljoen):

De post vennootschapsbelasting is veranderd ten opzichte van de begroting. De post was nihil begroot, terwijl de werkelijkheid € 8,2 miljoen betreft. De belangrijkste oorzaak is dat door een wijziging in de regelgeving een tweetal latenties vrijvallen in 2019. Het betreft de latentie verkoopvijver en WOZ opwaarderingspotentieel ter grootte van € 6,1 miljoen.



Resultaatontwikkeling 2019 ten opzichte van 2018

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van het resultaat van 2019 vergeleken met het jaar 2018. Het resultaat na belastingen over 2019 is circa € 3,3 miljoen hoger dan in 2018. Onderstaand worden de belangrijkste posten toegelicht.

5) Totale bedrijfsopbrengsten (toename € 0,6 miljoen):

De totale bedrijfsopbrengsten namen toe met € 0,6 miljoen. De jaarlijkse huurverhoging droeg hier voor het grootste gedeelte aan bij.

8) Totale bedrijfslasten/organisatiekosten (toename € 1 miljoen):

Deze overschrijding wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere kosten van ingeleend personeel met € 1 miljoen ten opzichte van 2018.

9) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (hogere lasten € 8,8 miljoen):

In 2019 is door de overheid de regelgeving ingrijpende verbouwing aangepast. De overheid heeft regels opgelegd welk deel van de kosten van bijvoorbeeld energiesprongen aangemerkt moeten worden als onderhoudskosten en welk deel van de kosten betrekking hebben op verbetering. Mijande Wonen past deze aangepaste regelgeving toe vanaf 2019. Dit geeft afwijking ten opzichte van 2018. In 2018 werd een deel van de kosten van energiesprong als planmatig onderhoudskosten verantwoord voor een bedrag van circa € 4,3 miljoen. Vanaf 2019 schrijft de regelgeving voor dat op basis van toetsing op "ingrijpende verbouwing" de kosten beoordeeld moeten worden. Voor Mijande Wonen heeft dit erin geresulteerd dat alle uitgaven met betrekking tot de energiesprong in 2019 geactiveerd zijn. Dit heeft geleid tot een hogere onrendabele top.

14) Lasten onderhoudsactiviteiten (lagere kosten € 5 miljoen):

Zoals bij punt 9 is genoemd was er in 2018 een post van circa € 4,3 miljoen verantwoord als planmatig onderhoud energiesprong. Deze post is in 2019 komen te vervallen.

21) Waardeverandering vastgoedportefeuille (hogere waardeverandering € 7,3 miljoen):

Net als in 2018 (toename € 49,4 miljoen) is er in 2019 (toename € 56,2 miljoen) sprake van een forse toename van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Belangrijkste redenen van deze toename zijn de huidige marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt, die onder meer hebben geleid tot hogere leegwaarden van het bezit en tot hogere WOZ-waarden.

22) Saldo financiële baten en lasten (hogere rentelast € 4,1 miljoen):

Het negatieve verschil in saldo financiële baten en lasten wordt in 2019 net als in 2018 met name veroorzaakt door een verdere negatieve ontwikkeling van de marktwaarde van de embedded derivaten door de dalende rente van de afgelopen jaren.

24) Belastingen (hoger resultaat € 4,4 miljoen):

Het resultaat op de post vennootschapsbelasting is ten opzichte van 2018 verder toegenomen. Net als in 2018 wordt dit veroorzaakt door de verandering in de post belastinglatenties. In 2019 zijn door een wijziging in de regelgeving een tweetal latenties vrij komen te vallen. Het betreft de latentie verkoopvijver en WOZ opwaarderingspotentieel, per saldo een bate van € 6,1 miljoen.

Resultaat exclusief waardeveranderingen en vennootschapsbelasting 2019

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven zonder de bijzonder posten waardeveranderingen van woningen en leningen en de VPB-lasten.

Resultaat na belastingen (exclusief waardeveranderingen en vennootschapsbelastingen)

	Realisatie	Begroting	Verschil Real.-Begr.		Realisatie	Verschil 2019-2018	
	2019	2019	in €	in %	2018	in €	in %
	48.854	-3.057	51.911	-1698%	45.526	3.328	7%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.148	19.006	-1.858	-10%	8.350	8.798	105%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst)	-56.635	-10.548	-46.087	437%	-49.305	-7.330	15%
Mutatie embedded derivaten	4.992	-	4.992	100%	719	4.273	594%
Vennootschapsbelasting	-8.243	-	-8.243	100%	-3.850	-4.393	114%
	6.116	5.401	715	13%	1.440	4.676	722%

Hieruit blijkt dat de gerealiseerde winst uit reguliere bedrijfsvoering voor 2019 circa € 0,7 miljoen hoger is dan de begroting over 2019.

De belangrijkste oorzaak wordt bij de analyse over de cijfers van 2019 weergegeven onder:

- Punt 8; organisatiekosten circa hoger € 0,6 miljoen dan begroot;
- Punt 14; onderhoud € 0,9 miljoen lager dan begroot;
- Punt 17; overheidsheffingen € 0,3 miljoen lager dan begroot.



2.3.3 Marktwaaarde en beleidswaaarde 2019

Marktwaaarde en beleidswaaarde

Sinds enkele jaren wordt de marktwaaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag in de jaarrekening gehanteerd. Vanaf de jaarrekening 2018 geldt daarnaast dat woningcorporaties de beleidswaaarde toepassen. Het doel hierbij is dat de onderlinge vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties kan worden vergroot en dat ook beter vergeleken kan worden met andere vastgoedsectoren.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Voor de woningportefeuille van Mijande Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waaarde van de woningportefeuille is met € 61 miljoen gegroeid naar een waaarde van € 574 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11,8%.

Het verloop van de waardeontwikkeling is als volgt te schetsen:

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier ook een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Het eenmalig corrigeren van het aantal gereguleerde² woningen van 2.419 in 2018 naar 4.603 in 2019 leidt tot een forse stijging van de marktwaaarde (+1,8%).

De conclusie is dat de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat in 2019 ten opzichte van 2018 met 11,8% is toegenomen. Belangrijkste redenen van deze toename zijn de huidige marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt (10%). Daarnaast wordt het verschil veroorzaakt door de eenmalige aanpassing van het aantal gereguleerde woningen van Mijande Wonen (1,8%).

² Gereguleerde woningen zijn woningen waarbij het huurbedrag bij het afsluiten van de huurovereenkomst onder de liberalisatiegrens valt.



Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Woningcorporaties vermelden sinds het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag staat een beleidsmatige beschouwing.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader³. Bovendien is er een overgangsregime voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele woningcorporatie bepaald.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de woningcorporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met het feit dat woningcorporaties een volkshuisvestelijke opgave hebben en daarom niet het maximale rendement realiseren waarop de marktwaarde is gebaseerd.

Overeenkomstig de regelgeving lichten wij de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde toe. Daarbij staan wij ook stil bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn daarom kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Mijande Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom.

³ Op 28 april 2020 is het nieuwe normenkader vastgesteld door de Aw en het WSW. Hier is in paragraaf 2.3.1 (Effecten op onze financiële positie) al rekening mee gehouden.



In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke eind 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderenden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Mijande Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 250 miljoen naar € 319 miljoen. Deze toename wordt veroorzaakt door:

1. De voorraadmutaties (- € 0,6 miljoen) zijn een logisch gevolg van de verkoop/sloop van 16 woningen en 1 bedrijfspand.
2. De aanpassingen in de rekenmethodiek (+ € 25,4 miljoen) is een keuze vanuit het handboek marktwaardering 2019, waar wij geen invloed op hebben.
3. De mutatie in objectgegevens (+ € 12,8 miljoen) is het gevolg van marktontwikkelingen en huurverhoging.
4. De wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde (- € 2,0 miljoen) worden veroorzaakt door andere inschattingen van macro economische parameters (zoals prijsinflatie, leegwaardestijging en disconteringsvoet).
5. De ontwikkeling als gevolg van wijzigingen parameters beleidswaarde (+ € 33,0 miljoen) is voor een groot deel terug te leiden naar keuzes die Mijande Wonen heeft gemaakt op het gebied van huren, onderhoud en beheer. Er is een nieuw huurbeleid vastgesteld met hogere streefhuren, de onderhoudskosten zijn omlaag gebracht en er is een nieuwe kostenverdeelstaat opgesteld die weer leidt tot hogere onderhoudskosten en lagere beheerkosten.

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

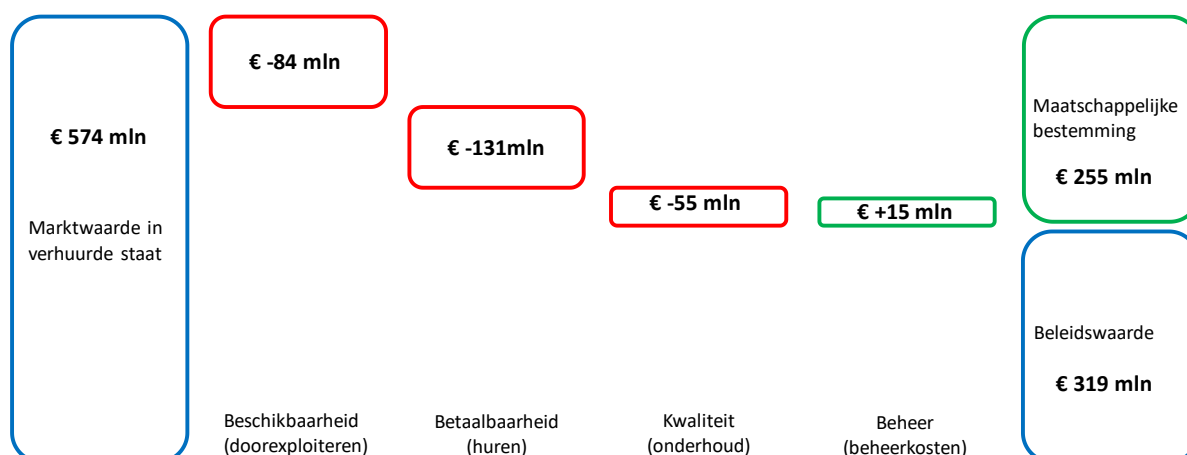
Het bestuur van Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit heeft te maken met het feit dat woningcorporaties een volkshuisvestelijke opgave hebben en daarom niet het maximale rendement realiseren waarop de marktwaarde is gebaseerd. Deze schatting van het niet te realiseren eigen vermogen ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet- DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De beleidswaarde geeft inzicht in de financiële positie waarbij rekening wordt gehouden met meerdere "afslagen", de zogenoemde "waterval". Deze bedraagt voor Mijande Wonen per saldo € 255 miljoen. Dit bedrag is de maatschappelijke investering van Mijande Wonen in de gemeenten Twenterand en Dinkelland, volgens de beleidswaarde methode.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beschikbaarheid: door exploiteren in plaats van uitpanden (verkoop)
- Betaalbaarheid: streefhuren in plaats van markthuren
- Kwaliteit: hoger onderhoudsniveau dan de markt
- Beheer: eigen beheerlasten in plaats van genormeerde lasten



Waterval marktwaarde – beleidswaarde



	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		573.590
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	84.169	
Betaalbaarheid (huren)	130.962	
Kwaliteit (onderhoud)	54.645	
Beheer (beheerkosten)	-15.076	
<i>Maatschappelijke investering:</i>	<i>254.700</i>	
Beleidswaarde		€ 318.890

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Maatschappelijke investeringen in onze gemeenten

De maatschappelijke investering vanuit Mijande Wonen, ook wel maatschappelijk offer, aan de gemeente Twenterand bedraagt € 181 miljoen eind 2019. De maatschappelijke investering voor de gemeente Dinkelland bedraagt € 74 miljoen eind 2019.

In de volgende tabel is de ontwikkeling weergegeven van de Marktwaarde naar de Beleidswaarde per gemeente (bedragen x € 1.000).



Twenterand	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde verhuurde staat		395.093
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	58.201	
Betaalbaarheid (huren)	96.042	
Kwaliteit (onderhoud)	37.792	
Beheer (beheerkosten)	-11.474	
<i>Maatschappelijke investering:</i>	<i>180.561</i>	
Beleidswaarde		214.532

Dinkelland	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 178.497
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	25.968	
Betaalbaarheid (huren)	34.920	
Kwaliteit (onderhoud)	16.853	
Beheer (beheerkosten)	-3.602	
<i>Maatschappelijke investering:</i>	<i>74.139</i>	
Beleidswaarde		104.358

De maatschappelijke investering in de gemeenten, op basis van de beleidswaardemethode is gedaald van € 263 miljoen in 2018 naar € 255 miljoen in 2019. Dit is mede het gevolg van het nieuwe huurbeleid, dat eenvoudiger uit te voeren en uit te leggen is, en toekomstbestendig is. Het nieuwe huurbeleid draagt bij aan een hoger rendement voor een gezonde bedrijfsvoering. Dit rendement wordt ingezet voor de verduurzaming van ons bezit, ook een volkshuisvestelijke opgave van Mijande Wonen. Investeren in verduurzaming draagt bij aan lagere energielasten voor onze huurders.

Maatschappelijke investering per gemeente (x € 1.000)	2019	2018
Twenterand	€ 180.561	€ 185.614
Dinkelland	€ 74.139	€ 77.716
Totaal maatschappelijke investering	€ 254.700	€ 263.330

2.3.4 Kasstroom over 2019

In 2019 zijn de liquide middelen met € 0,3 miljoen afgenomen. De operationele kasstroom (verhuur) is uitgekomen op een overschot van € 4,0 miljoen. Er is voor € 17,2 miljoen geïnvesteerd en voor € 2,3 miljoen verkocht. De kasstroom uit financieringen laat een toename van € 10,7 miljoen zien. Deze bestaat uit € 19,8 miljoen nieuwe leningen en € 9,1 miljoen aflossingen.



2.3.5 Liquiditeitspositie

Wij streven naar een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. Mijande Wonen beschikt voor kortstondige tekorten over een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Deze is in 2019 niet gebruikt. De liquiditeitspositie is solide te noemen. Van de flexibele roll-over is in het boekjaar € 5 miljoen opgenomen. Daarmee is deze lening volledig opgenomen. Het saldo aan liquide middelen bedroeg eind 2019 € 3 miljoen positief. Dit is conform de gewenste liquiditeitsbuffer.

2.3.6 Treasury

Met de herijking van de portefeuillestrategie in 2019 vond Mijande Wonen het voor de hand liggen om haar financieringsstrategie opnieuw tegen het licht te houden. De financieringsstrategie geeft het beleid weer met betrekking tot de financieringsbeslissingen van Mijande Wonen op lange termijn. Hiermee wordt, binnen de randvoorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft, een belangrijke bijdrage geleverd aan de (volkshuisvestelijke) doelstellingen van Mijande Wonen. Ook geeft de financieringsstrategie handvatten wanneer, hoeveel en in welke vorm financiering benodigd is. Met de in 2019 aangepaste financieringsstrategie heeft Mijande Wonen een kader voor financieringsbeslissingen die passend zijn bij de portefeuillestrategie, het gewenste risicoprofiel en het financieel beleid.

De financieringsstrategie bepaalt uiteindelijk de gewenste financieringspositie en –structuur, die in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- ✚ aansluiten bij de nieuw opgestelde portefeuillestrategie;
- ✚ waarborging van de toekomstige investeringscapaciteit;
- ✚ waarborging van de toegang tot de kapitaalmarkt;
- ✚ voldoende zekerheid en flexibiliteit in de externe financiering;
- ✚ optimale financieringskosten binnen het gekozen risicokader.

Om voor borging in aanmerking te komen, en daarmee de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, moet Mijande Wonen altijd voldoen aan de door het WSW en Aw gedefinieerde financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio).

Het is voor Mijande Wonen niet wenselijk om teveel gebruik te maken van externe financiering voor de investeringen omdat de ratio's dan onder druk komen te staan. Daarom dienen er voor elke investering eigen middelen (operationele kasstroom en verkoopwoningen) beschikbaar te zijn. Mijande Wonen streeft naar een maximale schuld per verhuureenheid. De keuze voor deze maximale norm wordt onderbouwd vanuit het relatief verouderde bezit van Mijande Wonen. De exploitatieduur van het bezit van Mijande Wonen bedraagt circa 20 jaar. Dit terwijl de exploitatieduur bij de referentiegroep uitkomt op 24 jaar. Dit betekent dat er een 'tekort' is circa 4 jaar aan operationele kasstroom die ingelopen moet worden terwijl de voorraad krimpt. Mijande Wonen werkt met een treasurystatuut, daarnaast wordt jaarlijks het treasuryjaarplan opgesteld. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2019. In het jaarplan worden de acties met betrekking tot de treasury van Mijande Wonen voor het komende jaar beschreven. Het vormt de basis voor de uitvoering en de controle op de treasury werkzaamheden.

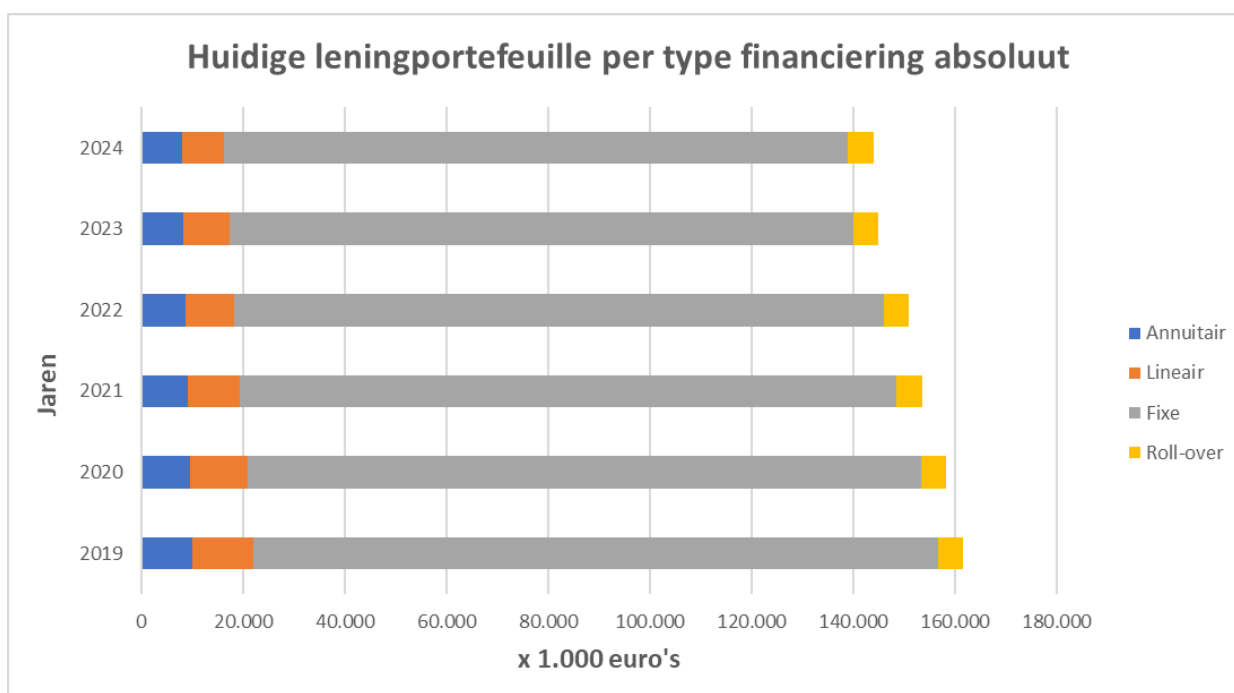
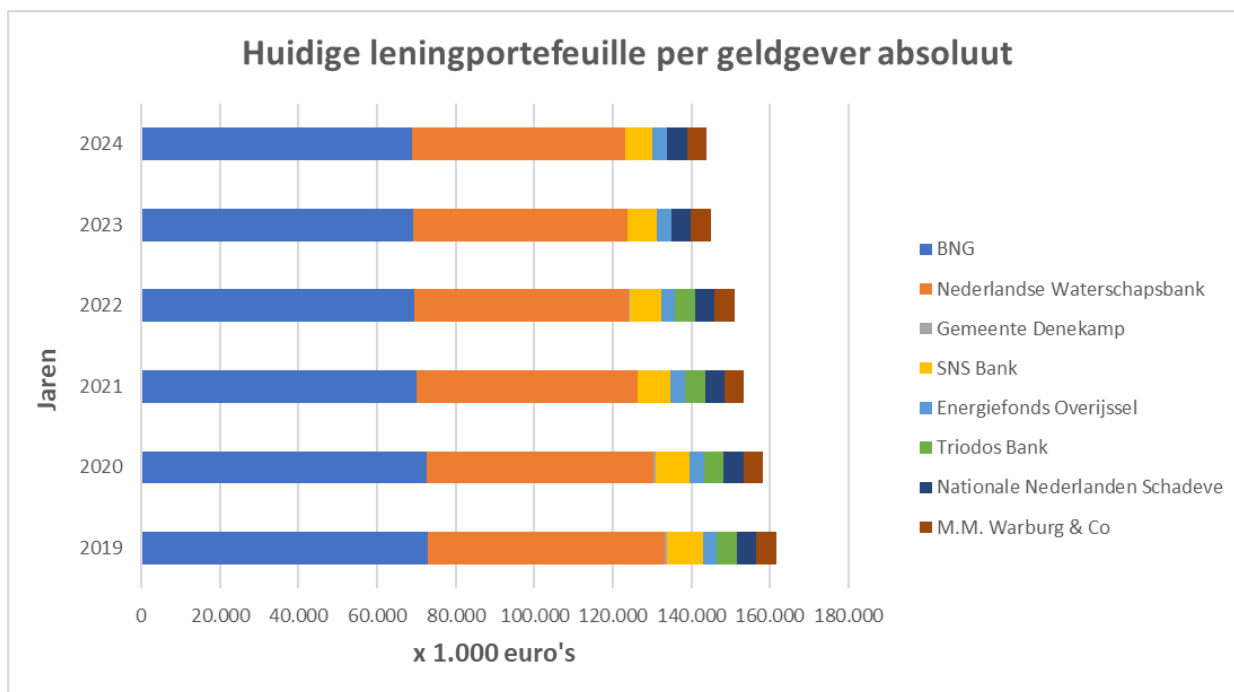
Mijande Wonen heeft een treasurycommissie, waarin externe deskundigen zitting hebben. De commissie beoordeelt de financieringsbehoefte en de risico's met betrekking tot de aspecten rondom treasury en bereidt besluiten voor. Ieder financieringsvoorstel kan, indien het past binnen het door de RvC verstrekte mandaat en na expliciete goedkeuring van de directeur-bestuurder, worden uitgevoerd. In alle andere gevallen is aanvullende goedkeuring vereist van de RvC. De treasurycommissie is in 2019 diverse keren bij elkaar geweest.

In 2019 zijn nieuwe leningen aangetrokken van in totaal € 19,8 miljoen. De aflossingen betroffen € 9,1 miljoen, waarvan € 7,8 eindaflossing en € 1,3 miljoen reguliere aflossing. Mijande Wonen bezit een roll-over lening van € 5 miljoen, deze is eind 2019 in zijn geheel opgenomen. De nominale schuldpositie is in 2019 opgelopen van € 151 miljoen begin 2019 naar € 162 miljoen eind 2019. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van drie extendible leningen van € 13,6 miljoen (ultimo 2018: € 8,6 miljoen).



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 (NWB) en de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Hieronder staat de huidige portefeuille met 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. Roll-over leningen 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 de aflossing toeneemt.



Ontwikkeling van de marktwaarde van de extendible leningen is hieronder weergegeven.

Datum:	lening 25724:	Lening 25713:	Lening 27373:	totaal: # 017500	Mutatie:
31-12-2013	-1.249.875	-1.252.470	-816.017	-3.318.362	-
31-12-2014	-2.652.781	-2.840.448	-2.478.986	-7.972.215	-4.653.853
31-12-2015	-2.590.379	-2.757.983	-2.198.784	-7.547.145	425.070
31-12-2016	-3.086.685	-3.292.531	-2.901.104	-9.280.320	-1.733.175
31-12-2017	-2.667.787	-2.814.511	-2.393.165	-7.875.463	1.404.857
31-12-2018	-2.902.610	-3.064.848	-2.625.987	-8.593.445	-717.982
31-12-2019	-4.326.900	-4.690.341	-4.567.995	-13.585.236	-4.991.792

Sinds 2014 is het verplicht om de mutatie in marktwaarde van de embedded derivaten te verantwoorden in de jaarrekening. Als een mutatie negatief is betekent dit dat er boekhoudkundig een last is te verantwoorden in de winst- en verliesrekening. Dit betekent dat er voor 2019 circa € 5 miljoen als last is verwerkt in de winst- en verliesrekening. Deze last is opgenomen onder de post rentelasten.

Er is voor de embedded derivaten geen sprake van marktwaardeverrekening en/of het aanhouden van een verplichte liquiditeitsbuffer.

2.3.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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.

Het WSW had in 2018 het risicoprofiel op basis van de business risks voor Mijande Wonen negatief bijgesteld naar risico-categorie geel, ondanks de financiële ratio's ook in 2018 gezond waren. De belangrijkste redenen hiervoor waren de vervanging van het bestuur en het managementteam en de ontwikkelingen die hebben geleid tot het opleggen van een interventie door de Aw per brief van 24 september 2018. Dit heeft ertoe geleid dat het WSW in eerste instantie het borgingsplafond niet heeft verhoogd voor het jaar 2019 en volgende jaren. Ondertussen is in 2019 hard gewerkt aan de verbeterplannen, is er een nieuwe bestuurder en een nieuw MT begonnen in 2019.

Het WSW heeft ondanks de verhoging van het risicoprofiel toch besloten om het borgingsplafond voor 2019 te verhogen tot € 164 miljoen. Hiermee was het plafond voldoende om de investeringsbehoefte die past bij de ambitie van 2019 te realiseren.

We hebben gedurende 2019 diverse rapportages aangeleverd bij het WSW. Binnen de gestelde deadline van het WSW is in het eerste kwartaal de portefeuillestrategie, de financieringsstrategie en het investeringsstatuut aangeleverd bij het WSW. Extra betrof het financieel beleid dat we hebben opgesteld. Het WSW was kritisch, met name op de nog verder uit te werken portefeuillestrategie naar complexniveau. We hebben de complimenten gekregen voor onze voortvarendheid. In de loop van het jaar hebben we de overige rapportages aangeleverd bij het WSW; dit betroffen een rapportage zorgvastgoed en een risicomangementrapportage

In de borgingsbrief van 21 januari 2020 heeft WSW het vertrouwen in Mijande Wonen vertaald door ons risicoprofiel bij te stellen van 'geel naar groen', 'hoog midden'. In de brief stelt WSW nadere eisen aan de verdere ontwikkeling van diverse vraagstukken zoals de uitwerking van de portefeuillestrategie, de ontwikkeling van de verkoopvijver en de risico's rondom ons zorgvastgoed. Deze ambities hebben we zelf ook, waarmee Mijande Wonen en het WSW eenzelfde focus hebben voor de komende tijd.



Afspraak achtervang gemeenten

Uit het bestuurlijk overleg met de gemeente Dinkelland bleek dat de gemeente Dinkelland de verhouding in de achtervang tussen beide gemeenten ongewenst vond. Op 25 november 2019 vond overleg plaats met de beide gemeenten en Mijande Wonen over de achtervang van de gemeenten. WSW was uitgenodigd om een toelichting te geven hoe de achtervang werkt voor gemeenten. Er is nadrukkelijk stil gestaan bij de risico's die de gemeenten lopen. Het was een succesvolle bijeenkomst. Afgesproken is dat Mijande Wonen de komende jaren, bij nieuw aan te trekken leningen, de gemeente Twenterand in de achtervang plaatst. Verdere acties zijn niet nodig voor de gemeente Dinkelland.

Obligoverplichting

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 van 3,85% op de uitstaande leningenportefeuille bedraagt voor Mijande Wonen eind 2019 € 6,2 miljoen. Het obligo is niet verwerkt in de balans, maar is een niet uit de balans blijkende verplichting.

2.3.8 Risicobeheersing

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.

Zowel kaders voor risicobeheersing als belangrijke risico's zijn in 2019 vastgelegd in nieuwe en geactualiseerde beleidsdocumenten zoals Portefeuillestrategie 2020-2024, Financieel beleid en sturing, Financieringsstrategie, Investeringsstatuut en Huurprijsbeleid 2020-2021. Ook is een Verbeterplan 2019 opgesteld, waarin diverse verbeterprojecten zijn benoemd met als doel de interne beheersing te verbeteren. Zo is gestart met de ontwikkeling van een nieuw controleplan, een herziene procuratieregeling, een budgetbewakingssysteem en het vastleggen van onze belangrijkste processen. Ook is er aandacht geweest voor soft controls en integriteit; in dit kader hebben gesprekken plaatsgevonden met alle teams over dilemma's waar je tegenaan loopt in het werk.

Risicobereidheid

Mijande Wonen beschikt over een risicomanagementbeleid uit 2017. Daarin is aangegeven dat risicomanagement niet tot doel heeft elk risico uit te sluiten. Het gaat om het bewust nemen van risico's, binnen grenzen. Daarvoor formuleren we dan ook grenzen.

De mate waarin wij bereid zijn risico te aanvaarden (risicobereidheid of 'risk appetite') is in 2017 als volgt geformuleerd:

- No tolerance geldt, daar waar het risico betreft m.b.t. persoonlijke veiligheid en gezondheid van Mijande Wonen medewerkers, huurders en andere personen.
- Risico's worden uitsluitend genomen met het oog op bedrijfsvoering waaronder de uitvoering van wet- en regelgeving. Zonder toestemming van de directeur-bestuurder is het niet toegestaan risico's te nemen die
 - mogelijk negatieve gevolgen hebben voor imago of integriteit van Mijande Wonen als betrouwbare partner.
 - kunnen leiden tot een ernstige aantasting van het vermogen van Mijande Wonen of die anderszins de continuïteit van Mijande Wonen zouden kunnen schaden

Het bovenstaande geldt voor risico's die niet eenvoudig in bedragen of cijfers zijn uit te drukken. In ons document 'Financieel beleid en sturing' zijn normen vastgelegd voor het sturen op kasstromen, sturen op vermogen en sturen op rendement. In onze Portefeuillestrategie zijn onze ambities weergegeven. Met name deze beide beleidsdocumenten moeten ervoor zorgen dat wij onze maatschappelijke doelen realiseren met behoud van de financiële continuïteit.



Een concreet voorbeeld van onze risicobereidheid is: onze financiële kengetallen mogen niet door de grenzen van onze toezichhouders (Aw en WSW) zakken.

Risicobeheersingssysteem

Gedurende 2019 beschikten wij nog niet over een gestructureerd systeem of continu proces voor risicobeheersing. Er was echter wel sprake van risicobewustzijn en in de diverse hiervoor genoemde beleidsdocumenten zijn dan ook verschillende zijn risico's geïdentificeerd, geanalyseerd, gekwantificeerd en er zijn ook maatregelen getroffen. Daarbij zijn administratieve organisatie en interne controle van groot belang.

Administratieve organisatie

In de werkprocessen zijn veel beheersmaatregelen vastgelegd. Er is sprake van functiescheiding, een procuratieregeling en op belangrijke punten in processen wordt het 4-ogen-principe gehanteerd. Dat zijn belangrijke instrumenten voor de betrouwbaarheid van (de resultaten van) de processen. Eind 2019 zijn we gestart met het opnieuw beschrijven van veel van onze processen, waarbij voor elk proces wordt gekeken naar risico's en beheersmaatregelen.

Interne controle

Er is sprake van een goede organisatiebeheersing of interne controle als we:

- weten waar we heen willen (strategie en doelstellingen)
- beseffen wat de risico's zijn voor het bereiken van doelstellingen
- acties hebben genomen om de risico's te beheersen.

In de laatste maanden van 2019 is aan een nieuw ondernemingsplan gewerkt, waarin is vastgelegd 'waar we heen willen'. In 2020 zal dit worden vertaald naar concretere doelstellingen en dan kan geformuleerd worden wat de risico's zijn voor het bereiken van die doelstellingen en welke acties daarop genomen kunnen worden. Hoewel een actueel ondernemingsplan gedurende 2019 dus niet beschikbaar was, waren er uiteraard wel werkprocessen en aan ieder werkproces zijn risico's gekoppeld en zijn maatregelen genomen om deze te beperken.

In het intern controleplan is opgenomen welke controles buiten (naast of na afloop van) de werkprocessen worden uitgevoerd. Deze controles worden uitgevoerd door enkele medewerkers van de afdeling Bedrijfsvoering (de '2^e lijn') of door de controller (de '3^e lijn'). Uitkomsten van deze controles zijn teruggekoppeld aan en waar nodig besproken met de verantwoordelijken voor de betreffende processen. Het doel daarvan is de processen te verbeteren en toekomstige fouten zoveel mogelijk te voorkomen (betere beheersing). Over de uitvoering van het intern controleplan is door de controller gerapporteerd aan MT en RvC.



Belangrijkste risico's

Naast de risico's die in de verschillende processen zijn onderkend en waar maatregelen voor zijn genomen, kennen we ook strategische risico's. Medio 2019 hebben we een risicorapportage opgesteld. Daarvoor is een inventarisatie uitgevoerd onder stafmedewerkers en Mt-leden. Dat heeft geleid tot risicokaarten waarop de actuele risico's zijn weergegeven.

De volgende 8 risico's zijn geformuleerd op de risicokaarten, met daarbij de mogelijke impact van de risico's en maatregelen ter beheersing:

Risico's	Mogelijke gevolgen	Maatregelen
<p>1. Betaalbaarheid Het risico dat de vastgoedportefeuille van Mijande Wonen qua betaalbaarheid niet goed aansluit bij de behoeften en wensen van de klanten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten onder druk, hogere aftoppingen • Lagere investeringscapaciteit • Beschikbaarheid betaalbare woningen onder druk 	<ul style="list-style-type: none"> • Actuele portefeuillestrategie (2019 vastgesteld) • Actueel huurprijsbeleid (2019 vastgesteld) • Duurzaamheidsmaatregelen (woonlasten)
<p>2. Beschikbaarheid Het risico dat de vastgoedportefeuille van Mijande Wonen qua beschikbaarheid niet goed aansluit bij de behoeften en wensen van de klanten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten onder druk, hogere aftoppingen • Lagere investeringscapaciteit • Beschikbaarheid betaalbare woningen onder druk • Oplopende duur leegstand • Aanpassingen in portefeuillestrategie noodzakelijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Assetmanagement positioneren in de organisatie • Portefeuillestrategie dynamisch bijstellen
<p>3. Duurzaamheidsopgave Het risico dat Mijande Wonen de geplande energietransitie niet of niet tijdig kan realiseren of daarin de verkeerde keuze maakt ('no regret').</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeerde investeringsbeslissingen leiden tot druk op de financiële positie, hogere huren • Woonlastenreductie blijft achter bij de verwachtingen (druk op betaalbaarheid) • Druk op realiseren prestatieafspraken (imago schade) • Mijande Wonen voldoet op termijn niet aan de sectorafspraken van de klimaatdoelstellingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerken met partners, collega corporaties, gemeenten • Bijstelling investeringsambitie, vastgelegd in portefeuillestrategie 2019 • Risicobeperking door te investeren in 'no regret' maatregelen • PDCA verbeteren, o.a. door toepassing investeringsstatuut (vastgesteld in 2019) • Kennisontwikkeling en kennisdeling • Onderzoeken strategische partnerships met aannemers; in 2019 convenant opgesteld voor dagelijks onderhoud



Risico's	Mogelijke gevolgen	Maatregelen
<p>4. Realisatie kwaliteitsverbetering bezit Het risico dat Mijande Wonen de beoogde kwaliteitsverbeteringen van het bezit niet volledig en/of niet tijdig kan realiseren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Huurprijzen onder druk door achterblijven kwaliteit • Door hogere onderhoudskosten druk op financiële positie • Tevredenheid huurders onder druk • Druk op realiseren prestatieafspraken (imagoschade) • Portefeuilledoelstellingen matchen niet met de vraag • Daling marktwaarde 	<ul style="list-style-type: none"> • Meerjarenonderhoudsbegroting verbeteren • Woningcartotheek verbeteren • Kwaliteitsnormen definiëren en verankeren in beleid • Datakwaliteit verbeteren • PDCA verbeteren, o.a. door toepassing investeringsstatuut • Assetmanagement positioneren in de organisatie
<p>5. Personeelsrisico Het risico dat het personeelsbestand van Mijande Wonen kwalitatief en/of kwantitatief onvoldoende aansluit bij de behoefte van de organisatie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebrek aan kennis, doen we de dingen goed? • Verloop: vertrek van kennis • Vacatures moeilijk in te vullen • Onvoldoende sturing op kennis en kunde, competenties, houding en gedrag • Mijande Wonen ontbreekt het aan professionaliteit om de organisatieontwikkeling te ondersteunen met ontwikkelingen in de ICT, technische ontwikkelingen, etc. • Extra kosten voor opleiding, omscholing, outplacement • Extra kosten en inspanningen voor W&S • Betrokkenheid medewerkers daalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan bedrijfsvoering (opgesteld 2019) • Nieuwe functies creëren en invullen (2019 en 2020) • Uitstroom biedt kansen: voor werving passende competenties en voor doorgroei van medewerkers • HR beleid (opstellen gestart in 2019) • HR-cyclus (gestart in 2019) • Cultuur en gedrag aanpassen, met aandacht voor samenwerken, aanspreken • Verbeteren vakmanschap medewerkers • Gebruik opleidingsbudget stimuleren • Kennisoverdracht en inwerkprogramma's • Specialistische kennis organiseren door samenwerking



Risico's	Mogelijke gevolgen	Maatregelen
<p>6. Organisatie en cultuur Het risico dat de organisatie en de cultuur onvoldoende (snel) verandert naar de gewenste situatie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voortkabbelende organisatie, te weinig gewenste ontwikkeling • Veranderingsbereidheid neemt af • Overkill aan verbeterprojecten, er komt niets af • Onbegrip, onvrede en wellicht frustratie in organisatie, met conflicten, verstoorde arbeidsrelaties en/of toenemend ziekteverzuim • Niet realiseren van de gewenste organisatie-cultuurveranderingen, waardoor druk ontstaat op het behalen van de doelstellingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuw ondernemingsplan • Verbeterplan en daaruit voortkomende projecten • Uitstroom biedt kansen voor versnelling verandering cultuur • HR beleid (opstellen gestart in 2019) • HR-cyclus (gestart in 2019) • Cultuur en gedrag aanpassen, met aandacht voor samenwerken, aanspreken • Opleiden (gebruik opleidingsbudget stimuleren) • Dialoog verankeren in gesprekken (dilemma gesprekken, weekstarts, werkoverleg, bila's)
<p>7. Procesrisico Het risico dat de operationele processen van Mijande Wonen niet voldoende efficiënt en/of effectief verlopen (inrichting en uitvoering) en/of de risico's onvoldoende beheerst worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Administratieve fouten, herstelkosten, incidenten (bv fraude), verspilling van middelen • Financiële schade (bv langere leegstand) • Overtreding wet- en regelgeving (bv privacy/AVG, warmtewet) • Incidenten op het gebied van vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid van systemen en data • Sancties of boetes van overheid/toezichthouders • Toenemende beheerskosten (bv accountant) 	<ul style="list-style-type: none"> • Procesbeschrijvingen optimaliseren (project uit Verbeterplan) • Projectsturing optimaliseren, m.b.v. investeringsstatuut, organisatie breed • Intern controleplan opstellen (onderdeel verbeterplan) • Bewaking opvolging bevindingen in viermaandsrapportage • Toepassing PDCA-cyclus stimuleren • Compliance kader/kalender uitwerken (onderdeel verbeterplan)
<p>8. Financieel risico Het risico dat Mijande Wonen niet voldoet aan de financiële kaders van Aw/WSW en hierdoor de financierbaarheid in het gedrang komt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Operationele kasstroom blijft achter bij de gewenste ontwikkelingen • Minder projecten kunnen uitvoeren met de investeringsruimte • Hogere acute fiscale uitgaven beperken de operationele kasstroom 	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen actueel financieel beleid, financieringsstrategie, investeringsstatuut en huurprijsbeleid (in 2019 opgesteld/geactualiseerd). • Verkoopplan opstellen en uitvoeren (2020) • Budgetbeheer invoeren • Processen continu verbeteren ter voorkoming van verspillingen • Organisatie continu verbeteren qua kennis en kunde • Afgewogen en goed doordachte meerjarenprognose



Risico van het Coronavirus COVID-19 voor Mijande Wonen

Zoals in het begin van dit jaarverslag is aangegeven, werd in 2020 ook voor Mijande Wonen een impact van het Coronavirus zichtbaar.

Sinds maart 2020 heeft Mijande Wonen ingezet op het beperken van de gevolgen. Er is gekeken hoe de bedrijfsvoering wordt beïnvloed en welke aanpassingen daarin nodig zijn. De eerste gevolgen voor Mijande Wonen zijn dat medewerkers zoveel mogelijk thuis zijn gaan werken en dat niet dringende afspraken worden uitgesteld of via digitale hulpmiddelen plaatsvinden. In het begin voerden we alleen spoedeisende reparatieverzoeken uit, maar na een aantal weken voerden we met een aantal aanpassingen alle reparatieverzoeken weer uit. Verder pasten we het verhuisproces aan door nu een telefonische voorcontrole te doen in plaats van fysieke. De eindcontrole in de woning doen we zonder aanwezigheid van de huurder en ook de mutatiewerkzaamheden voeren we zo veel mogelijk uit in een lege woning. Gevolg van deze veilige werkwijze is dat de verwachting is dat de leegstandskosten gaan stijgen. Verder voeren we geen ontruimingen uit (tenzij sprake is van criminele activiteiten of ernstige overlast) en vragen we huurders contact op te nemen als zij betalingsproblemen hebben of verwachten als gevolg van deze bijzondere situatie.

Gezien de aard van onze activiteiten, is de verwachting dan onze inkomstenstroom als geheel vrij goed door zal lopen. Voor individuele huurders kan het betalen van de huur wel problemen opleveren, waardoor rekening gehouden moet worden met oplopende huurachterstanden in 2020 en mogelijk ook derving door leegstand. Aan de andere kant kunnen kosten toenemen doordat het ziekteverzuim onder onze medewerkers kan oplopen en we zullen mogelijk minder efficiënt werken.

Door de economische gevolgen van Corona schommelen de beurzen. Dit kan een negatief effect geven op de toekomstige financiële lasten indien we leningen moeten aantrekken of herfinancieren. Ook kunnen we te maken krijgen met hogere rente opslagen bij de herzieningen van rentepercentages op onze leningen.

Een ander economisch risico is dat de marktwaarde van ons bezit kan dalen. Een sterke daling van de WOZ-waarden kan effect hebben op de compensabele verrekenbare verliezen van Mijande Wonen. Als deze niet tijdig verrekend kunnen worden zou dit kunnen leiden tot verliesverdamping.

Mijande Wonen wil in het loop van het jaar een impact analyse uitvoeren op het moment dat ze meer inzicht heeft in de risico's. Het is onzeker in hoeverre we de voor 2020 geplande onderhoudswerkzaamheden en energieprojecten kunnen uitvoeren en welke ambities wel of niet realistisch zijn.



2.4 De organisatie

Op 31 december 2019 werkten er 52 medewerkers bij Mijande Wonen (45,95 fte). Het jaar 2019 stond in het teken van de basis op orde. Dat geldt ook op HR gebied. De volgende onderwerpen kwamen in 2019 aan de orde:

- Update van het Arbobeleid en de BHV organisatie
- Update van het functiehandboek en de eerste stappen naar een nieuwe HR cyclus
- De eerste stap in ontwikkeling van personeelshandboek (afronding in 2020)
- Het invullen van cruciale vacatures van onder andere directeur-bestuurder, twee managers, controller, beleidsadviseur, adviseur P&O en Adviseur Vastgoedsturing
- Het verder vormgeven van de organisatie door het ontwikkelen van het plan bedrijfsvoering en het plan wonen en het plan vastgoed. De uitvoering ligt in 2020

In 2019 is een periodiek medisch onderzoek (PMO) uitgevoerd. De resultaten worden in februari 2020 toegelicht en op basis daarvan worden eventuele vervolgacties opgesteld. Over het algemeen kunnen we zeggen dat Mijande Wonen licht positiever scoort dan de referentiegroep bij woningcorporaties. Volgens het onderzoek komt dat onder andere door de arbeidsvoorwaarden, de toekomstzekerheid, de balans tussen rust- en werktijden en de ruime inspraakmogelijkheid die medewerkers ervaren. Aandachtspunten liggen bijvoorbeeld op het gebied van taakduidelijkheid.

Vakmanschap en ontwikkeling

Voor 2020 staat een aantal HR zaken op de planning: digitaliseren personeelsdossiers en implementeren AFAS pocket app, de uitvoering van arbobeleid, duurzame inzetbaarheid, strategische personeelsplanning (SPP) en de verdere ontwikkeling en introductie van de HR cyclus. In 2019 bespraken we dit onderwerp met de Ondernemingsraad. In 2020 zetten we stappen om de HR cyclus vorm te geven en te introduceren binnen de organisatie. Ook ligt de focus op vakmanschap en de ontwikkeling van onze medewerkers. Hierin zetten we in 2019 al de eerste stappen.

Integriteitscode (gedragscode)/Meldregeling

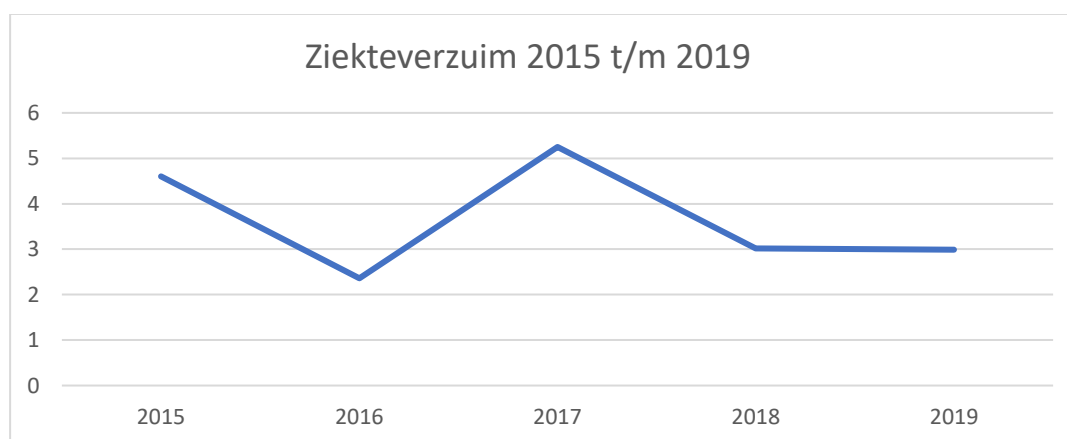
De meldregeling van Mijande Wonen is in februari 2020 aangepast naar aanleiding van een evaluatie in 2018. Nieuwe medewerkers ontvangen de regelingen bij indiensttreding en alle regelingen staan op intranet.

Verzuimgegevens

Verzuimpercentage over 2019: 3,0%. Dit verzuimpercentage is gelijk gebleven aan het percentage in 2018.

Het gemiddelde verzuimpercentage in de branche was in 2019 4,5% (bron: arbeidsmarktonderzoek 2019 Flow).

Landelijk is het ziekteverzuimpercentage in 2019 4,4% (bron: CBS).





In- en uitstroom in 2019

	Instroom 2019	Uitstroom 2019	31-12-2019
Medewerkers	8	3	52
Uren ophoging/verlaging			0,33
FTE	7,00	2,23	45,95

In 2018 kwamen diverse vacatures vrij waarvan wij een aantal eerst tijdelijk invulden en in 2019 als vacature hebben uitgezet.

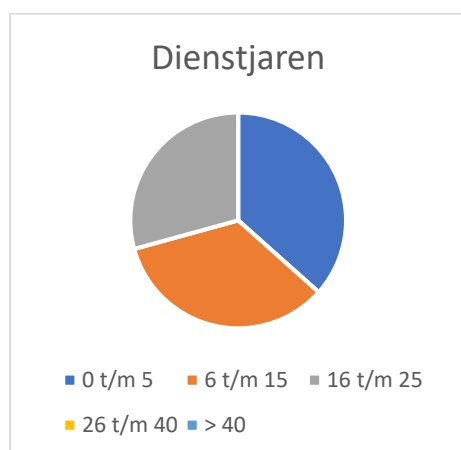
Opleiding en ontwikkeling

Voor het jaar 2019 was er een budget van € 145.000 gereserveerd voor opleiding en ontwikkeling. In 2019 is er aan totale opleidingskosten een bedrag van ongeveer € 87.000 uitgegeven. Dit is inclusief het individueel loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB) en opleidingskosten voor de RvC.

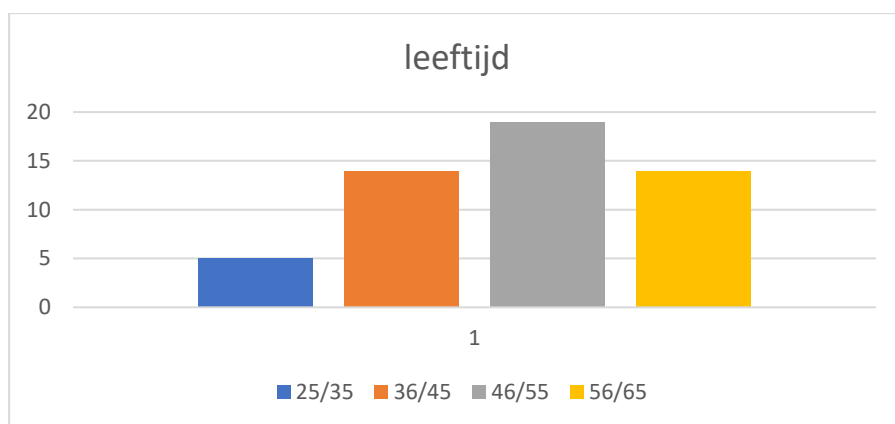
Kengetallen



Wij hebben een evenwichtige verdeling van mannen (24) en vrouwen (28) binnen Mijande Wonen.

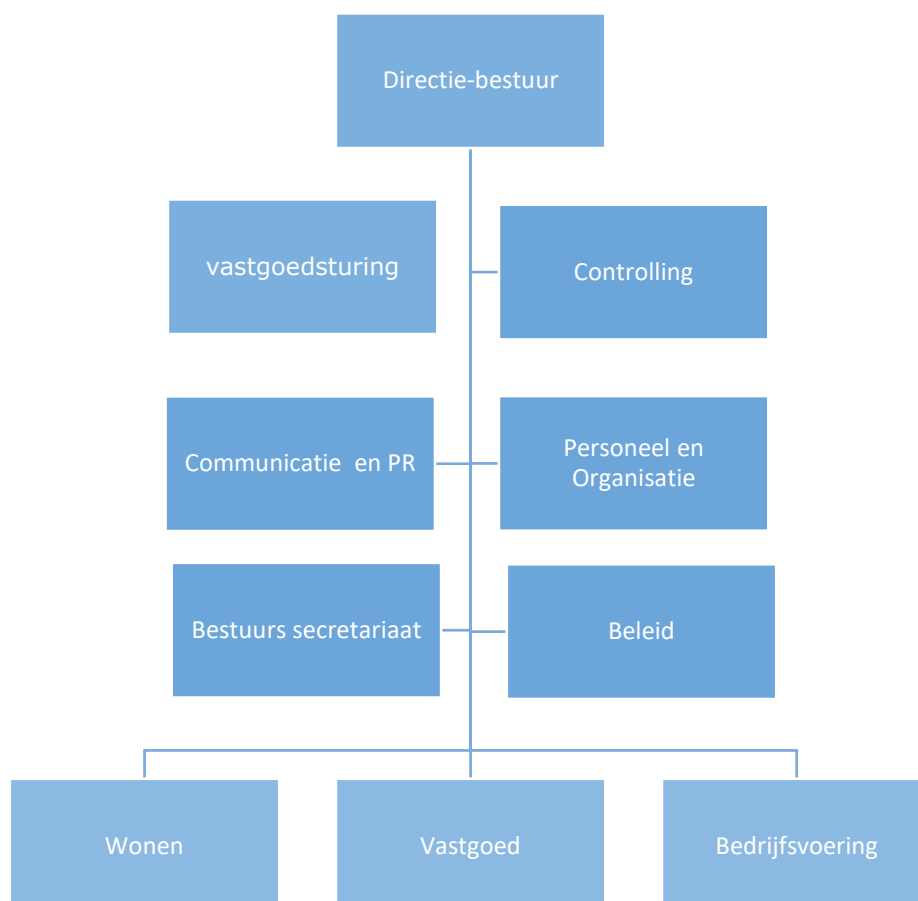


Het gemiddeld aantal dienstjaren is 15 jaar. In 2019 vierden we van 4 collega's het 40-jarig werkjubileum.



De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 47 jaar. Deze gemiddelde leeftijd is bij woningcorporaties niet vreemd. Wij hebben een redelijke grote groep medewerkers die binnen nu en 10 jaar met pensioen gaan. Dit nemen wij mee in onze strategische personeelsplanning die in 2020 wordt opgesteld.

Organisatieschema op 31-12-2019





2.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van Mijande Wonen is een constructieve gesprekspartner voor de directeur-bestuurder. De OR voelt zich betrokken en de gesprekken met de directeur-bestuurder vinden plaats in een prettige en open sfeer. Ieder kwartaal is er formeel overleg tussen beide partijen. In 2019 zijn er themabijeenkomsten geïntroduceerd om, naast het formele overleg, met elkaar te sparren. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen de volgende onderwerpen aan bod: de vraag of Mijande Wonen een regieorganisatie is of zou moeten zijn en het opnieuw introduceren van een HR-gesprekscyclus.

Samenstelling

De Ondernemingsraad (OR) van Mijande Wonen bestond in 2019 uit vijf leden:

- Matthijs Quik, voorzitter (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Maartje Egberink, secretaris (afgevaardigde namens afdelingen bedrijfsvoering en staf)
- Henk van 't Ende, lid (afgevaardigde namens afdelingen bedrijfsvoering en staf)
- Ria Spoor, lid (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Gert Kamerhuis, lid (afgevaardigde namens afdeling Vastgoed)

Het jaar 2019 was een intensief jaar voor Mijande Wonen waarin medewerkers naast de dienstverlening aan huurders, hard werkten aan de acties vanuit het verbeterplan. De ondernemingsraad is hier intensief bij betrokken geweest. De OR werd tijdig geïnformeerd en voorzag de directeur bestuurder regelmatig van (ongevraagd) advies. Voorafgaand aan het overleg met de directeur-bestuurder is de ondernemingsraad bij elkaar geweest om zaken voor te bespreken.

Hieronder een overzicht van onderwerpen waarover OR geadviseerd heeft of bij betrokken is geweest:

- Verbeterplan
- Risico-inventarisatie en -evaluatie (RIE) en het arbobeleid
- Ondernemingsplan
- plan Bedrijfsvoering
- Project De Oale Bouw
- Begroting 2019
- Personeelszaken, zoals de Lief en leedregeling en vastgestelde vrije dagen.

Overleg RvC

Verder vond er overleg met de RvC plaats. De OR vindt het prettig dat de RvC meer zichtbaar is voor de organisatie.

Opleiding

In 2019 heeft de Ondernemingsraad geen opleiding of cursus gevolgd. Dit staat voor 2020 op de planning.

Vooruitblik

Een van de focuspunten voor de OR in 2020 is de terugkoppeling naar de achterban.



2.6 Verslag van de Raad van Commissarissen 2019

Mijande Wonen is een organisatie met twee lagen: het bestuur en de Raad van Commissarissen. Het bestuur bestaat uit een eenhoofdige Raad van Bestuur: de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft als directeur de leiding over de werkorganisatie en vertegenwoordigt als bestuurder de organisatie in alle opzichten. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden en houdt toezicht op het bestuur, adviseert het bestuur en is de werkgever van het bestuur. In dit verslag leest u meer over de rol, werkzaamheden en ontwikkelingen van de RvC.

Terugblik

Het jaar 2019 kende na de onvoorziene ontwikkelingen in 2018 gelukkig weer goede en positieve ontwikkelingen. Begin februari startte Melanie Maatman als nieuwe directeur bestuurder. Zij heeft een intern verbeterplan opgesteld en de inhoud daarvan samen met het MT en de medewerkers voortvarend opgepakt. In de organisatie wordt hard gewerkt om processen verder te stroomlijnen en vast te leggen. Ondertussen ging de dienstverlening door; daar hebben de huurders nog steeds veel waardering voor.

Dankwoord

De RvC is trots op al het werk dat het afgelopen jaar door medewerkers, management en bestuurder met toewijding en deskundigheid is verricht. Wij zijn blij dat de passie voor volkshuisvesting en de toewijding aan de huurders van Mijande Wonen zo zichtbaar is binnen de organisatie. Daar staat de RvC vierkant achter!

2.6.1 Besturen en toezichthouden (governance)

Wie zijn wij?

De RvC van Mijande Wonen bestaat uit vijf leden: mevrouw Linda Sanders (voorzitter), de heer Rits Verkerk (vice voorzitter), de heer Isa Kahraman, de heer Frank Weusthof en mevrouw Annieke Rosier. Op de volgende bladzijde vindt u een uitgebreider overzicht van de samenstelling van de RvC op dit moment.



Overzicht RvC

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen bestaat uit vijf leden en kende in 2019 de volgende samenstelling.

Naam	Geboortejaar	PE-punten	Deskundigheidsgebied	Nevenfuncties	Hoofdfunctie
Rits Verkerk	1952	40 sinds 2016 in 2019: 7	Financieel/Volkshuisvesting/ Vastgoed-ontwikkeling/ Ondernemerschap Vice-voorzitter RvC	Voorzitter Stichting Vrienden van Estrela Nova Penningmeester Widar beheer (gezondheidscentrum Zeist) Lid RvT Berg en Boschschool Lid RvT WoonGoed Zeist (per 1-1-2018) Algemeen bestuurslid stichting vluchtelingkinderen Voorzitter Stichting Vrienden van de Parklaanker	Zelfstandig adviseur
Linda Sanders	1960	52 sinds 2016 in 2019: 25	Volkshuisvesting Sociaal maatschappelijk [op voordracht huurders] Voorzitter RvC	Raadslid GroenLinks Lochem Penningmeester Janbrandstichting Gorssel (huisvesting verstandelijk gehandicapten) Lid RvC Domesta	Zelfstandig adviseur
Isa Kahraman	1974	63 sinds 2017 in 2019: 12	Financieel en ICT	Voorzitter tennisclub Rijssen Trainer bij de Eduardo Frei Foundation (Politieke training in opkomende democratieën)	Vice President Atos
Frank Weusthof	1967	21 sinds 2017 in 2019: 10	Personeel & Organisatie	Vrijwilliger (lid commissie en trainer/leider) K.V.V. Quick '20 Bestuurslid Synergia, inkoop- en ontwikkelorganisatie	MT-lid/Hoofd PZ&O onderwijsbureau
Annieke Rosier	1967	47 sinds 2017 in 2019: 8	Juridisch/Volkshuisvesting/ Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid RvC woonstichting VechtHorst Lid RvC Vredenhof uitvaartorganisatie Voorzitter Raad van Advies Parcival Crisis	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht, jurist en coach

Actuele informatie over de samenstelling en deskundigheid van de Raad is tevens gepubliceerd op de website van Mijande Wonen. Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW.

Samenstelling

In het totaaloverzicht staat aan welk profiel de betreffende commissaris voldoet. Jaarlijks herijken wij de profielschets. In 2019 is deze aangepast ook met het oog op herbenoemingen in 2020. De profielschets staat op www.mijande.nl.

Wij streven naar een evenwichtige en diverse samenstelling van de RvC in competenties, deskundigheden en ervaringen, zodat het resultaat van de werkzaamheden het meest optimaal is. Teamspirit kenmerkt ons. Wij hechten waarde aan een ordelijk verloop van onze vergaderingen en zijn waar nodig doortastend en kritisch. Met de bestuurder en het management zoeken wij naar een samenwerking op basis van vertrouwen en wederkerigheid, zodat wij elkaar aansporen om nog beter te worden.

Herbenoemingen

De selectie- en remuneratiecommissie startte in 2019 met de voorbereiding van de herbenoemingsprocedure voor twee commissarissen, de voorzitter en de vicevoorzitter. De profielschets en de gewenste deskundigheid is in de RvC besproken. Wegens herbenoeming van een huurderscommissaris is advies gevraagd over deze herbenoeming aan de Huurdersraad.



Hoewel het strikt formeel niet nodig is, is ook de OR is om advies gevraagd, waarmee wederzijds vertrouwen is uitgesproken.

Wat doen wij?

In onze toezichtvisie staat hoe wij als RvC naar intern toezicht kijken en binnen welke kaders dit moet plaatsvinden. Dit vormt de leidraad voor de invulling van onze rol. Wij onderscheiden drie kernrollen. Verder op in dit verslag leest u hoe wij inhoud geven aan deze rollen.

- De rol van toezichthouder: toezicht houden op het beleid van Mijande Wonen.
- Adviseur van directie (en management) van Mijande Wonen.
- De werkgeversrol: ten aanzien van de bestuurder.

In de toezichtvisie staat dat er drie belangen zijn die bij de invulling van de toezichtrol gewogen en behartigd worden: het belang van de corporatie, het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken partners. Zowel de huurders, medewerkers, de gemeenten waarin Mijande Wonen actief is, de (zorg)instellingen waarmee Mijande Wonen samenwerkt et cetera zien wij als partners van de organisatie.

Hoe vervullen wij onze rol?

Voor de invulling van de RvC werkzaamheden is een zogeheten toezichtskader vastgesteld. Hierin is vastgelegd hoe wij de werkzaamheden organiseren, waarbij er voldoende aandacht is voor de verschillende rollen binnen Mijande Wonen. Een belangrijk normenkader dat wij daarbij gebruiken is het (nieuwe) ondernemingsplan met een viertal uitgangspunten. Deze vormen de basis voor ons toezicht de komende jaren:

- Huis van de toekomst
- Thuis in de buurt
- De kracht van netwerken
- Daadkrachtige organisatie

En natuurlijk hebben en houden we als RvC ook oog voor belangrijke (interne) thema's, zoals de financieel gezonde organisatie, het voldoen aan wet- en regelgeving, een prettige werkomgeving en een goede dienstverlening en presentatie naar partners.

Het extern toezichtskader wordt gevormd door de Woningwet en de Aw en het WSW. De RvC nam kennis van de jaarlijkse beoordelingen over Mijande Wonen door beide externe toezichthouders. Daarnaast is er ook persoonlijk contact geweest met beide instanties naar aanleiding van de gebeurtenissen in 2018.

Commissies

Vanwege de toenemende complexiteit van onderwerpen en professionalisering rondom het RvC werk, werken wij met drie commissies. Deze commissies behandelen belangrijke deelgebieden van het intern toezicht van de RvC. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op de diverse terreinen. De commissies rapporteren aan de voltallige RvC. De gehele RvC is gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het interne toezicht en de besluitvorming.

Commissie	Samenstelling	Aantal x vergaderd in 2019
Remuneratiecommissie	Frank Weusthof, voorzitter Linda Sanders, lid	3
Auditcommissie	Rits Verkerk, voorzitter Isa Kahraman, lid	5
Commissie wonen	Annieke Rosier, voorzitter Linda Sanders, lid	2



De interne controller van Mijande Wonen heeft naast een signalerende rol een directe rapportagelijijn naar de RvC. Bij majeure besluiten toetst de controller of betreffende besluiten in lijn zijn met statuten, reglementen en governance bepalingen. Dit ondersteunt de RvC in de besluiten die worden genomen. Tevens versterkt de controller hiermee haar onafhankelijke interne controlefunctie binnen de organisatie, zoals dit bedoeld is binnen de wettelijke en sectorspecifieke kaders.

Waarom werken wij zo?

De RvC van Mijande Wonen onderschrijft als Aedes-lid de Governance Code Woningcorporaties van harte en houdt bij haar activiteiten rekening met de governance vereisten. Deze code vindt u op onze website www.mijande.nl.

Naast het externe toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW, dat sterk gefocust is op naleven van wet- en regelgeving, achten wij als RvC intern toezicht juist van belang om goede afwegingen te maken tussen goed (financieel) beheer en volkshuisvestelijke doelen. En ook om lokale belangen, belangen van medewerkers en de huurders in de wijken goed te kunnen wegen en behartigen.

Aanspreekbaarheid

Wij hechten veel waarde aan onze aanspreekbaarheid als RvC. Wanneer daar aanleiding toe is, kan er contact met de RvC worden opgenomen. Met regelmaat voeren wij overleg met de Ondernemingsraad, de Huurdersraad en MT-leden. Laatstgenoemden zijn -waar het gaat over hun beleidsterreinen- regelmatig aanwezig bij de reguliere vergadering van de RvC. Wij onderhouden ook contact met de beide gemeenten. Meer informatie over contact van de RvC met haar partners leest u hierna onder "maatschappelijk belang".

2.6.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Om de toezichthoudende rol goed te kunnen vervullen lieten wij ons regelmatig door beide bestuurders (interim en definitief) informeren over de algemene gang van zaken, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante (interne en externe) ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghouders. Daarnaast vervulde de RvC in 2019 een actieve rol in het bewaken van beoogde verbeteringen die bijvoorbeeld de accountant voorstelde. De RvC wenst grip te houden op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij heeft de RvC zich laten informeren door de accountant en de controller door middel van rapportages en persoonlijke gesprekken. Ook in 2019 zijn risico's, in de hard en soft controls, expliciet besproken met de bestuurder.

Om goed toezicht te houden hebben wij contact met de bestuurder, het MT, de externe accountant, Huurdersraad en Ondernemingsraad. Afgelopen jaar vergaderde de RvC zesmaal regulier met de bestuurder. Afgelopen najaar was er een bijeenkomst met het managementteam over het ondernemingsplan en het verbeterplan. Begin 2019 is in een aparte bijeenkomst gesproken over vastgoedsturing. Ook buiten de vergaderingen om was er ook regelmatig contact tussen de voorzitter en de bestuurder. Op een incidentele verhindering na van een lid van de RvC, waren alle commissarissen bij de vergaderingen aanwezig.

Voorafgaand aan de RvC-vergadering is er een voorbespreking tussen de RvC-leden. Bij de RvC-vergaderingen sluiten de bestuurder, bestuurssecretaris en controller aan.

De agenda van de reguliere bijeenkomsten kent een terugkerende structuur van onderwerpen:

- Algemeen: het verslag van de vorige vergadering en mededelingen van de bestuurder of RvC. Het gaat daarbij meestal over relevante ontwikkelingen binnen de sector, het werkgebied van de corporatie en de werkorganisatie. Daarnaast worden de actualiteiten waar Mijande Wonen intern of extern mee te maken heeft, ook altijd schriftelijk uiteengezet.
- Onderwerpen ter bespreking: zoals de gang van zaken binnen de organisatie, de zelfevaluatie, deskundigheidsbevordering- en ontwikkeling, strategie en risico's, rapportages en integriteit.



- Onderwerpen ter goedkeuring: (voorgenomen) besluiten van het bestuur, zoals genoemd in de statuten en reglementen.
- Onderwerpen ter informatie: informatie die van belang is voor de RvC.
- Governance: alle onderwerpen die te maken hebben met het bestuur, het (interne en externe) toezicht en de verantwoording van bestuur en toezicht.

Onderwerpen op de agenda

Afgelopen jaar stond in het teken van het cultuuronderzoek en het verbeterplan, het nieuwe ondernemingsplan, risicomangement en verduurzaming van bezit, in relatie tot de (in het voorjaar 2019) goedgekeurde vastgoedstrategie.

In 2019 heeft de RvC in totaal 40 besluiten tot goedkeuring genomen. (Voorgenomen) besluiten van het bestuur zijn goedgekeurd conform statuten en RvC-reglement.

Goedkeuring	Besluit	Overige onderwerpen
<ul style="list-style-type: none"> • Benoeming(interim) controller • Budget en projectopdracht De Oale Bouw Westerhaar • Treasuryjaarplan 2019 • Financieel beleid en sturing, financieringsstrategie en investeringsstatuut • Bod aan gemeenten inzake prestatieafspraken 2020 conform Woningwet, ook wel jaarschijf genoemd; • Huurprijsbeleid 2020-2021 • Investeringsvoorstellen, energiesprongprojecten • (Kadernota) Begroting 2020 • Portefeuillestrategie 2020-2024 • Verkoop voormalig kantoorpand Denekamp en pand Westwal Ootmarsum 	<ul style="list-style-type: none"> • Rooster van Aftreden RvC • Bezoldiging RvC • Uitstellen van vaststelling van de jaarrekening 2018 en 2019 met twee maanden • Jaarverslag RvC 2018 • Jaarrekening 2018 en decharge interim-bestuurder • Informatieprotocol RvC (afspraken met bestuur omtrent informatievoorziening) • Mandaat bestuurder; • Benoeming en opdracht Baker Tilly voor controle over 2019 • Bureaukeuze voor Visitatie • Gewijzigde profielschets RvC • Belet en ontstentenis RvC • Governance –agenda 2020 • Voorgenomen herbenoemingen RvC 2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfevaluatie RvC • Integriteit • Vastgoedsturing • Risico's • Controleplan Baker Till • Verduurzamingsopgave • Interventie en contact Aw en WSW • Bestuurdersaansprakelijkheid • Omgang, participatie en invloed belanghebbenden • Managementletter interimcontrole*)

*) De externe accountant heeft in zijn management letter 2019 gerapporteerd:

"Wij zien dat Mijande sterk in beweging is, het management doet haar uiterste best om een stabiele organisatie te creëren. Diverse punten uit het door u opgestelde verbeterplan zijn uitgevoerd of onderhanden. Wij merken dat medewerkers open staan voor verandering en verbetering. Wij ervaren een open sfeer. Gezien de omvang en hoeveelheid aan verbeterpunten vragen wij aandacht voor de monitoring van de (tijdige) follow up."

(Deze bevindingen zijn in februari 2020 definitief opgeschreven).

Integriteitscode (gedragscode)/Meldregeling

De RvC spreekt regelmatig over integriteit en mogelijk tegenstrijdige belangen. Er zijn goede afspraken gemaakt, onder andere over hoe om te gaan met mogelijke conflicterende belangen om de schijn van afhankelijkheid te voorkomen. Het is een onderwerp dat regelmatig op de agenda staat en waar de bestuurder op wordt bevraagd.

Sinds 2019 hoort ook een expliciet gesprek gevoerd te worden in het kader van de herbenoeming. Daarbij is geconcludeerd dat er geen kwesties spelen.



De meldregeling van Mijande Wonen is in februari 2020 aangepast naar aanleiding van een evaluatie in 2018. De RvC heeft de code ook op zichzelf van toepassing verklaard. Er zijn geen bijzonderheden te melden als gevolg van situaties van afhankelijkheid of tegenstrijdige belangen. Geen van de leden van de RvC van Mijande Wonen of de bestuurder (of de interim-bestuurder) heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur. Bij de aanstelling van de interim-bestuurder is uitgesloten dat tijdens zijn opdracht bij Mijande Wonen voor Twynstra Gudde opdrachten zouden worden verricht. Dat is nageleefd.

2.6.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het maatschappelijk belang kan worden uitgelegd aan de hand van de visie en missie van Mijande Wonen. Deze is met het nieuwe ondernemingsplan herijkt. De visie en missie van Mijande Wonen nu "Wij staan voor een samenleving waarin iedereen een thuis heeft". "Daar dragen wij aan bij door in een veranderende wereld sociale huurwoningen te bieden". Wij zetten in op toekomstbestendig wonen en richten ons op de woning en directe woonomgeving. "Hieraan werken wij samen met huurders en partners in Twente." De RvC omarmt de kernwaarden van Mijande Wonen: zichtbaar, doortastend, verbindend en aandacht.

Zichtbaar

Ook de RvC wil zichtbaar zijn en daarmee toegankelijk voor huurders en partners. Door contact te hebben met de Huurdersraad en met de gemeenten waar Mijande Wonen actief is. Jaarlijks bespreken wij met elkaar hoe wij in contact kunnen treden en zichtbaar kunnen zijn voor huurders en partners, zonder daarbij op de stoel van medewerkers of bestuurder te gaan zitten. Ook voor de medewerkers wil de RvC zichtbaar zijn en wij hebben het gemakkelijker gemaakt dat zij in contact kunnen komen met ons. Wanneer en hoe medewerkers contact kunnen opnemen met commissarissen is gepubliceerd op het intranet.

Wij worden jaarlijks uitgenodigd bij (informele) personeelsbijeenkomsten, zoals de kerstbijeenkomst. Linda Sanders en Isa Kahraman waren daar afgelopen jaar bij aanwezig. Op die manier zien en spreken wij ook in een informele sfeer een groot aantal medewerkers.

Doortastend

De RvC doet wat nodig is. Wij discussiëren met de bestuurder en de aanwezige managementleden, om achtergronden van besluiten helder te krijgen, dan wel om visies uit te wisselen. Zo nodig vragen wij om een ander of aanvullend besluit.

Verbindend en Aandacht

De RvC werkt vooral samen met de bestuurder en het management van Mijande Wonen. Het halen van de doelstellingen is een gezamenlijke opgave, die eenieder vanuit de eigen rol benadert. Dat gebeurt met aandacht en zorg om elkaar goed te begrijpen. Zoals hierboven staat, zoekt de RvC deze verbinding ook met medewerkers en andere partners.

Commissie wonen

De commissie wonen bestaat Annieke Rosier en Linda Sanders. De aandachtsgebieden zijn het volkshuisvestelijk belang en het maatschappelijk belang. Deze commissie bespreekt de volkshuisvestelijke onderwerpen en bereidt het jaarlijkse gesprek voor tussen RvC en bestuur over de omgang met, de participatie en invloed van huurders en partners. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor.

De commissie wonen vergaderde in 2019 tweemaal met de bestuurder en de manager Wonen. De commissie sprak over prestatieafspraken/jaarschijf, het nieuwe huurprijsbeleid en het jaarverslag 2018. En over wat er leeft onder de huurders en partners leeft, de toegankelijkheid van de RvC en haar verbinding met de maatschappij, de kwaliteit van de dienstverlening over huurdersparticipatie.



Maatschappelijk Belang

Onze belangrijkste partners zijn de Huurdersraad Mijande Wonen, de gemeenten Dinkelland en Twenterand, en de medewerkers van Mijande Wonen. Daarom spreken wij regelmatig de Huurdersraad en de Ondernemingsraad om extra aandacht aan het maatschappelijke belang te besteden.

In 2019 heeft een afvaardiging van de RvC het college van de gemeente Dinkelland bezocht en begin 2020 heeft dit overleg in Twenterand plaats gevonden. Daarnaast zijn commissarissen aangeschoven bij enkele dialogsessies voor het ondernemingsplan, waar diverse partners voor uitgenodigd waren.

In 2019 was er eenmaal officieel overleg tussen de Huurdersraad en de RvC. De huurderscommissarissen wonen jaarlijks de jaarvergadering van de Huurdersraad bij. Door verschuiving van de datum van de jaarvergadering is dat in 2019 niet gelukt

In juni 2019 vergaderde de OR met de RvC. We spraken met elkaar over het verbeterplan en de sfeer en beleving in de organisatie. In december 2019 woonde een afvaardiging van de RvC een overlegvergadering tussen bestuurder en OR bij. De belangrijkste onderwerpen die we bespraken: herbenoemingen RvC, meldregeling, project De Oale Bouw in Westerhaar, het verbeterplan en het ondernemingsplan.

2.6.4 Toezicht op financiële prestaties

Wij zien toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de RvC opgedragen aan de auditcommissie die de RvC hierover adviseert. De auditcommissie voerde in 2019 overleg met het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de controller en met de externe accountant.

Eind 2019 keurden de RvC de begroting 2020 goed. Hierbij hebben we kunnen vaststellen dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van WSW en de Aw. Met de 4-maandsrapportages worden we op de hoogte gehouden van de operationele prestaties en de opbrengsten en uitgaven.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit Rits Verkerk en Isa Kahraman en heeft als aandachtsgebied de financiële huishouding van de organisatie. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor van onder andere de jaarrekening en de begroting. In 2019 is vijfmaal vergaderd, waaronder een overleg met de accountant, zonder bestuurder.

De Auditcommissie sprak vooral over:

- Management letter interimcontrole 2018
- Begroting 2020 en meerjarenraming
- Accountantsselectie
- Evaluatie/samenwerking BDO
- Opdracht en controleplan Baker Tilly
- (Energiesprong)projecten
- Viermaands rapportages
- Jaarrekening 2018 en jaarverslag 2018
- Intern controleplan 2019
- Financiële risico's
- Dinkelborgh Energie
- Treasury



De auditcommissie nam kennis van de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder en de controller. De Auditcommissie ziet ook in 2020 toe op de uitvoering van deze maatregelen. Daarnaast ligt de nadruk op het verbeterplan dat voorjaar 2019 tot stand is gekomen naar aanleiding van de uitkomst van het cultuuronderzoek.

Externe accountant

De bestuurder en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. Dit was voor het laatst op 2018 van toepassing.

In 2019 is de samenwerking met BDO beëindigd en de selectie van een nieuwe accountant opgepakt met behulp van een aanbestedingsdocument/programma van eisen. De auditcommissie heeft, nadat het contract met de externe accountant BDO was afgelopen een eindgesprek gehad. Hieruit zijn geen bijzondere zaken naar voren gekomen.

Aanvankelijk is geselecteerd op accountantsbureaus die ook Organisaties van Openbaar Belang (OOB) mogen controleren. Deze OOB-status zou naar verwachting aan Mijande Wonen worden toegewezen op grond van nieuwe wetgeving. Per 1 januari 2020 bleek dat deze niet van toepassing is omdat het gewogen gemiddelde aantal verhuureenheden van Mijande Wonen 4.998 bedraagt, dit ligt onder de 5.000 verhuureenheden, die over de periode als referentie geldt. Het bezit neemt alleen maar verder af conform onze portefeuillestrategie.

Na een zorgvuldig proces is Baker Tilly benoemd als nieuwe accountant voor Mijande Wonen. Nu Mijande Wonen niet onder de OOB-status valt, is er geen bezwaar dat Baker Tilly haar OOB-vergunning heeft ingeleverd.

2.6.5 RvC als werkgever

Remuneratierapport 2019

Met het Remuneratierapport geeft Mijande Wonen invulling aan het bepaalde in hoofdstuk 3B van de Governancecode Woningcorporaties 2015. (Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.) Dit blijft van toepassing in de Governancecode Woningcorporaties 2020. Het rapport geeft een toelichting op het beoordelings- en beloningsbeleid van Mijande Wonen ten aanzien van de bestuurder en de RvC en de wijze waarop dit beleid in 2019 is toegepast. Verder is in het Remuneratierapport opgenomen hoe de RvC zijn eigen functioneren heeft geëvalueerd.

De RvC in zijn werkgeversrol is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. Zowel benoeming als evaluatie waren in 2019 aan de orde.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit twee leden: Frank Weusthof en Linda Sanders. Zij heeft als aandachtsgebied het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, de beloning RvC en de selectie, benoeming of herbenoeming van nieuwe commissarissen en bestuurders. De commissie neemt nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheid over van de RvC. De RvC blijft gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2019 driemaal. Daarnaast nam zij in 2018 het voortouw voor de selectie van de bestuurder. De verantwoording over deze procedure is omschreven in het jaarverslag 2018. Melanie Maatman, nieuwe bestuurder per 1 februari 2019, heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd; zij is benoemd als bestuurder voor een periode van 4 jaar. De werving & selectie vond plaats in 2018 en is over dat jaar verantwoord. De interim-bestuurder is tot en met 31 januari 2019 in functie geweest en zorgde voor een goede overdracht.



Van alle commissievergaderingen zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren het inwerkprogramma van de bestuurder en de overdracht van werkzaamheden, het cultuuronderzoek, verbeterplan en de visitatieplicht. Daarnaast is gesproken over openstaande vacatures en personele en bestuurlijke ontwikkelingen en eventuele dilemma's van de bestuurder. De doelstellingen voor 2019 zijn afgestemd, haar bezoldiging, vergoedingen en pensioen en de vergoedingen RvC 2019.

Beoordelings- en beloningsbeleid directeur-bestuurder

Het beoordelingsbeleid is gebaseerd op het behalen van resultaten en op jaarlijks te maken afspraken. Daarnaast beoordeelt de RvC of de wijze van vervulling van de bestuurdersrol past bij de omvang, ambities, visie en missie van Mijande Wonen. Begin 2019 zijn met de bestuurder afspraken gemaakt over te behalen doelen in 2019. De beoordeling van de bestuurder is begin 2020 besproken. Halverwege het jaar is over de voortgang gesproken.

Uitgangspunt bij de bezoldiging van de bestuurder is het voldoen aan de Wet Normering Topinkomens (WNT2), specifiek ten aanzien van de daarin opgenomen "staffelregeling". De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft een (staffel)regeling opgesteld, die in werking is getreden per 1 januari 2014.

Over het totale jaar 2019 heeft de RvC het functioneren van de bestuurder zonder meer als goed beoordeeld. Elk lid van de RvC heeft de remuneratiecommissie gevoed met terugblikken en vooruitkijken naar doelen voor 2020. Dit is besproken op 14 januari 2020 in de remuneratiecommissie. Over de bezoldiging heeft de hele RvC nog afzonderlijk vergaderd om tot een afgewogen oordeel te komen.

De verantwoording over de bezoldiging van de bestuurder(s) in 2019 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

Overige arbeidsrechtelijke afspraken

Tot 1 februari 2019 had Mijande Wonen een interim-bestuurder. Deze werkte op basis van een overeenkomst van opdracht. De overeenkomst is twee keer verlengd, op grond van de benodigde uren en inhoud van de opdracht. Peter Ruigrok is in eerste instantie per 4 juni 2018 benoemd voor maximaal 3 maanden. Vervolgens is hij op grond van een positieve zienswijze van de Aw per 12 juli benoemd, voor een periode tot uiterlijk 12 maart 2019.

2.6.6 Verder over de RvC

Zelfevaluatie

In 2019 voerde de RvC zoals gebruikelijk een zelfevaluatie uit. In een aparte bijeenkomst in juni is het functioneren van de RvC als team en individueel besproken. Voorafgaand is door de voorzitter telefonisch contact opgenomen met alle leden en de bestuurder. Aansluitend aan deze bijeenkomst in juni is een incompany-training georganiseerd onder leiding van Governance Support.

De uitkomst van de zelfevaluatie kan als volgt worden samengevat: *de RvC wil sterker sturen op de PDCA-cyclus. Er is behoefte aan meer afweging in vergaderstukken tussen volkshuisvesting en financiën, tussen doel en middelen, om te kunnen beoordelen of we de goede dingen doen. De wens is meer over de "i" (inhoudelijk) te spreken en minder over de "j" (details). Daarnaast wordt in 2020 de toezichtsvisie besproken en waar nodig aangepast.*

Permanente Educatie (PE)

RvC-leden en bestuurder volgen regelmatig educatie of bezoeken jaarlijks seminars voor deskundigheidsbevordering. Wij volgen de PE-systematiek. In het overzicht van de RvC (paragraaf 2.6.1) staat deze verantwoord.



Nevenfuncties en PE-punten (interim) bestuurder

De heer Peter Ruigrok, interim bestuurder, had de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht Woon Zorgcentra Haaglanden
- Voorzitter Raad van Commissarissen Woningbouw Vereniging voor Arnhemse Ambtenaren
- Voorzitter Raad van Commissarissen Kuiper Arnhem Bouw en Ontwikkeling
- Voorzitter bestuur Stichting Eusebius Arnhem
- Voorzitter Watertorenberaad
- Geassocieerd bestuursadviseur Twynstra Gudde
- Docent VTW-academy

Geen van deze functies betreft een toegelaten instelling.

Mevrouw Melanie Maatman heeft geen nevenfuncties.

Ook een bestuurder is verplicht tot permanente educatie (108 PE-punten in drie jaar). Over 2019 behaalde de bestuurder 64 punten. Ook bepaalde de bestuurder duidelijke opleidingsdoelen en stemde deze af de RvC. Voor zover van toepassing op 2019 hield de interim bestuurder zich ook aan deze systematiek.

Beloning

Elk jaar wordt gesproken over de bezoldiging van de RvC en wordt in lijn met de richtlijnen van de sector, de VTW, de WNT2 een vergoeding vastgesteld. Voor 2019 is besloten deze niet te verhogen en conform 2018 te belonen.

Conform VTW-norm is voor 2018 al besloten om 6,41 % (t.o.v. 7,7 % van het maximaal toegestane volgens VTW) te vergoeden voor een lid. De bezoldiging komt hiermee voor de voorzitter uit op € 15.000 en € 10.000 voor een lid.

De bezoldiging is een vast bedrag per jaar. Er is geen vergoeding voor eventuele extra werkzaamheden. Scholingsactiviteiten worden afzonderlijk door Mijande Wonen bekostigd. Er worden geen aparte onkostenvergoedingen verstrekt, anders dan reiskostenvergoeding. De leden van de RvC hebben geen arbeidsovereenkomst bij Mijande Wonen.

De verantwoording van de bezoldiging van de RvC en de bestuurder in 2019 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

Rooster van aftreden

Leden van de RvC kunnen op grond van de statuten en het RvC-reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is 1 keer mogelijk met een maximale termijn van 8 jaar.

Naam	Functie	Benoemd per	Herbenoemd per /herbenoembaar	Afgetreden /Aftredend
Dhr. G. Verkerk	Vice-voorzitter	1 juli 2016	1 juli 2020 herbenoembaar	1 juli 2022
Mevr. L.H.J.M. Sanders	Voorzitter	1 juli 2016	1 juli 2020 herbenoembaar	1 juli 2023
Dhr. F. Weusthof		1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoembaar	1 juli 2025
Dhr. I. Kahraman		1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoembaar	1 juli 2025
Mevr. A. Rosier		1 juli 2018	1 juli 2022 herbenoembaar	1 juli 2026



2.6.7 Vaststelling van de jaarstukken 2019

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2019 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Baker Tilly heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de bestuurder en stelt de jaarrekening vast.

De RvC verleent de interim-bestuurder, Peter Ruigrok, decharge voor het gevoerde beleid in de periode: 1 januari 2019 t/m 31 januari 2019.

De RvC verleent de bestuurder, Melanie Maatman, decharge voor het gevoerde beleid in de periode: 1 februari 2019 t/m 31 december 2019, zoals verwoord in dit jaarverslag.

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

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring.

Vriezenveen, 26 juni 2020

Was getekend, namens de Raad van Commissarissen,

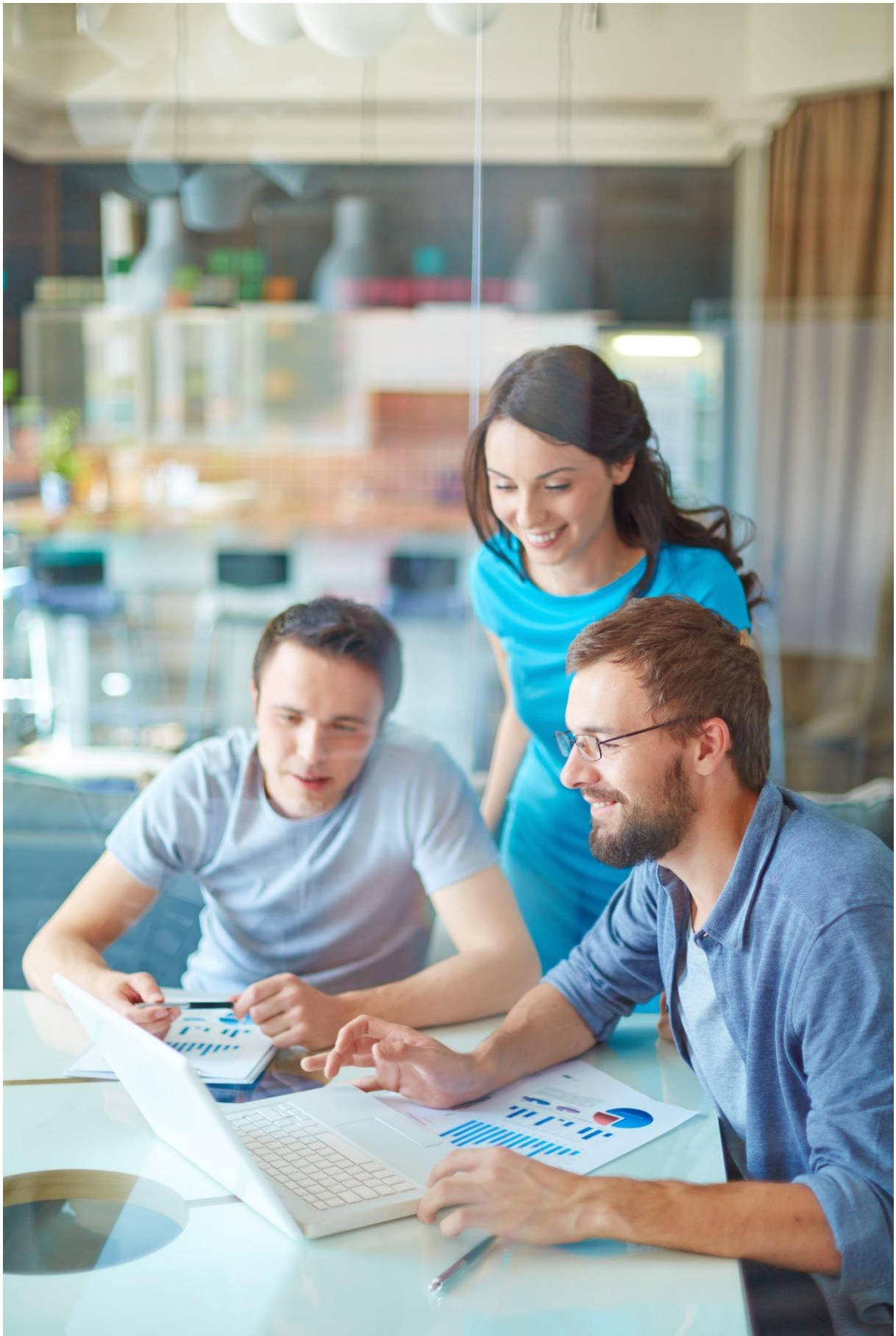
Mevr. L.H.J.M. Sanders,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. G. Verkerk

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F. Weusthof

Mevr. A. Rosier





3. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	Wegingsfactor *1)	2019	2018	
1. Woningen				
Begin boekjaar in exploitatie		4.744	4.756	
af: verkoop		-11	-12	
af: sloop		-5	-	
bij: herclassificatie		-	-	
bij: teruggekocht uit VOV		-	-	
bij: nieuwbouw/aankoop		-	-	
<i>Einde boekjaar woningen in exploitatie</i>	1,00	4.728	4.744	
2. Garages en autoboxen	0,20	31	31	
3. Parkeerplaatsen	0,20	61	61	
4. Onzelfstandige wooneenheden	1,00	186	186	
5. Idem, woonwagen standplaats	1,00	1	1	
6. Overig (WKO)/administratief toevoeging) *2)	0,20	3	3	
7. Sociaal vastgoed MOG *2)	2,00	17	17	
8. Commercieel vastgoed *2)	1,00	30	31	
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>		5.057	5.074	
<i>Totaal gewogen gemiddelde aantal VHE einde boekjaar *1)</i>		4.998	5.015	
*1) Woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden krijgen de status van OOB. Aangezien Mijande onder dit aantal blijft valt zij niet onder de OOB-status.				
*2) In de vergelijkende cijfers van 2018 is al rekening gehouden met de herclassificatie. Administratief zijn er per saldo 6 vhe's overgeheveld van uit BOG naar overig (3) en naar MOG (3). Daarnaast is er 1 pand verkocht.				
Verhuureenheden (VHE)	2019		2018	
	Daeb	N-Daeb	Daeb	N-Daeb
1. Woningen	4.613	115	4.628	116
2. Garages en autoboxen	13	18	13	18
3. Parkeerplaatsen	0	61	0	61
4. Onzelfstandige wooneenheden	186	-	186	-
5. Idem, woonwagen standplaats	1	-	1	-
6. Overig (WKO)/administratief toevoeging)	-	3	-	3
7. Sociaal vastgoed MOG	12	5	12	5
8. Commercieel vastgoed	2	28	2	29
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>	4.827	230	4.842	232
Personeelsbezetting (Fte, einde boekjaar in loondienst)		2019	2018	
Directie		1,00	-	
Wonen (inclusief vaklieden)		19,22	18,64	
Vastgoed		11,11	10,56	
Bedrijfsvoering		10,45	9,44	
Staf		4,17	2,17	
Totaal		45,95	40,81	

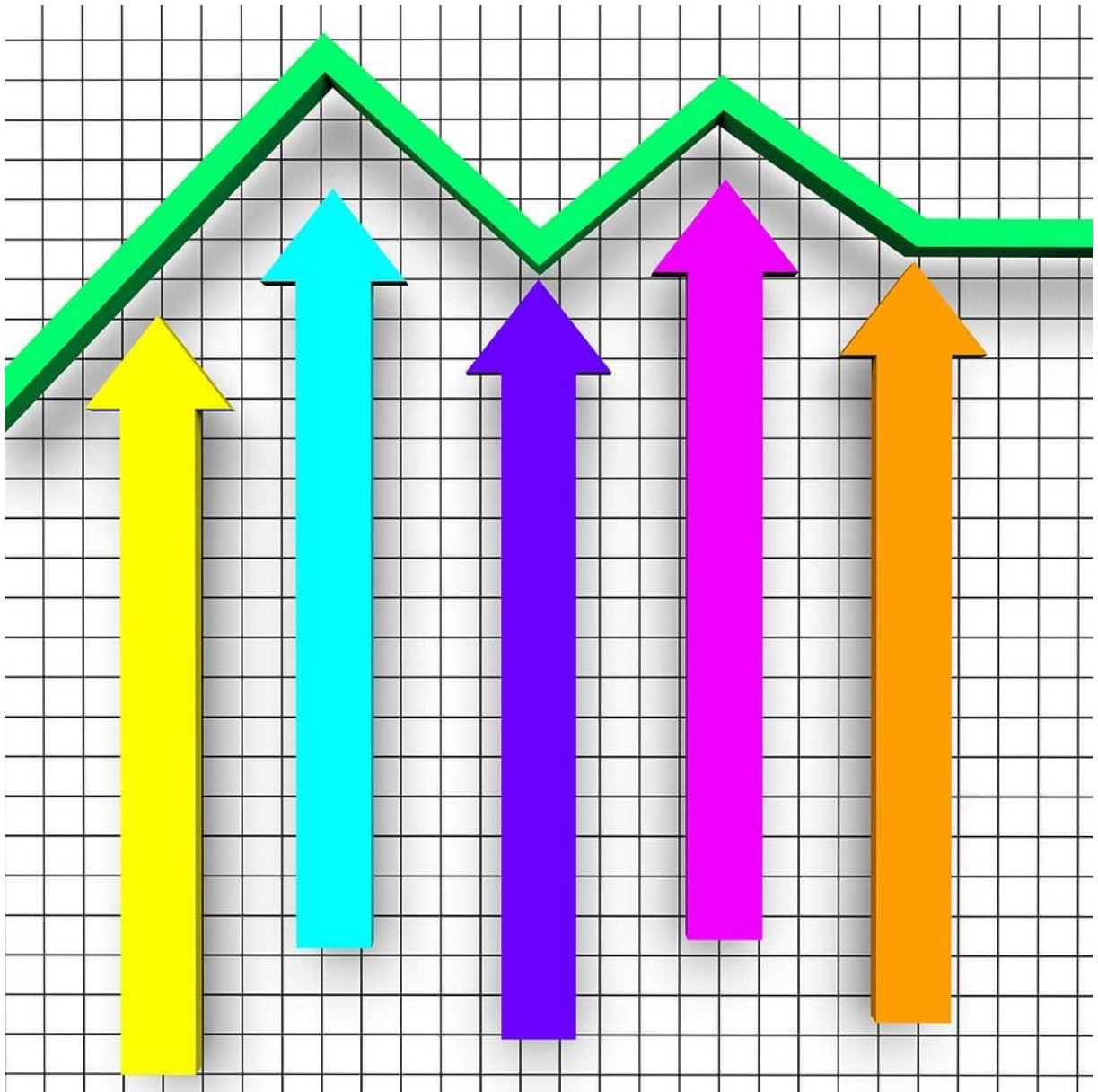


Verhuur en incasso	2019	2018
1. Woningzoekenden	4.698	4.089
2. Toewijzingen	468	452
3. Verhuringen	339	347
5. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	1	0
6a. Goedkope woningen	640	666
6b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoons huishoudens)	3.128	3.176
6c. Betaalbare woningen (gezinnen)	479	452
6d. Dure woningen	362	344
6e. Vrije markt (niet geliberaliseerd)	63	55
6f. Vrije markt (geliberaliseerd)	56	51
7a. Huurachterstand per 31 december in %	1,20	1,47
7b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	0,71	0,86
7c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,49	0,61
8. Huurderving boekjaar in %	1,2	1,1
Kwaliteit woningbezit		
Dagelijks onderhoud (Reparaties - en mutatie onderhoud (€ per VHE)	446	561
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	1.256	2.136
Gemiddelde WWS punten	157	155
Balans en winst-en verliesrekening (€ per VHE)		
1. Eigen vermogen	80.908	71.009
2. Vastgoed in exploitatie	113.425	101.115
3. Kosten van verhuur en beheeractiviteiten	282	217
4. Directe bedrijfslasten	1.249	1.261
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	645	565
6. Rentelasten	2.069	1.246
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	524	513
Financiële positie *3)		

*1) In 2018 werd een deel van de kosten i.v.m. de energiesprong conform fiscale afspraken met de fiscus toegerekend aan het onderhoud. Vanaf 2019 worden op basis van nieuwe regelgeving "ingrijpende verbouwing" de kosten geactiveerd.

*2) In verband met presentatie doeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

*3) Voor de financiële kengetallen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 van het jaarverslag.





4. Jaarrekening

4.1 Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

	31-12-2019		31-12-2018	
	€ 1.000		€ 1.000	
<u>ACTIVA</u>				
Vaste activa				
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	544.020	485.082	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	<u>29.570</u>	<u>27.973</u>	
		573.590	513.055	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	1.863	980	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>204</u>	<u>6.959</u>	
Totaal van vastgoedbeleggingen		575.657	520.994	
<u>Materiele vaste activa</u>				
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	1.4	<u>2.937</u>	<u>2.964</u>	
		2.937	2.964	
<u>Financiële vaste activa</u>				
Latente belastingvorderingen	2.1	12.251	10.157	
Overige vorderingen	2.2	<u>451</u>	<u>577</u>	
Totaal van financiële vaste activa		12.702	10.734	
Totaal van vaste activa		591.296	534.692	
Vlottende activa				
<u>Voorraden</u>				
Grondposities	3.1	1.163	0	
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.2	272	337	
Overige voorraden	3.3	<u>141</u>	<u>141</u>	
Totaal voorraden		1.576	478	
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	4.1	302	345	
Overheid	4.2	7	10	
Overige vorderingen	4.3	694	1.586	
Overlopende activa	4.4	<u>75</u>	<u>120</u>	
Totaal van vorderingen		1.078	2.061	
Liquide middelen		3.032	3.293	
Liquide middelen	5			
Totaal van vlottende activa		5.686	5.832	
Totaal van activa		596.982	540.524	



		31-12-2019	31-12-2018
		€ 1.000	€ 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen			
	6		
Kapitaal	6.1	-	-
Overige reserves	6.2	41.052	29.275
Herwaarderingsreserves	6.3	319.247	285.498
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.4	<u>48.854</u>	<u>45.526</u>
Totaal van eigen vermogen		409.153	360.299
Voorzieningen			
	7		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	4.412	3.403
Voorziening latente belastingenverplichtingen	7.2	90	6.240
Overige voorzieningen	7.3	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van voorzieningen		4.502	9.643
Langlopende schulden			
	8		
Schulden/leningen aan overheid	8.1	4.007	4.084
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	8.2	154.269	138.006
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	1.750	1.257
Overige schulden	8.4	<u>13.585</u>	<u>8.593</u>
Totaal van langlopende schulden		173.611	151.940
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden			
	9		
Schulden aan overheid	9.1	87	127
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	3.211	8.782
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	1.513	4.207
Schulden terzake belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	570	983
Schulden ter zake van pensioenen	9.5	45	70
Overige schulden	9.6	328	457
Overlopende passiva	9.7	<u>3.962</u>	<u>4.016</u>
Totaal van kortlopende schulden		9.716	18.642
Totaal van passiva		<u><u>596.982</u></u>	<u><u>540.524</u></u>



4.1.1 Gescheiden balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

	2019				2018			
	DAEB	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	DAEB	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
ACTIVA								
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen	1							
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	544.020		544.020	485.082			485.082
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	-	29.570	29.570		27.973		27.973
		544.020	29.570	573.590	485.082	27.973	-	513.055
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	1.863		1.863	980			980
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	204		204	6.959			6.959
Totaal van vastgoedbeleggingen		546.087	29.570	575.657	493.021	27.973	-	520.994
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	1.4	2.937		2.937	2.964			2.964
		2.937	-	2.937	2.964	-	-	2.964
Financiële vaste activa	2							
Latente belastingvorderingen	2.1	11.502	749	12.251	9.468	689		10.157
Overige vorderingen	2.2	451	-	451	577			577
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		21.551		-	18.179		-18.179	-
Lening u/g		7.680		-7.680	8.320		-8.320	-
Totaal van financiële vaste activa		41.184	749	-29.231	36.544	689	-26.499	10.734
Totaal van vaste activa		590.208	30.319	591.296	532.529	28.662	-26.499	534.692
Vlottende activa								
Voorraden	3							
Grondposities	3.1	-	1.163	1.163	-			-
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.2	272	-	272	337			337
Overige voorraden	3.3	104	37	141	104	37		141
Totaal voorraden		376	1.200	1.576	441	37	-	478
Vorderingen	4							
Huurdebiteuren	4.1	278	24	302	331	14		345
Overheid	4.2	7	-	7	10			10
Overige vorderingen	4.3	2.099	5	-1.410	694	2.985	11	-1.410
Overlopende activa	4.4	75	-	75	120			120
Totaal van vorderingen		2.459	29	-1.410	1.078	3.446	25	-1.410
Liquide middelen	5							
Liquide middelen	5	424	2.608	3.032	78	3.215		3.293
Totaal van vlottende activa		3.259	3.837	-1.410	5.686	3.277	-1.410	5.832
Totaal activa		593.467	34.156	-30.641	596.982	536.494	31.939	-27.909



	2019				2018				
	DAEB	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	DAEB	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	
	* € 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.001	€ 1.000	€ 1.002	€ 1.000	
PASSIVA									
Eigen vermogen	6								
Kapitaal	6.1	-	-	-	-	-	-	-	
Overige reserves	6.2	41.052	9.102	-9.102	41.052	29.275	7.445	-7.445	29.275
Herwaarderingsreserves	6.3	319.247	9.077	-9.077	319.247	285.498	7.814	-7.814	285.498
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.4	48.854	3.372	-3.372	48.854	45.526	2.920	-2.920	45.526
Totaal van eigen vermogen		409.153	21.551	-21.551	409.153	360.299	18.179	-18.179	360.299
Voorzieningen	7								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	4.412	-	-	4.412	3.403	-	-	3.403
Voorziening latente belastingenverplichtingen	7.2	85	5	-	90	5.900	340	-	6.240
Overige voorzieningen	7.3	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van voorzieningen		4.497	5	-	4.502	9.303	340	-	9.643
Langlopende schulden	8								
Schulden/leningen aan overheid	8.1	3.603	404	-	4.007	3.603	481	-	4.084
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	8.2	153.182	1.087	-	154.269	136.882	1.124	-	138.006
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	1.750	-	-	1.750	1.257	-	-	1.257
Overige schulden	8.4	13.585	-	-	13.585	8.593	-	-	8.593
Starterslening niet DAEB		-	7.680	-7.680	-	-	8.320	-8.320	-
Totaal van langlopende schulden		172.120	9.171	-7.680	173.611	150.335	9.925	-8.320	151.940
Viottende passiva									
Kortlopende schulden	9								
Schulden aan overheid	9.1	87	-	-	87	127	-	-	127
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	3.097	114	-	3.211	8.669	113	-	8.782
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	1.513	-	-	1.513	4.202	5	-	4.207
Schulden terzake belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	570	-	-	570	986	-3	-	983
Schulden ter zake van pensioenen	9.5	45	-	-	45	70	-	-	70
Overige schulden	9.6	182	1.556	-1.410	328	335	1.532	-1.410	457
Overlopende passiva	9.7	2.203	1.759	-	3.962	2.168	1.848	-	4.016
		7.697	3.429	-1.410	9.716	16.557	3.495	-1.410	18.642
Totaal passiva		593.467	34.156	-30.641	596.982	536.494	31.939	-27.909	540.524



4.2 Winst- en verliesrekening over 2019

(bedragen x € 1.000)

(Functionele indeling)

	2019	2018
	* € 1.000	* € 1.000
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
10 Huuropbrengsten	31.477	30.924
11.1 Opbrengsten servicecontracten	441	434
11.2 Lasten servicecontracten	-507	-503
12 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.428	-1.102 *1)
13 Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.935	-14.552 *1)
14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.379	-5.326
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.669	9.875
<u>Verkopen</u>		
15.1 Verkoopbrengst vastgoedportefeuille	2.133	2.215
15.2 Toegerekende organisatiekosten	-67	-33 *1)
15.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.328	-1.520
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	738	662
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.330	-8.588
16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.245	49.384
16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	390	-79
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.305	40.717
<u>Overige activiteiten</u>		
17.1 Opbrengsten overige activiteiten	255	267 *1)
17.2 Kosten overige activiteiten	-434	-297
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-179	-30
<u>Overige organisatiekosten</u>		
18 Overige organisatiekosten	-3.025	-2.726 *1)
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>		
19 Kosten omtrent leefbaarheid	-432	-498 *1)
<u>Financiële baten en lasten</u>		
20.1 Waardeveranderingen van financiële vast activa en van effecten	-	-
20.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
20.3 Rente lasten en soortgelijke kosten	-10.465	-6.324
Totaal van financiële baten en lasten	-10.465	-6.324
Totaal van resultaat voor belastingen	40.611	41.676
<u>Belastingen</u>		
21 Belastingen *2)	8.243	3.850
Totaal van resultaat na belastingen	48.854	45.526

*1) Presentatiewijziging i.v.m. herclassificatie herrekening kostenverdeelstaat over 2018.

*2) In 2019 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden van de belasting latenties (VPB). Deze wijziging is in de cijfers van 2019 verwerkt.



4.2.1 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2019

	2019				2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
10 Huuropbrengsten	29.737	1.740		31.477	29.205	1.719		30.924
11.1 Opbrengsten servicecontracten	356	85		441	350	84		434
11.2 Lasten servicecontracten	-418	-89		-507	-406	-97		-503
12 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.372	-56		-1.428	-1.067	-35		-1.102 *)
13 Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.613	-322		-9.935	-14.278	-274		-14.552 *)
14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.307	-72		-5.379	-5.263	-63		-5.326
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.383	1.286	-	14.669	8.541	1.334	-	9.875
Verkopen								
15.1 Verkoopbrengst vastgoedportefeuille	1.532	601		2.133	1.867	348		2.215
15.2 Toegerekende organisatiekosten	-51	-16		-67	-25	-8		-33 *)
15.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.024	-304		-1.328	-1.375	-145		-1.520
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkopen	457	281	-	738	467	195	-	662
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.330	-		-17.330	-8.588	-		-8.588
16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.350	1.895		56.245	47.834	1.550		49.384
16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	390	-		390	-79	-		-79
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.410	1.895	-	39.305	39.167	1.550	-	40.717
Overige activiteiten								
17.1 Opbrengsten overige activiteiten	53	202		255	44	223		267 *)
17.2 Kosten overige activiteiten	-133	-301		-434	-42	-255		-297 *)
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-80	-99	-	-179	2	-32	-	-30
Overige organisatiekosten								
18 Overige organisatiekosten	-2.907	-118		-3.025	-2.638	-88		-2.726 *)
Kosten omtrent leefbaarheid								
19 Kosten omtrent leefbaarheid	-415	-17		-432	-482	-16		-498 *)
Financiële baten en lasten								
20.1 Waardeveranderingen van financiële vast activa en van effecten	-	-		-	-	-		-
20.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	191		-191	-	164	-	-164	-
20.3 Rente lasten en soortgelijke kosten	-10.404	-252	191	-10.465	-6.257	-231	164	-6.324
Totaal van financiële baten en lasten	-10.213	-252	-	-10.465	-6.093	-231	-	-6.324
Totaal van resultaat voor belastingen	37.635	2.976	-	40.611	38.964	2.712	-	41.676
Belastingen								
21 Belastingen *)	7.847	396		8.243	3.642	208		3.850
22 Resultaat uit deelnemingen	3.372		-3.372	-	2.920		-2.920	-
Totaal van resultaat na belastingen	48.854	3.372	-3.372	48.854	45.526	2.920	-2.920	45.526

*) Presentatiewijziging i.v.m. herclassificatie herrekening kostenverdeelstaat over 2018.



4.3 Kasstroomoverzicht over 2019

	2019		2018
	€ 1.000		€ 1.000
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huurontvangsten	31.450		30.967
Vergoedingen	818		811 *)
Overheidsontvangsten	-		-
Overige bedrijfsontvangsten	47		18
Ontvangen interest	-		-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>32.315</u>		<u>31.796</u>
Uitgaven			
Erfpacht	-		-
Betalingen aan werknemers	-3.194		-3.450
Onderhoudsuitgaven	-8.892		-12.227
Overige bedrijfsuitgaven	-7.279		-5.496 *)
Betaalde interest	-5.253		-5.414
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-63		-29
Verhuurdersheffing	-3.577		-3.448
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-88		-120
Vennootschapsbelasting	-		-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-28.346</u>		<u>-30.184</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten (Deab en niet Daeb)	<u>3.969</u>		<u>1.612</u>
(Des) Investeringsactiviteiten			
Ontvangsten			
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	2.254		2.086
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-
Verkoopontvangsten grond	65		-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>2.319</u>		<u>2.086</u>
Uitgaven			
Nieuwbouw huur	-343		-79
Sloopuitgaven	-162		-
Verbeteruitgaven	-16.502		-7.581
Investerings overig (activa ten dienste van)	-233		-629
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-17.240</u>		<u>-8.289</u>
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	<u>-14.921</u>		<u>-6.203</u>
Financieringsactiviteiten			
Ontvangsten			
Nieuwe te borgen leningen	19.800		14.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>19.800</u>		<u>14.000</u>
Uitgaven			
Aflossingen geborgde leningen	-8.996		-9.741
Aflossingen ongeborgde leningen	-113		-36
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-9.109</u>		<u>-9.777</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>10.691</u>		<u>4.223</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-261</u>		<u>-368</u>
Saldo liquide middelen 31 december	3.032		3.293
Saldo liquide middelen 1 januari	<u>3.293</u>		<u>3.661</u>
	<u>-261</u>		<u>-368</u>

*) In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.



4.3.1 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2019

	2019				2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
1-Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	29.808	1.642	0	31.450	29.358	1.609	0	30.967
Vergoedingen *)	531	287	0	818	528	283	0	811
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	32	15	0	47	17	1	0	18
Ontvangen interest	191	0	-191	0	164	0	-164	0
Saldo ingaande kasstromen	30.562	1.944	-191	32.315	30.067	1.893	-164	31.796
Uitgaven								
Erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	-3.069	-125	0	-3.194	-3.341	-109	0	-3.450
Onderhoudsuitgaven	-8.597	-295	0	-8.892	-11.956	-271	0	-12.227
Overige bedrijfsuitgaven *)	-6.752	-527	0	-7.279	-5.090	-406	0	-5.496
Betaalde interest	-5.191	-253	191	-5.253	-5.387	-191	164	-5.414
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-63	0	0	-63	-29	0	0	-29
Verhuurdersheffing	-3.577	0	0	-3.577	-3.448	0	0	-3.448
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-82	-6	0	-88	-116	-4	0	-120
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-27.331	-1.206	191	-28.346	-29.367	-981	164	-30.184
Kasstroom uit operationele activiteiten (Daeb en niet Daeb)	3.231	738	0	3.969	700	912	0	1.612
2-(Des)Investeringsactiviteiten								
Materiële Vaste Activa ingaande kasstroom:								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegen	1.666	588	0	2.254	1.749	337	0	2.086
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	65	0	0	65	0	0	0	0
Saldo ingaande kasstromen	1.731	588	0	2.319	1.749	337	0	2.086
Materiële Vaste Activa uitgaande kasstroom:								
Nieuwbouw huur	-343	0	0	-343	-79	0	0	-79
Sloopuitgaven	-162	0	0	-162	0	0	0	0
Verbeteruitgaven	-16.486	-16	0	-16.502	-7.570	-11	0	-7.581
Aankoop gronden niet Daeb door Daeb	1.163	-1.163	0	0	0	0	0	0
Investerings overig (activa ten dienste van)	-233	0	0	-233	-629	0	0	-629
Saldo uitgaande kasstromen	-16.061	-1.179	0	-17.240	-8.278	-11	0	-8.289
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-14.330	-591	0	-14.921	-6.529	326	0	-6.203
Financiële vaste Activa								
Ontvangen verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	640	0	-640	0	640	0	-640	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	640	0	-640	0	640	0	-640	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.690	-591	-640	-14.921	-5.889	326	-640	-6.203
3-Financieringsactiviteiten								
Ontvangsten:								
Nieuwe te borgen leningen	19.800	0	0	19.800	14.000	0	0	14.000
Saldo ingaande kasstromen	19.800	0	0	19.800	14.000	0	0	14.000
Uitgaven:								
Aflossingen geborgde leningen	-8.996	0	0	-8.996	-9.741	0	0	-9.741
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-753	640	-113	0	-676	640	-36
Saldo uitgaande kasstromen	-8.996	-753	640	-9.109	-9.741	-676	640	-9.777
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.804	-753	640	10.691	4.259	-676	640	4.223
Mutatie geldmiddelen	345	-606	0	-261	-930	562	0	-368
Saldo liquide middelen								
Saldo liquide middelen 31 december	424	2.608	0	3.032	79	3.214	0	3.293
Saldo liquide middelen 1 januari	79	3.214	0	3.293	1.009	2.652	0	3.661
	345	-606	0	-261	-930	562	0	-368

*) In verband met vergelijkingsdoelinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.



4.4 Grondslagen

Algemeen

Stichting Mijande Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Twente en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Vriezenveen, Oosteinde 193. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Mijande Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41032244.

Verslaggevingsperiode

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

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In artikel 35 lid 6 van de Woningwet is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

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

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans als een transactie (met betrekking tot het actief of de verplichting) niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. Verder wordt een actief of een verplichting niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip dat niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat ook de functionele valuta is van de stichting. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.



Stelselwijzigingen

Verwerkte stelselwijziging met betrekking tot aanpassing kosten verdeelstaat.

In de jaarrekening 2019 is een stelselwijziging toegepast. Als gevolg van een aanscherping van de verslagleggingsregels is de toerekening van kosten en opbrengsten (kostenverdeelstaat) veranderd. In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers over het boekjaar 2018 aangepast. De herverdeling heeft geen gevolgen voor het resultaat en de balanscijfers, maar wel voor de beleidswaarde. De beleidswaarde 2019 is € 69 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Dit is voor € 41 miljoen te verklaren door een wijziging van de normen onderhoud en beheerkosten. In de jaarrekening 2019 heeft er een zuiverder toerekening van de kosten plaatsgevonden op basis van de handleiding toepassen functionele indeling Winst- en Verliesrekening bij corporaties. Dit heeft enerzijds geleid tot een verschuiving van beheer naar onderhoud en anderzijds tot een hogere toerekening aan de overige organisatiekosten. Omdat de overige organisatiekosten geen onderdeel uitmaken van de beheernorm zoals toegepast in de beleidswaarde heeft dit een positief effect op de beleidswaarde.

Verwerkte stelsel- en schattingswijziging met betrekking tot de latente belastingen in de jaarrekening

In december 2019 heeft Aedes de handreiking 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' gepubliceerd. Deze handreiking heeft enerzijds als doel om nader invulling te geven aan de wijzigingen in RJ 272 'Belastingen naar de winst'. Anderzijds wordt met deze handreiking gestreefd naar een uniforme verwerkingswijze van belastinglatenties door woningcorporaties.

Bij Mijande Wonen hebben de wijzigingen in RJ 272 en de toepassing van deze handreiking geleid tot andere uitgangspunten bij de bepaling van de belastinglatenties in de jaarrekening. Deze aanpassingen leiden er toe dat Mijande Wonen geen actieve latentie meer vormt voor toekomstig te verkopen woningen. Mijande Wonen is van mening dat het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwinst bij verkoop (met gebruik van de herinvesteringsreserve) in de toekomst niet leidt tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van het actief. Dit omdat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het 'vervangende' actief.

Het vervallen van de latentie voor toekomstige verkopen is in principe een stelselwijziging. Het effect op het vermogen en resultaat is echter van dermate geringe omvang dat ervoor is gekozen om het effect volledig in het boekjaar 2019 te verwerken en samen te voegen met de overige wijzigingen die voortvloeien uit het aansluiten bij de genoemde handreiking en die als schattingswijziging worden aangemerkt. Voor de volledigheid vermelden wij onderstaand de effecten die zich zouden hebben voorgedaan indien deze wijziging als stelselwijziging was verwerkt.

• Eigen vermogen per 01-01-2018:	€ 314.546.000	-/- € 227.000
• Eigen vermogen per 31-12-2018:	€ 360.242.000	-/- € 57.000
• FVA per 01-01-2018:	€ 8.093.000	-/- € 227.000
• FVA per 31-12-2018:	€ 10.677.000	-/- € 57.000
• Het resultaat over 2018:	€ 45.696.000	-/-€ 170.000

Door toepassing van de handreiking van Aedes vervalt tevens de latentie opwaarderingspotentieel c.q. afwaardering WOZ ten bedrage van € 6.124.000 (bate). Dit betreft een schattingswijziging als gevolg van nadere interpretaties zoals uiteengezet in de Handreiking van Aedes.

Samen met de hierboven beschreven mutatie ten aanzien van de latentie voor toekomstige verkopen van € 57.000 (last) bedraagt het kwantitatieve effect van de schattingswijzigingen € 6.067.000 (bate).



Overige wijzigingen

RJ 2019-18 Gevolgen wijziging definities onderhoud en verbetering

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan.

Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering op grond van de RTIV heeft geen invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

In de ontwerp RJ-uiting is opgenomen dat wijzigingen in deze definities als stelselwijziging verwerkt moeten worden. Echter, voor de verwerking wordt een prospectieve verwerking voorgesteld. De vergelijkende cijfers hoeven hierdoor niet aangepast te worden. Daarnaast is het voor corporaties toegestaan om deze nieuwe definities in de jaarrekening 2019 door te voeren, maar is tevens toegestaan dit in de jaarrekening 2020 te doen. Mijande Wonen heeft gekozen om deze wijziging in de jaarrekening 2019 door te voeren. Voor de beleidswaarde in de jaarrekening 2019 zijn de nieuwe definities al wel verplicht.

Met ingang van boekjaar 2018 heeft Mijande Wonen de onderhoudscijfers in de commerciële jaarrekening in overeenstemming met de fiscale jaarrekening verwerkt. Dit conform afspraken die met de fiscus in een vaststellingsovereenkomst waren vastgelegd (VSO). In de vergelijkende cijfers 2018 is het deel dat toegerekend wordt aan onderhoud apart onder planmatig onderhoudsuitgaven verwerkt als "Energiesprong ten laste van planmatig onderhoud" voor een bedrag van circa € 4,3 miljoen. Zoals bovengenoemd is aangegeven hoeven de cijfers over 2018 niet aangepast te worden.

Als projecten voldoen aan de voorwaarden van de nieuwe definitie "ingrijpend verbouwen" worden deze volledig als verbetering verwerkt (activering). Als projecten niet voldoen blijft de verwerking conform VSO van toepassing (deels onderhoud, deels activering). Alle opgeleverde projecten in 2019 voldoen aan de voorwaarden. Indien de toerekening conform VSO had plaatsgevonden zou een bedrag van € 11,8 miljoen ten laste van planmatig onderhoud in 2019 zijn verantwoord.

Conform de RTIV 2019 zijn de nieuwe definities onderhoud en verbetering van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 69 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. De norm onderhoud in de beleidswaarde wordt gebaseerd op de "nieuwe" begroting. Voor de beleidswaarde in de jaarrekening 2018 was dit de begroting 2019. In deze begroting is er nog van uitgegaan dat alle projecten volledig werden geactiveerd (in afwijking van de jaarrekening 2018). Dit komt overeen met de begroting 2020 aangezien nagenoeg alle projecten voldoen aan de criteria voor ingrijpende verbouwing en dus volledig worden geactiveerd. De conclusie is dat de stijging van de beleidswaarde niet wordt veroorzaakt door de gewijzigde definities onderhoud en verbetering.

Schattingswijziging VOV (Verkoop onder Voorwaarden)

In 2019 is de waardering/verplichting gebaseerd op de verwachte leegwaarde. De laatste WOZ beschikking met indexatie (op basis van het handboek marktwaardering) tot einde jaar is daarbij het uitgangspunt. Tot en met 2018 werd uitgegaan van de WOZ-beschikking in het boekjaar zonder indexatie. Als er conform 2018 was gewaardeerd dan zou de waardering en daarmee tevens het resultaat € 669.000 lager zijn geweest. Daar staat een lagere verplichting van € 263.000 tegenover. Per saldo is het effect op het resultaat € 406.000 positief.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2018 zijn, waar nodig, opnieuw gerubriceerd om vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken.



Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, onrendabele toppen op investeringen in projecten (energiesprong)/nieuwbouw) en bij het bepalen van de fiscale positie. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters, zoals voorgeschreven in het waarderingshandboek. Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zouden worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Mijande Wonen past de basisversie van het waarderingshandboek toe. Mijande Wonen heeft om een inschatting van de marktwaarde te maken voor het bedrijf onroerend goed (BOG), het maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorg onroerend goed (ZOG) de full-versie van het waarderingshandboek toegepast en heeft daarbij een taxateur ingeschakeld.

Vennootschapsbelasting/fiscale latenties:

De in de jaarrekening opgenomen fiscale positie (belastingvorderingen- en schulden) is bepaald op basis van actuele Tax planning en het voorlopige fiscale resultaat, waarbij aannames zijn gedaan. Bij het afhandelen van de aangiften kan het zijn dat naar aanleiding van het overleg met de belastingdienst andere standpunten worden ingenomen, waardoor de belastingpositie kan wijzigen. De aanslagen tot en met 2016 zijn door belastingdienst vastgesteld.

Op basis van de huidige fiscale meerjarenprognose, waarbij Mijande Wonen heeft gerekend met een verwachte stijging van de WOZ-waarden van de huurwoningen in de komende jaren van 2% per jaar (2021: 4%), komt Mijande Wonen tijdig tot verrekening van haar in het verleden opgebouwde verliezen.

Het risico kan ontstaan dat de marktwaarde van ons bezit kan dalen. Een sterke daling van de WOZ-waarden kan effect hebben op de compensabele verrekenbare verliezen van Mijande. Als deze niet tijdig verrekend kunnen worden zou dit kunnen leiden tot verliesverdamping.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de stichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de stichting. Dit betreffen onder meer relaties tussen de stichting en de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

Mijande Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken behoudens extendible leningen. De voorwaarden waaronder derivaten kunnen worden afgesloten, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en het treasury-jaarplan. 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 als de component uit het contract:

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

Eerste 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 swaption 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 op basis van de OIS-rentecurve.

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. Als 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 beheerst 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 wijzigingen in de marktrente. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken wordt risico gelopen ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen 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

Mijnde Wonen maakt gebruik van de huisbankier om over een kredietfaciliteit te kunnen beschikken.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen vanuit de landelijke overheid leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

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

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

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

4.4.1 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB - en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB -vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Per 1-1-2019 is deze grens verhoogd naar € 720,42 (2018: € 710,68).

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

A) Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').



Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages)
- Intramuraal zorgvastgoed

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking van 15 december 2009.

Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Mijande Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeren. Mijande Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Mijande Wonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of - vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.



Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteer scenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteer scenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waarde-peildatum 31 december 2019 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

B) Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde:

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Mijande Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Mijande Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie (indien full-versie:). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Mijande Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 73% van de maximaal redelijke huur.



3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Mijande Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm.
 - De onderhoudsnorm is bepaald aan de hand van de goedgekeurde meerjarenbegroting 2020. De norm is het gemiddelde van de onderhoudskosten over de periode 2020-2029 gecorrigeerd voor inflatie (prijsspeil eind 2019).
 - De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post "lasten onderhoudsactiviteiten" in de functionele winst- en verliesrekening in combinatie met de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting
 - Op dit moment is er geen actueel meerjarenonderhoudsbegroting aanwezig. Daarom is de norm gebaseerd op de meerjarenbegroting met een looptijd van 10 jaar, die volgens het handboek 15 jaar dient te zijn.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Mijande Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- Deze stap vervangt de hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening, met een norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer: beheerkosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- De beheernorm is bepaald aan de hand van de goedgekeurde meerjarenbegroting 2020. De norm is het gemiddelde van de beheerkosten over de periode 2020-2029 gecorrigeerd voor inflatie (prijsspeil eind 2019).
- Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de functionele winst- en verliesrekening.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Mijande Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten Beleidswaarde	Ultimo 2019
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	73%
Onderhoudsnorm	€ 1.982
Beheerlasten	€ 619
Verhuurderheffing	0,561%
Discontovoet (gemiddeld)	6,62%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.



1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de woningcorporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringsstrategie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde (historische verkrijgingsprijs) van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert zich als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Bij Mijande Wonen zijn in het verleden woningen verkocht onder de koopgarant regeling. Daarbij is sprake van een terugkoopplicht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de woningcorporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij de overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economische verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. De waarderveranderingen van de terugkoopverplichting wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde (WOZ-waarde + indexatie tot einde boekjaar) na aftrek van contractuele korting en de gefixeerde boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag (historische verkrijgingsprijs) verwerkt in een herwaarderingsreserve.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering/energiesprong, herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en Niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". In lijn met de begroting worden de onderhoudsuitgaven in het jaar van oplevering ten laste van het resultaat gebracht.



Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering (o.a. energiesprong) en voor de verwerking daarvan.

De definitie van "ingrijpend" verbouwen wordt met ingang van boekjaar 2019 toegepast. Als voldaan wordt aan de gestelde criteria worden alle projectkosten (inclusief de onderhoudsuitgaven) geactiveerd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de eerder vermelde toelichting onder "RJ 2019-18 Gevolgen wijziging definities onderhoud en verbetering".

Grondposities

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

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

Deze "grondposities in ontwikkeling" bij Mijande Wonen betreffen locaties waar in het verleden woningen hebben gestaan die gesloopt zijn en/of gronden die zijn aangekocht ten behoeve van toekomstige herontwikkeling.

Als gevolg van marktomstandigheden zijn de destijds gemaakte plannen gewijzigd. In de huidige begroting zijn er nog geen plannen ontwikkeld voor deze locaties. In de richtlijnen wordt voorgeschreven dat deze gronden onder de niet-DAEB-balans verantwoord moeten worden.

In 2018 werden deze grondposities onder vastgoed in ontwikkeling gepresenteerd. In 2019 zijn de gronden tegen taxatiewaarde ingebracht bij het niet-DAEB bezit. De herwaardering ter grootte van circa € 0,3 miljoen is verantwoord onder de post "16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille" in de resultatenrekening.

1. Materiële vaste activa

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

2 Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Mijande Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,4%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2,6%).



De actieve belastinglatentie heeft gedeeltelijk betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De latenties zijn gewaardeerd tegen een tijdshorizon van 5 jaar. Gezien de mate van onzekerheid naar de toekomst toe is er gekozen voor een tijdshorizon van 5 jaar. De grilligheid waarin de beleidskeuzes elkaar opvolgen heeft een langere horizon voor de bepaling van de latenties niet de voorkeur. De opgenomen latentie heeft daarnaast betrekking op de verschillen in de commerciële en fiscale waardering van activa voor zover verwacht wordt dat deze zullen worden gerealiseerd. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

Voor de vervallen latentie inzake toekomstige verkopen wordt verwezen naar de eerdergenoemde toelichting onder "verwerkte stelsel- en schattingswijziging met betrekking tot de latente belastingen in de jaarrekening".

2.2 Geamortiseerde rente

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

3 Voorraden

3.1 Grondposities in ontwikkeling

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

Mijande Wonen heeft grondposities op locaties waar in het verleden woningen hebben gestaan die gesloopt zijn en/of gronden die zijn aangekocht ten behoeve van toekomstige herontwikkeling.

Als gevolg van marktomstandigheden zijn de destijds gemaakte plannen gewijzigd. In de huidige begroting zijn er nog geen plannen ontwikkeld voor deze locaties. In de richtlijnen wordt voorgeschreven dat deze gronden onder het niet DAEB-balans verantwoord moeten worden.

In 2018 werden deze gronden onder vastgoed in ontwikkeling gepresenteerd. In 2019 zijn de gronden tegen taxatiewaarde ingebracht bij het niet-DAEB bezit. De herwaardering ter grootte van circa € 0,3 miljoen is verantwoord onder de post "16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille" in de resultatenrekening.

3.2 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (bestaand/opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel 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.

3.3 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.



4 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (gecorrigeerd voor oninbaarheid). De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. Tenzij anders vermeld hebben de vorderingen een looptijd < 1 jaar.

5 Liquide middelen

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

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

6 Eigen vermogen

6.1 Kapitaal

Het kapitaal is het oprichtingsvermogen van de stichting.

6.2 Overige reserve

De overige reserves zijn alle reserves, anders dan de wettelijke-, statutaire en herwaarderingsreserves.

6.3 Herwaarderingsreserve

Mijande Wonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, deze wordt gevormd door de niet gerealiseerde herwaardering.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau. De indeling van de complexen is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

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

Er is geen rekening gehouden met eventueel over de ongerealiseerde herwaardering verschuldigde vennootschapsbelasting.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

7 Voorzieningen

7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridische afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die we kunnen kwalificeren als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer namens de corporatie uitingen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.



In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en Niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Mijande Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,4%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2,6%).

Voor de vervallen latentie inzake opwaarderingspotentieel wordt verwezen naar de eerdergenoemde toelichting onder "verwerkte stelsel- en schattingswijziging met betrekking tot de latente belastingen in de jaarrekening".

7.3 Overige voorzieningen

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie vanuit 2016 van activiteiten en wordt gevormd voor Mijande Wonen omdat een feitelijke en/of juridische verplichting is ontstaan. De voorziening is destijds gevormd omdat per balansdatum er nog verplichtingen zijn vanuit het reorganisatieplan. De voorziening is per eind 2018 afgewikkeld.

8 Langlopende schulden

8.1 en 8.2 Langlopende leningen

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.

De embedded derivaten worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De mutatie in de marktwaarde wordt in het resultaat verwerkt.

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

8.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de grondslagen wordt verwezen naar 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

8.4 Overige schulden

Dit betreft de marktwaarde van de embedded derivaten. Voor de grondslagen wordt verwezen naar 4.4 Grondslagen / Scheiden embedded derivaten.



9 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, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Tenzij anders vermeld hebben kortlopende schulden een looptijd < één jaar.

4.4.2 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 4,1% (inflatie + 2,5%; 2018: 3,9%) voor inkomens tot € 42.436. Voor inkomens hoger dan € 42.436 was dit 5,6% (inflatie + 4%; 2018: 5,4%). 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.

11 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

12 Lasten verhuur- en beheersactiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheersactiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten klantencontact center;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten".

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Bij de uitvoering van renovatieprojecten (o.a. energiesprong) komt een deel van de uitgaven niet in aanmerking als activering, maar wordt ten laste van het onderhoud gebracht.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan.



Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering op grond van de RTIV heeft geen invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

In de ontwerp RJ-uiting is opgenomen dat wijzigingen in deze definities als stelselwijziging verwerkt moeten worden. Echter, voor de verwerking wordt een prospectieve verwerking voorgesteld. De vergelijkende cijfers hoeven hierdoor niet aangepast te worden. Mijande Wonen heeft gekozen om deze wijziging in de jaarrekening 2019 door te voeren. Daarnaast is het voor corporaties toegestaan om deze nieuwe definities in de jaarrekening 2019 door te voeren, maar is tevens toegestaan dit in de jaarrekening 2020 te doen. Voor de beleidswaarde in de jaarrekening 2019 zijn de nieuwe definities al wel verplicht.

Daarnaast dient voor de berekening van een onrendabele top op investeringen in de jaarrekening 2019 reeds rekening gehouden te worden met de nieuwe definities.

Met ingang van boekjaar 2018 heeft Mijande Wonen de onderhoudscijfers in de commerciële jaarrekening in overeenstemming met de fiscale jaarrekening verwerkt. Dit conform afspraken die met de fiscus in een vaststellingsovereenkomst waren vastgelegd (VSO). In de vergelijkende cijfers 2018 is het deel dat toegerekend wordt aan onderhoud apart onder planmatig onderhoudsuitgaven verwerkt als "Energiesprong ten laste van planmatig onderhoud" voor een bedrag van circa € 4,3 miljoen. Zoals bovengenoemd is aangeven hoeven de cijfers over 2018 niet aangepast te worden.

De definitie van "ingrijpend" verbouwen wordt met ingang van boekjaar 2019 toegepast. Als voldaan wordt aan de gestelde criteria worden alle projectkosten (inclusief de onderhoudsuitgaven) geactiveerd. Voldoet een project niet aan de gestelde criteria dan blijft de verdeling conform VSO van toepassing.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de eerder vermelde toelichting onder "RJ 2019-18 Gevolgen wijziging definities onderhoud en verbetering".

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- Onroerendezaakbelasting;
- Verzekeringskosten.
- Verhuurdersheffing en andere overheidsheffingen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten".

15 Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).



16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering (onrendabele toppen) die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering (met name energiesprong). Onder deze post worden ook de waardeveranderingen meegenomen van de grondposities en de nagekomen kosten van opgeleverde projecten.

16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

16.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

De waarderveranderingen van de terugkoopverplichting wordt eveneens hier verantwoord.

16.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

17 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening (Dinkelborg Energie (DBE); Warmte Koude Opslag (WKO)) en incidentele opbrengsten verantwoord.

18 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht onder paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten". Het betreft veelal niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

19 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten".

20 Financiële baten en lasten

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



Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Tevens is onder deze post opgenomen de waardeverandering van de actuele marktwaarde van de extendible leningen (embedded derivaten).

21 Belastingen

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

In VSO1 is de wettelijke partiële vrijstelling van vennootschapsbelasting nader uitgewerkt. Deze gedeeltelijke vrijstelling gold voor de belastingjaren 2006 en 2007. Deze Vaststellingsovereenkomst 1 (VSO 1) is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst en vastgelegd in Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Deze VSO2 liep eind 2012 af, maar zowel de Belastingdienst als Mijande Wonen heeft de overeenkomst stilzwijgend jaarlijks verlengd. Zonder een VSO moet Mijande Wonen afzonderlijk bij de Belastingdienst aankloppen met vragen over de invulling van de belastingplicht in haar situatie.

Inzake de fiscale behandeling van de energieprojecten (verduurzaming) heeft Mijande eind 2018 afspraken gemaakt met de belastingdienst. Deze zijn vastgelegd in een aparte VSO. De kosten worden met ingang van 2018 conform de vastgestelde percentages in de VSO verantwoord als onderhoud en investering voor het bepalen van het fiscaal resultaat.

Met ingang van 2019 is de ATAD ook voor woningcorporaties van toepassing. Dit betekent dat de renteaftrek gemaximeerd is tot maximaal 30% van de EBITDA (fiscale winst voor rente en waardeveranderingen).

Overige waarderingsgrondslagen voor bepaling van het resultaat

22.1 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

De kostenverdeelstaat kent directe kosten en indirecte kosten.

- De direct toerekenbare kosten worden direct toegerekend aan de desbetreffende kostensoorten (o.a. afschrijvingen, advies- en inleenkosten, kosten RVC, verbruik onderhoudsmaterialen etc.).
- De niet direct toerekenbare kosten zoals de loonkosten van het personeel worden verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Op basis hiervan wordt een verdeelsleutel berekend. De overige bedrijfskosten worden eveneens op basis van deze verdeelsleutel verdeeld. In onderstaande tabellen wordt de verdeling van deze kosten uiteengezet.

In de jaarrekening 2019 is een stelselwijziging toegepast. Als gevolg van een aanscherping van de verslaglegingsregels is de toerekening van enkele kosten en opbrengsten (kostenverdeelstaat) veranderd. In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers over het boekjaar 2018 aangepast. De herverdeling heeft geen gevolgen voor het resultaat en de balanscijfers.



De aanscherping van de verdeelsleutel heeft in de functionele jaarrekening geresulteerd in die posten waarbij sprake van interne toerekeningen.

Het gaat om wijzigingen in de volgende posten:

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten
13. Lasten onderhoudsactiviteiten
- 15.2 Toegerekende organisatiekosten
17. Opbrengst overige activiteiten
18. Overige organisatiekosten
19. Kosten omtrent leefbaarheid

In resultatenrekening onder punt 12.1 "Lasten verhuur en beheeractiviteiten" worden de indirecte kosten van lonen, salarissen, pensioenlasten en overige bedrijfslasten uiteengezet.

22.2 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten".

22.3 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. Voor de pensioenregelingen betaalt Mijande Wonen verplichte basispremies aan het pensioenfonds. Behalve betaling van premies heeft Mijande Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Mijande Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van een aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in paragraaf "22.1 Toerekening baten en lasten".

22.4 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op 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 afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "22.1. Toerekening baten en lasten".

4.4.3 Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als liquide beleggingen.



Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt 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.

4.4.4 Grondslagen gescheiden verantwoordingen

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden en op basis van de verhouding van de marktwaarde;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden wordt toegerekend aan de DAEB- of niet DAEB-tak op basis van de verhouding op basis van gewogen gemiddelde vhe's. De latente belastingen worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de verhouding op marktwaarde voor zover niet direct toerekenbaar.



Toelichting op de aard van niet-DAEB-activiteiten.

Mijande Wonen bezit de volgende niet-DAEB- Verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Niet Daeb	Niet Daeb
	2019	2018
<u>In exploitatie:</u>		
1. Woningen	115	116
2. Garages en autoboxen	18	18
3. Parkeerplaatsen	61	61
4. Onzelfstandige wooneenheden	-	-
5. Idem, woonwagen standplaats	-	-
6. Overig (WKO)/administratief toevoeging)	3	3
7. Sociaal vastgoed MOG	5	5
8. Commercieel vastgoed	28	29
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>	230	232
<u>In ontwikkeling:</u>		
Project ontwikkeling koopwoningen	-	-
Idem Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	-	-
Maatschappelijke/Zorg Vastgoed in exploitatie	-	-
	-	-
Totaal	230	232

Deze verhuureenheden in eigendom van de corporatie zijn ontstaan op basis van wettelijke verplichting tot de scheiding van activiteiten in DAEB en niet-DAEB bezit.



4.5 Toelichting op de balans (bedragen x € 1.000)

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB - en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB- vast- goed in ex- ploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari			
Boekwaarde volgens jaarrekening	237.024	28.339	265.363
Herwaardering	248.058	-366	247.692
Boekwaarde per 1 januari	485.082	27.973	513.055
<i>Mutaties in boekjaar:</i>			
<i>Verkrijgingsprijzen:</i>			
Investeringsbestaand bezit	510	6	516
Investerings afgeronde projecten energiesprong	22.024	2	22.026
Buitengebruikstellingen en afstotingen verkoop	-486	-190	-676
Buitengebruikstellingen en afstotingen sloop	-97	-	-97
Overige mutaties	-14	-	-14
	21.937	-182	21.755
<i>Waardeveranderingen:</i>			
Investerings verkrijgingsprijzen	-16.345	-2	-16.347
Buitengebruikstellingen en afstotingen verkoop	-473	-114	-587
Buitengebruikstellingen en afstotingen sloop	-532	-	-532
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen marktwaarde	54.351	1.894	56.245
	37.001	1.778	38.779
Totaal mutaties boekjaar	58.938	1.596	60.534
31 december			
Verkrijgingsprijs	258.962	28.157	287.119
Herwaardering	285.058	1.413	286.471
Boekwaarde per 31 december	544.020	29.570	573.590

Algemeen

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld.

Basiswaardering woonegelegenheden en parkeergelegenheden

Parameters woonegelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters:	2019	2018
Disconteringsvoet	6,44% tot 7,30%	6,51% tot 9,94%
Exit yield	3,50% tot 9,17% (m.u.v. exorbitant van 112,7%)	0% tot 12,05% (m.u.v. exorbitant van 44,9%)
Mutatiekans	10,1%	9,6%
Gem markthuur (per eenheid per jaar)	€ 740,40	€ 706,08

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.



Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters:	2019	2018
Disconteringsvoet	6,53% tot 6,62%	6,55% tot 6,64%
Exit yield	0% tot 8,96%	0% tot 12,25%
Gem. markthuur (per eenheid per jaar)	€ 36,46	€ 35,88

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed (Full versie handboek)

Inschakeling taxateur

In jaar 2016 heeft er een full-waardering voor 100% van het vastgoed plaatsgevonden dat full gewaardeerd moet worden, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. In jaar 2017 en 2018 is er een taxatie-update van deze full-waardering geweest. Dit jaar is er wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed geweest.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters:	2019	2018
Disconteringsvoet BOG/MOG	7,73% tot 9,76%	8,09% tot 9,94%
Disconteringsvoet ZOG	7,26% tot 9,11%	7,44% tot 9,11%
Exit yield BOG/MOG	0% tot 42,28%	0% tot 22,75%
Exit yield ZOG	0% tot 19,95%	0% tot 19,59%
Gemiddelde restantlooptijd contracten	7,70 jaar	8,53 jaar
Gem markthuur (per m2 VVO per jaar) BOG /MOG	€ 131,47	€ 129,27
Gem markthuur (per m2 VVO per jaar) ZOG	€ 110,38	€ 107,51

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bij de full-versie heeft de taxateur de mogelijkheid om bij een aantal vrijheidsgraden af te wijken van het handboek. Bij Mijande Wonen is bij zes getaxeerde complexen afgeweken van de vrijheidsgraden disconteringsvoet en/of exit yield ten opzichte van het handboek. Dit heeft te maken met de kwaliteit en lengte van de huurovereenkomsten alsmede de bouwjaren van de objecten.



De toename van de marktwaarde in 2019 (€ 61 miljoen) wordt als volgt verklaard:

Verloopoverzicht totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Effect
Marktwaarde 2018	485.082	27.973	513.055	100,0%
Subtotaal voorraadmutaties	-1.588	-304	-1.892	-0,4%
Subtotaal mutatie objectgegevens	37.095	1.306	38.399	7,5%
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	26.771	574	27.346	5,3%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-18.590	-579	-19.169	-3,7%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	15.250	599	15.850	3,1%
Marktwaarde 2019	544.020	29.570	573.590	111,8%
<i>Percentage marktwaarde 2019 t.o.v. 2018</i>	<i>112,2%</i>	<i>105,7%</i>	<i>111,8%</i>	
Verloopoverzicht gedetailleerd				
Marktwaarde 2018	485.082	27.973	513.055	100,0%
Voorraadmutaties				
Verkoop	-1.588	-304	-1.892	
Subtotaal voorraadmutaties	-1.588	-304	-1.892	-0,4%
Mutatie objectgegevens				
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-96	11	-85	
Contracthuur en leegstand	16.785	683	17.467	
Maximaal redelijke huur	1.411	0	1.411	
WOZ-waarde	14.681	489	15.170	
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	112	22	133	
Mutatiekans	2.878	101	2.979	
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.324	0	1.324	
Subtotaal mutatie objectgegevens	37.094	1.306	38.399	7,5%
Methodische wijzigingen handboek en software				
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	23.946	479	24.425	
Minimale mutatiekans in eindwaarde	2.825	96	2.921	
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	26.771	574	27.346	5,3%
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek				
Markthuur na validatie	8	0	8	
Disconteringsvoet na validatie	-18.598	-579	-19.176	
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-18.590	-579	-19.169	-3,7%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen				
Macro-economische parameters	-1.484	-12	-1.496	
Markthuur	1.807	307	2.114	
Leegwaardestijging	-4.870	-228	-5.097	
Splitsings- en verkoopkosten	283	13	296	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-191	-37	-228	
Beheerkosten	-583	-13	-596	
Belastingen en verzekeringen	962	-4	958	
Verhuurderheffing	54	-1	52	
Disconteringsvoet	19.344	599	19.943	
Exit yield	-73	-24	-96	
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	15.250	599	15.850	3,1%
Marktwaarde 2019	544.020	29.570	573.590	111,8%
<i>Percentage marktwaarde 2019 t.o.v. 2018</i>	<i>112,2%</i>	<i>105,7%</i>	<i>111,8%</i>	



Beleidswaarde

De Beleidswaarde ultimo 2019 bedraagt circa € 319 miljoen (2018: € 250 miljoen).

Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		573.590
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	84.169	
Betaalbaarheid (huren)	130.962	
Kwaliteit (onderhoud)	54.645	
Beheer (beheerkosten)	-15.076	
<i>Maatschappelijke investering:</i>	<i>254.700</i>	
Beleidswaarde		€ 318.890

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Deze definities zijn van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019.

De beleidswaarde 2019 is € 69 miljoen gestegen ten opzichte van 2018.

De ontwikkeling is er verklaren aan de hand van de volgende 5 factoren:

1. De voorraadmutaties (- € 0,6 miljoen) zijn een logisch gevolg van de verkoop/sloop van 16 woningen.
2. De aanpassingen in de rekenmethodiek (+ € 25,4 miljoen) is een keuze vanuit het handboek marktwaardering 2019, waar de corporatie geen invloed op heeft.
3. De mutatie in objectgegevens (+ € 12,8 miljoen) is het gevolg van marktontwikkelingen en huurverhoging.
4. De wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde (- € 2,0 miljoen) worden veroorzaakt door andere inschattingen van macro economische parameters (zoals prijsinflatie, leegwaardestijging en disconteringsvoet).
5. De ontwikkeling als gevolg van wijzigingen parameters beleidswaarde (+ € 33,0 miljoen) is voor een groot deel terug te leiden naar keuzes die Mijande Wonen heeft gemaakt op het gebied van huren, onderhoud en beheer. Er is een nieuw huurbeleid vastgesteld met hogere streefhuren, de onderhoudskosten zijn omlaag gebracht en er is een nieuwe kostenverdeelstaat opgesteld die weer leidt tot hogere onderhoudskosten en lagere beheerkosten.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	6,62 %	6,65 %
Streefhuur per maand	€ 581 per woning	€ 552 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.982 per woning	€ 1.752 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 619 per woning	€ 1.110 per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 774 per woning	€ 753 per woning



In de jaarrekening 2019 heeft er een zuiverder toerekening van de kosten plaatsgevonden op basis van de handleiding toepassen functionele indeling Winst- en Verliesrekening bij corporaties. Dit heeft enerzijds geleid tot een verschuiving van beheer naar onderhoud en anderzijds tot een hogere toerekening aan de overige organisatiekosten. Omdat de overige organisatiekosten geen onderdeel uitmaken van de beheernorm zoals toegepast in de beleidswaarde heeft dit een positief effect op de beleidswaarde. In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9.434.000 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 11.470.000 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 11.955.000 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 11.842.000 lager

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader gedefinieerd. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 319 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 285 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 255 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Mijande Wonen.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	2019	2018
1 januari		
Boekwaarde per 1 januari	<u>980</u>	<u>1.234</u>
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-	-
Overboekingen	-	-
Herclassificatie/herkwalificatie/(schattingswijziging)	853	-
Herwaarderingen	-	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	<u>30</u>	<u>-254</u>
Totaal mutaties boekjaar	<u>883</u>	<u>-254</u>
31 december		
Boekwaarde per 31 december	<u>1.863</u>	<u>980</u>
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2019	2018
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal woningen per 1 januari	15	15
Verkopen boekjaar	-	-
Terugkopen boekjaar	-	-
Aantal woningen per 31 december	<u>15</u>	<u>15</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25%. Daarnaast heeft Mijande Wonen een terugkoopverplichting (verantwoord onder 8.3). Het aandeel van Mijande Wonen in de waardeontwikkeling van de woning is 50%.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ-waard geïndexeerd naar ultimo 2019 conform stijging handboek (provincie Overijssel). Gedurende 2019 is er evenals 2018 geen woning onder een VOV-regeling overgedragen aan derden.

In 2019 heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden. Hierdoor is de waarde met circa € 0,9 miljoen aangepast. Deze is via de resultatenrekening verwerkt onder de post "16.3 Waardeveranderingen", waar deze gesaldeerd is met de waarde mutatie van de verplichting.



1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Onderstaand is het verloop van vastgoed in ontwikkeling opgenomen:

In het boekjaar is aan deze post, evenals voorgaand jaar, geen bouwrente geactiveerd.

De post vastgoed in ontwikkeling bestaat uit nieuwbouw en energiesprong en het verloop is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	6.959	7.660
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Investeringen	15.370	11.573
Inbreng marktwaarde sloop woningen	629	-
Overboeking naar onderhoud energiesprong *)	-	-4.335
Idem planmatig keuken- douche en toiletrenovaties *)	-	-415
Waardeveranderingen	-506	-1.763
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-21.999	-2.527
Overboeking naar voorraden	-1.163	-285
Overboeking naar voorziening	1.009	-2.949
Overige overboekingen	-95	-
Mutatie in boekjaar	<u>-6.755</u>	<u>-701</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>204</u>	<u>6.959</u>

*) In verband met de invoering van gewijzigde regelgeving "ingrijpende verbouwing" worden deze posten vanaf 2019 geactiveerd.

Materiële vast activa

1.4 Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Een overzicht van de Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is hierna opgenomen:

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal 2019	Totaal 2018
1 januari					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.854	395	1.131	4.380	3.876
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-560	-215	-641	-1.416	-1.264
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.294</u>	<u>180</u>	<u>490</u>	<u>2.964</u>	<u>2.612</u>
<i>Mutaties in boekjaar:</i>					
Investeringen	2	74	153	229	631
Desinvesteringen	-	-124	-	-124	-127
Afschrijvingen	-70	87	-149	-132	-152
Totaal mutaties	<u>-68</u>	<u>37</u>	<u>4</u>	<u>-27</u>	<u>352</u>
31 december					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.856	345	1.284	4.485	4.380
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-630	-128	-790	-1.548	-1.416
Boekwaarde per 31 december	<u>2.226</u>	<u>217</u>	<u>494</u>	<u>2.937</u>	<u>2.964</u>



De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	50 jaar
Terreinen	N.v.t.	-
Installaties	Lineair	50 jaar
Inventaris	Lineair	5-10 jaar
Computers	Lineair	3-5 jaar

2 Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Toelichting opbouw latentie.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	10.157	7.623
Mutatie boekjaar	2.094	2.534
Boekwaarde per 31 december	<u>12.251</u>	<u>10.157</u>
Latentie compensabele verliezen	8.973	7.469
Latentie verkoopvijver	-	57
Latentie afschrijvingspotentie	500	811
Latentie disagio	61	101
Latentie derivaten	2.717	1.719
<i>Totaal</i>	<u>12.251</u>	<u>10.157</u>

Latentie compensabele verliezen

Het verwachte saldo compensabele verliezen ultimo 2019 bedraagt € 41,6 miljoen. De latente vordering is opgenomen voor een bedrag van € 9 miljoen. De gemiddelde rentekostenvoet 2019 onder aftrek van 22,4% (gemiddeld) aan vennootschapsbelasting is 2,6%. De nominale waarde ultimo 2019 bedraagt € 9.494.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 3.612.000.

Latentie verkoopvijver

Bij Mijande Wonen hebben de wijzigingen in RJ 272 en de toepassing van deze handreiking geleid tot andere uitgangspunten bij de bepaling van de belastinglatenties in de jaarrekening. Deze aanpassingen leiden er toe dat Mijande Wonen geen actieve latentie meer vormt voor toekomstig te verkopen woningen (verkoopvijver). Mijande Wonen is van mening dat het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwinst bij verkoop (met gebruik van de herinvesteringsreserve) in de toekomst niet leidt tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van het actief. Dit omdat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. De latentie van € 57.000 is vrijgevalle ten laste van het resultaat.

Latentie disagio leningen

De gemiddelde rentekostenvoet 2019 onder aftrek van 22,4% (gemiddeld) aan vennootschapsbelasting is 2,6%. De nominale waarde ultimo 2019 bedraagt € 63.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 1 jaar. Vrijval 1^e jaar € 63.000.

Latentie waarderingsverschillen embedded derivaten

De gemiddelde rentekostenvoet 2019 onder aftrek van 22,4% (gemiddeld) aan vennootschapsbelasting is 2,6%. De nominale waarde ultimo 2019 bedraagt € 2.717.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Het waarderingsverschil embedded derivaten ultimo 2018 bedraagt € 13.585.000. Het is niet bekend wat het deel is dat een looptijd heeft < 1 jaar, omdat de ontwikkelingen in de markt hier invloed op hebben.



Latentie reorganisatie

De voorziening reorganisatie is in 2018 volledig vrijgevallen en bedraagt € 0.

Latentie afschrijvingspotentie

De gemiddelde rentekostenvoet 2019 onder aftrek van 22,4% (gemiddeld) aan vennootschapsbelasting is 2,6%. De nominale waarde ultimo 2019 bedraagt € 531.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Het waardeverschil afschrijvingspotentie bedraagt ultimo 2019 € 9,1 miljoen. Vrijval 1^e jaar € 198.000.

1.2 Overige vorderingen

Het betreft de post geamortiseerde rente en het verloop is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	577	697
Mutatie	-126	-120
Boekwaarde per 31 december	<u><u>451</u></u>	<u><u>577</u></u>

3 Voorraden

3.1 Voorraden grondposities in ontwikkeling

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutatie	1.163	-
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.163</u></u>	<u><u>-</u></u>

De "grondposities in ontwikkeling" betreffen locaties waar in het verleden woningen hebben gestaan die gesloopt zijn, en/of gronden die zijn aangekocht ten behoeve van toekomstige herontwikkeling. Als gevolg van marktomstandigheden zijn de destijds gemaakte plannen gewijzigd. In de huidige begroting zijn (nog) geen plannen ontwikkeld voor deze locaties.

In 2018 werden deze gronden onder vastgoed in ontwikkeling gepresenteerd. Conform de richtlijnen zijn de gronden tegen taxatiewaarde ingebracht bij het niet-DAEB bezit. De herwaardering ter grootte van circa € 0,3 miljoen is verantwoord onder de post "16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille" in de resultatenrekening.



3.2 Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>Koopgarant teruggekocht</u> € 1.000	<u>Koopwoningen bestaand bezit</u> € 1.000	<u>Totaal</u> € 1.000
1 januari			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	-	431	431
Cumulatieve herwaarderingen	-	-94	-94
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>-</u>	<u>337</u>	<u>337</u>
<i>Mutaties in boekjaar:</i>			
Van in ontwikkeling	-	-	-
Waardeverandering i.v.m. verkoop	-	45	45
Verkocht in boekjaar	-	-110	-110
Aangekocht in boekjaar	-	-	-
Totaal mutaties	<u>-</u>	<u>-65</u>	<u>-65</u>
Boekwaarde per 31 december			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	-	321	321
Cumulatieve herwaarderingen	-	-49	-49
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>272</u>	<u>272</u>

In 2019 is 1 grondkavel verkocht. Ultimo 2019 resteert nog 1 VHE met bestemming verkoop.

3.3 Overige voorraad onderhoudsmaterialen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	141	163
Mutatie	-	-22
Boekwaarde per 31 december	<u>141</u>	<u>141</u>

4 Vorderingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4.1 Huurdebiteuren	302	345
4.2 Gemeenten	7	10
4.3 Overige vorderingen	694	1.586
4.4 Overlopende activa	75	120
	<u>1.078</u>	<u>2.061</u>



4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huurdebiteuren	568	612
Af: voorziening wegens oninbaar	-266	-267
	<u>302</u>	<u>345</u>

Het verloop van de voorziening huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	267	279
Dotatie ten laste van de exploitatie	-1	-12
Afgeboekte oninbare vorderingen	-	-
	<u>266</u>	<u>267</u>

4.2 Overheid

Het saldo vorderingen op de overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gemeenten	7	10
Overige gemeenten	-	-
	<u>7</u>	<u>10</u>

De post vorderingen op gemeenten betreft van gemeenten te ontvangen bijdragen van o.a. te ontvangen bijdragen voor WMO-aanpassingen.

4.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Te vorderen subsidie energieprojecten	641	1.383
Overige vorderingen	53	203
	<u>694</u>	<u>1.586</u>

4.4 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige overlopende activa	75	120
	<u>75</u>	<u>120</u>

De posten gepresenteerd onder de overlopende activa hebben allemaal een looptijd van minder dan één jaar.



5. Liquide middelen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kas/Kruisposten	1	1
Rekening courant BNG	3.012	3.194
Deposito's	-	-
Rabobank	19	98
Totaal liquide middelen per 31 december	<u><u>3.032</u></u>	<u><u>3.293</u></u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking van Mijande Wonen. Mijande Wonen heeft bij BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 2 miljoen (2018: € 2 miljoen). Op balansdatum is evenals 2018 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

6. Eigen vermogen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6.1 Kapitaal	-	-
6.2 Overige reserve	41.052	29.275
6.3 Herwaarderingsreserve	319.247	285.498
Resultaat boekjaar	48.854	45.526
Stand na toevoeging resultaat boekjaar	<u><u>409.153</u></u>	<u><u>360.299</u></u>

6.1 Kapitaal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Het kapitaal van stichting Mijande wonen bedraagt € 45.	-	-
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

6.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt (voor winstbestemming):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	29.275	91.087
Resultaat voorgaand boekjaar	45.526	-16.994
Stand per 1 januari	74.801	74.093
Mutatie van de herwaarderingsreserve	-33.749	-44.818
Stand per 31 december (exclusief resultaat boekjaar)	<u><u>41.052</u></u>	<u><u>29.275</u></u>



6.3 Herwaarderingsreserve

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve van de woningcorporatie is als volgt weer te geven:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	285.498	240.680
Mutatie door herwaardering:	33.749	44.818
Stand per 31 december	<u>319.247</u>	<u>285.498</u>

De herwaarderingsreserve is als volgt opgebouwd:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Daeb vastgoed in exploitatie	308.584	276.149
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	9.077	7.816
	317.661	283.965
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	1.585	1.533
	<u>319.246</u>	<u>285.498</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Mutatie overzicht herwaarderingsreserve	Daeb	Niet Daeb	Subtotaal	VQV	Totaal
Stand herwaarderingsreserve begin boekjaar	276.149	7.816	283.965	1.533	285.498
Gerealiseerd door verkoop	-571	-114	-685	0	-685
Mutatie door herwaardering (toe/afname marktwaarde)	33.006	1.375	34.381	52	34.433
Stand herwaarderingsreserve einde boekjaar	<u>308.584</u>	<u>9.077</u>	<u>317.661</u>	<u>1.585</u>	<u>319.246</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het positieve verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de aanschafwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten (verkrijgingsprijs). Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. Er is geen rekening gehouden met eventueel over de herwaardering bij realisatie verschuldigde belastingen.

6.4 Resultaat na belasting van het boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	-45.526	16.994
Resultaatverdeling	45.526	-16.994
Resultaat boekjaar	48.854	45.526
Stand per 31 december	<u>48.854</u>	<u>45.526</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de RvC voor het positieve resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 48,9 miljoen geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is (nog niet) in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 48,9 miljoen, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 9,6 miljoen gerealiseerd resultaat en € 39,3 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen (zie winst- en verliesrekening hoofdstuk 3.2; punt 16).

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 27 juni 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



7 Voorzieningen

7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het betreft een voorziening voor nieuwbouw en energiesprong en het verloop is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Voorziening nieuwbouw	1.981	510
Voorziening energiesprong	2.431	2.893
Boekwaarde per 31 december	<u>4.412</u>	<u>3.403</u>
Mutatieoverzicht:		
Boekwaarde per 1 januari	3.403	-
Dotaties	4.412	3.403
Onttrekkingen	-3.403	-
Boekwaarde per 31 december	<u>4.412</u>	<u>3.403</u>

7.2 Voorziening latente belastingen

Het verloop van de post latente belasting (en) is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	6.240	7.554
Mutatie boekjaar	-6.150	-1.314
Boekwaarde per 31 december	<u>90</u>	<u>6.240</u>
Latentie WOZ opwaarderingspotentieel	-6.124	-1.290
Latentie geamortiseerde rente	-26	-24
<i>Totaal</i>	<u>-6.150</u>	<u>-1.314</u>

Latentie WOZ opwaarderingspotentieel

Door toepassing van de handreiking van Aedes vervalt tevens de latentie opwaarderingspotentieel c.q. afwaardering WOZ ten bedrage. Dit betreft een schattingswijziging als gevolg van nadere interpretaties zoals uiteengezet in de Handreiking van Aedes. De latentie van € 6.124.000 is vrijgevallen ten gunste van het resultaat.

Latentie geamortiseerde rente

De gemiddelde rentekostenvoet 2019 onder aftrek van 22,4% (gemiddeld) aan vennootschapsbelasting is 2,6%. De nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 90.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1e jaar € 26.000.

7.3 Overige voorzieningen

Het verloop van de post voorziening reorganisatiekosten is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	-	245
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-	-245
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

De voorziening reorganisatiekosten is eind 2018 afgewikkeld.



8 Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende leningen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	150.872	146.603
Bij: nieuwe leningen	19.800	14.000
Af: aflossingen	-9.109	-9.731
Boekwaarde leningsportefeuille per 31 december	161.563	150.872
Af: aflossingen komend jaar	-3.287	-8.782
Boekwaarde per 31 december	<u>158.276</u>	<u>142.090</u>

8.1 Langlopende leningen overheid

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	4.161	4.239
Bij: nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingen	-77	-78
Waarde leningsportefeuille	4.084	4.161
Af: aflossingen komend boekjaar	-77	-77
Boekwaarde per 31 december	<u>4.007</u>	<u>4.084</u>

De leningen overheid betreffen een tweetal leningen; gemeente Denekamp (niet geborgd) en Energiefonds Overijssel (wel geborgd). Van deze twee uitstaande leningen overheid is een bedrag van € 77.000 aan te merken als kortlopend. Dit bedrag wordt in 2020 afgelost. Van de leningen overheid is laatstgenoemde lening met een schuldrestant van circa € 3,7 miljoen geborgd door het WSW per 31-12-2019 (2018: € 3,7 miljoen).

8.2 Langlopende leningen kredietinstellingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	146.711	142.364
Bij: nieuwe leningen	19.800	14.000
Af: aflossingen	-9.032	-9.653
Waarde leningsportefeuille	157.479	146.711
Af: aflossingen komend boekjaar	-3.210	-8.705
Boekwaarde per 31 december	<u>154.269</u>	<u>138.006</u>

Van de uitstaande leningen kredietinstellingen is € 3,2 miljoen aan te merken als kortlopend. Dit bedrag wordt in 2020 afgelost. De marktwaarde van de volledige leningenportefeuille bedraagt ultimo boekjaar € 210,4 miljoen (2018: € 204,2 miljoen). Hiervan is € 156,3 miljoen geborgd door het WSW per 31-12-2019. Voor de marktwaarde berekening van de leningenportefeuille is gebruikt gemaakt van de IRS-curve op basis van de 6-maands Euribor curve.



Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rente %	€ 1.000 Rente herziening	€ 1.000 Resterende looptijd	€ 1.000
Roll - over	5.000 < 1 jaar	0 < 1 jaar	2.186
0% - 2 %	43.480 < 5 jaar	7.219 < 5 jaar	10.509
2% - 3 %	1.201 < 10 jaar	10.000 < 10 jaar	24.820
3% - 4 %	53.256 < 15 jaar	12.609 < 15 jaar	8.751
4% - 5 %	48.369 < 20 jaar	1.617 < 20 jaar	30.988
5% - 6 %	9.667 > 20 jaar	2.247 > 20 jaar	84.309
> 6 %	590 n.v.t	127.871	
	161.563	161.563	161.563

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2019 heeft Mijande Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 6,2 miljoen (2018: € 5,7 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling. Van lening-portefeuille per 31-12-2019 is € 160 miljoen geborgd door WSW (2018: € 149,2).

8.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden – zoals Koopgarant – zijn verkocht. Het aandeel van Mijande Wonen in de waardeontwikkeling van de woningen is 50%. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.761	1.761
Waardemutatie	-504	-329
Boekwaarde per 1 januari	1.257	1.432
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugname koopgarant woningen	-	-
Herclassificatie terugkoopverplichting/waardemutatie	-225	-
Herkwalificatie/(schattingwijziging)	473	-
Opwaarderingen/fwaarderingen boekjaar	20	-175
Saldo mutaties	268	-175
Boekwaarde per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.536	1.761
Waardemutatie	214	-504
Boekwaarde per 31 december	1.750	1.257

In 2019 heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden. Hierdoor is de verplichting met circa € 0,5 miljoen aangepast. Evenals 2018 zijn er in 2019 geen woningen onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. Het aantal resterende woningen blijft 15.



8.4 Overige schulden

Onder de overige schulden is de marktwaarde opgenomen van de embedded derivaten.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	8.593	7.875
Waardeverandering in boekjaar	4.992	718
Boekwaarde per 31 december	<u>13.585</u>	<u>8.593</u>

Als gevolg van de verdere daling van rente is de waarde van derivaten op een drietal leningen verder gedaald, waardoor de schuldpositie is toegenomen. Er is voor de embedded derivaten geen sprake van marktwaardeverrekening en/of het aanhouden van een verplichte liquiditeitsbuffer.

9 Kortlopende schulden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9.1 Schulden aan overheid	87	127
9.2 Schulden aan kredietinstellingen	3.211	8.782
9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.513	4.207
9.4 Schulden belastingen en premies sociale verzekeringen	570	983
9.5 Schulden ter zake van pensioenen	45	70
9.6 Overige schulden	328	457
9.7 Overlopende passiva	3.962	4.016
	<u>9.716</u>	<u>18.642</u>

9.1 Schulden aan overheid

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gemeenten	10	50
Kortlopende deel van de langlopende schulden	77	77
Totaal schulden aan gemeenten	<u>87</u>	<u>127</u>

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	3.211	8.782
Overige schulden aan kredietinstellingen	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>3.211</u>	<u>8.782</u>

9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Schulden aan leveranciers	1.513	4.207
	<u>1.513</u>	<u>4.207</u>

9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	143	135
Omzetbelasting	427	848
	<u>570</u>	<u>983</u>



9.5 Schulden ter zake van pensioenen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Schulden ter zake van pensioenen	45	70
	<u>45</u>	<u>70</u>

9.6 Overige schulden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vakantiedagenverplichting	104	84
Energiebelasting	19	17
Te betalen accountantskosten	52	58
Te verrekenen servicekosten	5	5
Projectsubsidies	80	93
Overige schulden	68	200
	<u>328</u>	<u>457</u>

9.7 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Niet vervallen rente leningen o/g	1.899	1.863
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen	1.718	1.811
Vooruitontvangen huren overig	188	182
Glas- en andere fondsen	154	153
Overige	3	7
	<u>3.962</u>	<u>4.016</u>



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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 van 3,85% op de uitstaande leningenportefeuille bedraagt voor Mijande Wonen ultimo 2019 € 6,2 miljoen. Het obligo is niet verwerkt in de balans, maar is een niet uit de balans blijkende verplichting.

Volmacht WSW

In het jaar 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht verstrekt om hypotheekrecht te kunnen vestigen op ons bezit onderpand, in lijn met artikel 23 van het WSW-reglement. Hierdoor kan het WSW op betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging nodig is van bestuur en commissarissen.

Het WSW borgt slechts geldleningen indien Mijande Wonen als onderpand voor borgstellingen al zijn registergoederen als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek (die volgens de openbare registers ten name zijn gesteld van Mijande Wonen) heeft aangeboden aan het WSW en deze door het WSW als onderpand zijn geaccepteerd, tenzij de stichting instemde met vrijgave en dat onderpand volledig eigendom is van Mijande Wonen. De totale WOZ-waarde van het in onderpand gebrachte bezit ultimo 2019: € 739 miljoen (2018: € 699 miljoen).

Pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW en wordt ook door hen uitgevoerd.

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.



De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en met 31 juli 2019).

Investeringsverplichting

Voor de Energiesprong en overige projecten zijn ultimo 2019 reeds contracten aangegaan voor een bedrag ter grootte van € 2,8 miljoen (2018: € 10,6 miljoen).

Operationele leaseverplichting

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten betreffen het gebruik van kopieermachines en bedragen per jaar € 30.140. De looptijd is tot 1 mei 2021. Na balansdatum resteert een looptijd van 16 maanden.

Heffing voor saneringssteun

Het Autoriteit woningcorporaties (Aw) kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. De heffing voor 2019 is op € 0 gesteld. Voor de jaren 2020 tot en met 2024 vraagt Aw een bedrag voor saneringsheffing op te nemen dat is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Op basis hiervan verwacht Mijande Wonen dat tot en met 2024 ongeveer € 1,6 miljoen aan saneringsheffing betaald wordt.

Bankgaranties

Ultimo 2019 zijn evenals ultimo 2018 geen bankgaranties verstrekt in verband met mogelijke planschadeclaims van nog te ontwikkelen woningbouw.

Claims

Er zijn in 2019 geen claims geweest.



Gebeurtenissen na balansdatum

Coronavirus COVID-19

Zoals in het jaarverslag is aangegeven, werd in 2020 ook voor Mijande Wonen een impact van het Coronavirus zichtbaar.

Sinds maart 2020 heeft Mijande Wonen ingezet op het beperken van de gevolgen. Er is gekeken hoe de bedrijfsvoering wordt beïnvloed en welke aanpassingen daarin nodig zijn. De eerste gevolgen voor Mijande Wonen zijn dat medewerkers zoveel mogelijk thuis zijn gaan werken en dat niet dringende afspraken worden uitgesteld of via digitale hulpmiddelen plaatsvinden. In het begin voerden we alleen spoedeisende reparatieverzoeken uit, maar na een aantal weken voerden we met een aantal aanpassingen alle repartieverzoeken weer uit. Verder pasten we het verhuisproces aan door nu een telefonische voorcontrole te doen in plaats van fysieke. De eindcontrole in de woning doen we zonder aanwezigheid van de huurder en ook de mutatiewerkzaamheden voeren we zo veel mogelijk uit in een lege woning. Gevolg van deze veilige werkwijze is dat de verwachting is dat de leegstandskosten stijgen. Verder voeren we geen ontruiming uit (tenzij sprake is van criminele activiteiten of ernstige overlast) en vragen we huurders contact op te nemen als zij betalingsproblemen hebben of verwachten als gevolg van deze bijzondere situatie.

Gezien de aard van onze activiteiten, is de verwachting dat onze inkomstenstroom als geheel vrij goed door zal lopen. Voor individuele huurders kan het betalen van de huur wel problemen opleveren, waardoor rekening gehouden moet worden met oplopende huurachterstanden in 2020 en mogelijk ook derving door leegstand. Aan de andere kant kunnen kosten toenemen doordat het ziekteverzuim onder onze medewerkers kan oplopen en we zullen mogelijk minder efficiënt werken.

Door de economische gevolgen van Corona schommelen de beurzen. Dit kan een negatief effect geven op de toekomstige financiële lasten indien we leningen moeten aantrekken of herfinancieren. Ook kunnen we te maken krijgen met hogere rente opslagen bij de herzieningen van rentepercentages op onze leningen.

Een ander economisch risico is dat de marktwaarde van ons bezit kan dalen. Een sterke daling van de WOZ-waarden kan effect hebben op de compensabele verrekenbare verliezen van Mijande Wonen. Als deze niet tijdig verrekend kunnen worden zou dit kunnen leiden tot verliesverdamping.

Mijande Wonen wil in het loop van het jaar een impact analyse uitvoeren op het moment dat ze meer inzicht heeft in de risico's. Het is onzeker in hoeverre we de voor 2020 geplande onderhoudswerkzaamheden en energieprojecten kunnen uitvoeren en welke ambities wel of niet realistisch zijn.

Project De Oale Bouw in Westerhaar

In april 2019 presenteerden wij een plan voor de wijk De Oale Bouw. Dit plan kon niet rekenen op steun van de bewoners. De overleggen liepen stroef en we kwamen er met elkaar niet uit. Inmiddels hebben wij ervoor gekozen om samen met de bewoners te werken aan een nieuw plan, op basis van wensen en behoeften van bewoners en uitgangspunten van Mijande Wonen. De overleggen hierover verlopen inmiddels constructief en in een goede sfeer. We verwachten dat er begin 2021 een nieuw plan ligt voor De Oale Bouw.



Julianaschool Denekamp

De investering die wij in het verleden hebben gedaan in de Julianaschool in Denekamp om deze om te bouwen naar woningen, voldeed niet aan de voorwaarden. De Aw heeft aangegeven dat we dit kunnen herstellen door alsnog de school aan te kopen zodat het eigen bezit wordt. Daarover zijn we in 2018 in overleg gegaan met de gemeente, die ervoor open stond om de school over te dragen aan Mijande Wonen. Eind 2018 heeft een adviesbureau, de opdracht gekregen om ons te ondersteunen bij dit aankoopproces. In 2019 zijn er diverse gesprekken geweest op ambtelijke niveau en op bestuurlijk niveau om de voortgang te bewaken. We zitten nu in de afrondende fase van aankoop.

Amaliahof Denekamp

In de leiding van het warmtenet in Denekamp is een forse lekkage opgetreden. De herstelwerkzaamheden zijn ingrijpend en technisch complex. Door quarantainemaatregelen in het Amaliahof wordt de uitvoering van noodzakelijke maatregelen belemmerd. Het financieel risico is nog niet bepaald, maar wordt geschat tussen de € 50.000 en € 150.000. De financiële effecten op langere termijn moeten nog onderzocht worden.

Isolatiewaarden

Bij controle van de isolatiewaarden van dakplaten bij de uitgevoerde energieprojecten is gebleken dat de gevraagde en geoffreerde Rc waarden niet bij alle complexen zijn geleverd. Mijande Wonen is in gesprek met de aannemers om tot een oplossing te komen. Het uitgangspunt hierbij is dat de daken alsnog moeten gaan voldoen aan de vereiste en overeengekomen Rc waarde van 6.0. De kosten zijn voor rekening van de aannemers. Voor de planning van de uitvoering zijn we afhankelijk van de ruimte die de Coronamaatregelen bieden.

Op het moment van opstellen van de jaarrekening waren naast bovenstaande geen gebeurtenissen met nadere informatie over de balanspositie op 31 december 2019.



4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1.000)

10 Huuropbrengsten

	2019	2018
<i>Huuropbrengsten</i>		
a. woningen en woongebouwen	30.982	30.374
b. niet zijn de woningen	903	894
	<u>31.885</u>	<u>31.268</u>
<i>Derving</i>		
a. huurderiving wegens leegstand	-259	-224
b. huurderiving wegens sloop	-62	-50
c. huurderiving leegstand niet zijnde woningen	-87	-70
	<u>-408</u>	<u>-344</u>
<i>Totaal</i>	<u>31.477</u>	<u>30.924</u>

11 Servicecontracten

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoeding leveringen en diensten	454	449
Contributies	-	-
	<u>454</u>	<u>449</u>
Af: huurderiving/oninbaar	-8	-10
Bij/Af: te verrekenen met de huurder	-5	-5
<i>Totaal</i>	<u>441</u>	<u>434</u>

11.2 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Kosten leveringen en diensten	487	441
Niet verrekende servicekosten	20	62
<i>Totaal</i>	<u>507</u>	<u>503</u>

12 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

12.1 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Interne doorbelasting DIRECTE organisatiekosten verhuur en beheeractiviteiten (inleenkrachten)	316	78
Interne doorbelasting DIRECTE organisatiekosten verhuur en beheeractiviteiten (advieskosten)	24	28
Interne doorbelasting INDIRECTE organisatiekosten verhuur en beheeractiviteiten (personeel)	756	677
Interne doorbelasting INDIRECTE organisatiekosten verhuur en beheeractiviteiten (alg. kosten)	332	319
<i>Totaal</i>	<u>1.428</u>	<u>1.102</u>



12.2 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale laste, pensioenlasten en overige bedrijfslasten (voor bovenstaande toerekening)

De kosten uit hoofde van lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige bedrijfslasten worden als volgt weergegeven:

	2019	2018
A Lonen en salarissen	2.498	2.627
B Sociale lasten	405	414
C Pensioenlasten	357	356
	<hr/> 3.260	<hr/> 3.397
D Overige bedrijfslasten	1.531	1.596
<i>Totaal</i>	<hr/> 4.791	<hr/> 4.993

A. Lonen en salarissen

Lonen en salarissen

	2019	2018
Bruto lonen en salarissen	2.522	2.649
Af: ontvangen ziekengelden	-17	-11
Cafetariasysteem/bereikbaarheidsdienst	-7	-11
<i>Totaal lonen en salarissen</i>	<hr/> 2.498	<hr/> 2.627

Het aantal bij Mijande Wonen werkzame werknemers ultimo boekjaar, berekend op fulltime basis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2019	2018
	Fte	Fte
Aantal Fte in loondienst		
Directeur-bestuurder *)	1,00	-
Wonen (inclusief vaklieden)	19,22	18,64
Vastgoed	11,11	10,56
Bedrijfsvoering	10,45	9,44
Staf	4,17	2,17
	<hr/> 45,95	<hr/> 40,81

*) De functie van directeur-bestuurder werd ultimo boekjaar 2018 op interim-basis vervuld.

Het gemiddelde aantal FTE over 2018 respectievelijk 2019 bedraagt: 46,02 FTE en 41,86 FTE. In 2019 zijn een aantal vacatures inmiddels ingevuld.

B. Sociale lasten

Sociale lasten

	2019	2018
Sociale lasten, premie ZW-WW-WAO	405	414
<i>Totaal</i>	<hr/> 405	<hr/> 414

C. Pensioenlasten

Pensioenlasten

	2019	2018
Pensioenpremie	357	356
<i>Totaal</i>	<hr/> 357	<hr/> 356

Onderstaand wordt de interne toerekening van bovengenoemde lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen in de functionele jaarrekening weergegeven. Voor een toelichting op de toerekening wordt verwezen naar hoofdstuk 3.6 grondslagen onder punt 22.1 "Toerekening baten en lasten".

**Interne toerekening lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen**

	2019	2018
Verhuur en Beheer	756	677
Onderhoud	1.024	828
Verkopen	20	19
Nieuwbouw/verbeteren	302	271
Overige activiteiten	23	18
Overige organisatiekosten	900	1.123
Leefbaarheid	235	233
Overige doorbelastingen (in 2018: doorbelasting aan voorziening reorganisatie)	-	228
	3.260	3.397

D. Overige bedrijfslastenOverige bedrijfslastenPersoneelskosten

	2019	2018
Studiekosten (excursies)	80	69
Overige personeelskosten	141	122
<i>Sub totaal</i>	221	191

Huisvestingskosten

Onderhoud kantoor/werkplaats	18	24
Afschrijving huisvesting	62	49
Gas water elektra	11	45
Schoonmaakkosten	44	40
Belasting en verzekering	9	8
Afvoer afval	12	10
Overige huisvestingskosten	10	10
<i>Sub totaal</i>	166	186

Algemene kosten

Kosten automatisering	629	693
Afschrijving automatisering	146	120
Exploitatie kosten vervoermiddel	63	56
Afschrijving vervoermiddelen	22	30
Overige algemene kosten	284	320
<i>Sub totaal</i>	1.144	1.219
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	1.531	1.596

Onderstaand wordt de interne toerekening van bovengenoemde overige bedrijfslasten in de functionele jaarrekening weergegeven. Voor een toelichting op de toerekening wordt verwezen naar hoofdstuk 3.6 grondslagen onder punt 22.1 "Toerekening baten en lasten".

Interne toerekening overige bedrijfslasten (algemene kosten)

	2019	2018
Verhuur en Beheer	332	319
Onderhoud	412	436
Verkopen	9	13
Nieuwbouw/verbeteren	132	142
Overige activiteiten	9	10
Overige organisatiekosten	525	558
Leefbaarheid	112	118
	1.531	1.596



13 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten in exploitatie zijn te verdelen in:

	2019	2018
<u>Dagelijks Onderhoud</u>		
Reparatie onderhoud (klachten)	1.386	1.967
Bijdrage onderhoud VVE's	124	100
	1.510	2.067
Mutatie onderhoud	743	760
<i>Subtotaal reparatie- en mutatie onderhoud</i>	2.253	2.827
<u>Planmatig Onderhoud</u>		
Planmatig Onderhoud	2.938	2.337
Contractonderhoud	1.174	1.099
	4.112	3.436
Vervanging douche-, keuken en toiletrenovaties en CV bij planmatig	518	1.465
Vervanging douche-, keuken en toiletrenovaties en CV bij mutatie	1.723	1.530
	2.241	2.995
<i>Sub-totaal planmatig onderhoud</i>	6.353	6.431
Energiesprong ten laste van planmatig onderhoud *)	0	4.335
<i>Totaal planmatig onderhoud</i>	6.353	10.766
<i>Totaal onderhoud exclusief toerekeningen</i>	8.606	13.593
Toegerekende organisatiekosten	1.329	959
<i>Totaal</i>	9.935	14.552

*) Voor het fiscale onderscheid tussen investering en onderhoud heeft Mijnde Wonen in 2018 overeenstemming bereikt met de Belastingdienst. Deze afspraken zijn vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierin is vastgelegd dat een vast verhoudingspercentage als onderhoud en investering aangemerkt wordt. Deze systematiek is ook gehanteerd voor de verwerking in de commerciële jaarrekening 2018. Dit geldt ook voor 2019 tenzij er in verband met gewijzigde overheidsregelgeving sprake is "ingrijpende verbouwing". In die situatie worden de projecten die voldoen aan de gestelde criteria volledig geactiveerd. In 2019 voldoen alle (energie) projecten aan de criteria.

In onderstaande tabel wordt de interne toerekening toegelicht:

<u>Specificatie interne toerekening kosten</u>	2019	2018
Interne toerekening DIRECTE organisatiekosten (advieskosten)	32	51
Interne toerekening DIRECTE organisatiekosten (inleenkrachten)	274	111
Interne toerekening DIRECTE afschrijvingskosten werkplaats en auto's vaklieden	20	29
Interne toerekening INDIRECTE lonen, sociale lasten pensioen	1.024	828
Interne toerekening INDIRECTE algemene kosten	412	436
	1.762	1.455
<u>Doorbelasting overige DIRECTE kosten:</u>		
Klein gereedschap	4	6
Verbruik klein materiaal	60	79
MJOB conditiemeting / Energielabels	78	20
Af: rechtstreeks doorbelasting vaklieden aan de hand van werkbonden	-575	-601
	-433	-496
	1.329	959



14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
<u>Overheidsheffingen</u>		
Verhuurdersheffing	3.577	3.448
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties/Verhuurdersbijdrage huurcommissie	50	-
Saneringsheffing (in 2019 niet geheven)	-	359
	<u>3.627</u>	<u>3.807</u>
<u>Overige directe operationele exploitatielasten bezit</u>		
Belastingen	1.365	1.203
Premie verzekeringen	87	95
Contributie Aedes	34	35
Kosten in verband met leegstand	38	25
Kosten Vereniging Woon	12	12
Kosten KWH	24	41
Overige kosten	192	108
	<u>1.752</u>	<u>1.519</u>
<i>Totaal</i>	<u>5.379</u>	<u>5.326</u>

15 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2019	2018
<u>Totaal vastgoed in exploitatie (Daeb en niet Daeb)</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.225	2.307
Af: direct toerekenbare kosten	-92	-92
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<u>2.133</u>	<u>2.215</u>
Af: toegerekende organisatiekosten	-67	-33
Af: boekwaarde marktwaarde	-1.328	-1.520
<i>Totaal</i>	<u>738</u>	<u>662</u>
<u>Daeb vastgoed in exploitatie</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.624	1.959
Af: direct toerekenbare kosten	-78	-86
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<u>1.546</u>	<u>1.873</u>
Af: toegerekende organisatiekosten personeel	-56	-19
Af: toegerekende organisatiekosten algemene kosten	-9	-13
Af: boekwaarde marktwaarde	-1.024	-1.374
<i>Totaal</i>	<u>457</u>	<u>467</u>
<u>Niet-Daeb vastgoed in exploitatie</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	601	348
Af: direct toerekenbare kosten	-14	-8
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<u>587</u>	<u>340</u>
Af: boekwaarde marktwaarde	-304	-145
<i>Totaal</i>	<u>281</u>	<u>195</u>

In het verslagjaar zijn 11 woningen (waarvan 1 niet DAEB-woning), 1 commercieel pand en 1 kavel grond (DAEB) verkocht. In 2018: 12 woningen en 1 commercieel pand.



16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
16.1 Overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille	-17.330	-8.588
16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.245	49.384
16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	390	-79
<i>Totaal *)</i>	39.305	40.717

*) *Negatief bedrag betreft een verlies.*

16.1 Overige Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille</u>	2019	2018
<i>Dit betreft de waardeverandering van het vastgoed in ontwikkeling.</i>		
Onrendabele top Marktwaaarde investeringen nieuwbouw en herstructureringen in het jaar opgeleverde projecten	-11.738	-1.586
Onrendabele top Marktwaaarde investeringen nieuwbouw in ontwikkeling	-2.923	-510
Onrendabele top Marktwaaarde investeringen herstructureringen in ontwikkeling	-2.536	-5.842
Resultaat dekking interne uren op nieuwbouw en herstructureringen	-182	-237
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-3	-177
	-17.382	-8.352
Waardeverandering voorraad grondposities (balanspost voorraad)	346	-95
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-294	-141
<i>Totaal afwaardering vastgoed in ontwikkeling *1)</i>	-17.330	-8.588

*1) *Negatief bedrag betreft een verlies.*

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva hoofdstuk 3.5. Paragraaf 1.3 "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie".

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2019	2018
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	57.204	49.384
Afname marktwaarde	-959	-
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie*)</i>	56.245	49.384

*) *Positief bedrag betreft een winst*

Vanaf 2019 wordt de toe- en afname van de marktwaarde apart gepresenteerd.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva hoofdstuk 3.5. Paragraaf 1.1 "DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie".



16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden (VOV)</i>		
Toename marktwaarde	10	-
Afname marktwaarde	-	-79
Correcties voorgaande jaren	380	-
<i>Totaal waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen *)</i>	390	-79

*) *Negatief bedrag betreft een verlies.*

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden (VOV) wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva hoofdstuk 3.5. Paragraaf 1.2 "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

17 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
17.1 Opbrengsten overige activiteiten DBE	237	224
Opbrengsten overige activiteiten	18	43
17.2 Kosten overige activiteiten	-434	-297
<i>Totaal</i>	-179	-30
<i>17.2 Toelichting kosten overige activiteiten DBE (warmtekracht koppeling)</i>		
Exploitatie en overige DIRECTE kosten/Dinkelborg Energie	335	269
Interne toerek. DIRECTE kosten inleenkrachten/advies t.b.v. DBE i.v.m. onderzoek verkoop	67	-
Interne toerekening INDIRECTE lonen, sociale lasten pensioen	23	18
Interne toerekening INDIRECTE algemene kosten	9	10
	434	297

In 2019 is er een onderzoek gestart voor de mogelijke verkoop van Dinkelborg Energie (WKO).



18 Overige organisatiekosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige Organisatiekosten	3.025	2.726
<i>Totaal</i>	<u>3.025</u>	<u>2.726</u>

Toelichting overige organisatiekosten:

Interne toerekening DIRECTE organisatiekosten:

Inleenkrachten	997	375
RVC	86	101
Governance	163	153
Treasury	26	36
Jaarverslaglegging en control	225	234
Personeel en organisatie	80	122
Assetmanagement	23	24
	<u>1.600</u>	<u>1.045</u>

Interne toerekening INDIRECTE organisatiekosten:

Interne toerekening INDIRECTE lonen, sociale lasten pensioen	900	1.123
Interne toerekening INDIRECTE algemene kosten overige organisatiekosten	525	558
	<u>1.425</u>	<u>1.681</u>
	<u>3.025</u>	<u>2.726</u>

19 Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet cyclisch en cyclisch:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Leefbaarheid (niet cyclisch)	432	498
Leefbaarheid (cyclisch)	-	-
	<u>432</u>	<u>498</u>
Leefbaarheid DIRECTE kosten vastgoed in exploitatie	58	137
Interne toerekening DIRECTE organisatiekosten (inleenkrachten)	27	10
Interne toerekening INDIRECTE lonen, sociale lasten pensioen	235	233
Interne toerekening INDIRECTE algemene kosten	112	118
<i>Totaal</i>	<u>432</u>	<u>498</u>



20 Financiële baten en lasten

In 2019 zijn evenals in 2018 geen rentelasten geactiveerd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>20.1 Waardeveranderingen van financiële vast activa en van effecten</u>		
Waardeveranderingen van financiële vast activa	-	-
Waardeveranderingen van effecten	-	-
<i>Totaal</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>20.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Rentebaten bank	-	-
Overige rentebaten	-	-
<i>Totaal</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>20.3 Rente lasten en soortgelijke kosten</u>		
Leningen o/g	5.288	5.454
Amortisatie rente derivaten	125	121
Mutatie embedded derivaten *)	4.992	718
Overige rentelasten	60	31
	<u>10.465</u>	<u>6.324</u>

*) Als gevolg van de verdere daling van rente is de waarde van derivaten op een drietal leningen verder gedaald.

21 Belastingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acute Vennootschapsbelasting (lasten)	-	-
<i>Totaal</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Latenten Vennootschapsbelasting (lasten) *1)		
Dotatie latentie compensabele verliezen	-1.504	-2.789
Dotatie latentie verkoopvijver *2)	57	170
Dotatie latentie afschrijvingspotentie	311	90
Dotatie WOZ opwaarderingspotentie *2)	-6.124	-1.290
Dotatie latentie embedded derivaten	-998	-144
Dotatie latentie geamortiseerde rente	-25	-24
Dotatie latentie afwaardering	-	-
Dotatie latentie disagio	40	76
Dotatie voorziening reorganisatie	-	61
	<u>-8.243</u>	<u>-3.850</u>
<i>Totaal VPB</i>	<u>-8.243</u>	<u>-3.850</u>

*1) Een negatief bedrag betreft een winst.

*2) In 2019 heeft er een wijziging plaatsgevonden van de belasting latenties (VPB). Deze wijziging heeft betrekking op de latentie verkoopvijver en de WOZ opwaarderingspotentieel en zijn in de resultaten van 2019 verwerkt.



Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2019	2018
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	40.611	41.676
<i>Af:</i>		
Fiscale afschrijving	-1.099	-1.487
Overige waardeveranderingen	-250	-
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-250	-250
Verkoopopbrengst volgens V&W	-738	-987
Correctie onderhoud	-11.805	73
Waardeveranderingen (niet fiscaal)	-39.011	-40.955
<i>Bij:</i>		
WOZ mutatie	15.639	15.582
Correctie belastingen	4.992	1.047
Niet-aftrekbare ATAD rente	4.473	-
Fiscale activering rente m.v.a. in ontwikkeling	100	100
Gemengde kosten aftrek	-	-
Totaal correcties op commercieel resultaat	-27.949	-26.877
Belastbaar bedrag	12.662	14.799
Effectieve belastingtarief	20,30%	9,24%
Toepasselijk belastingtarief	25,00%	25,00%

Fiscaliteiten

Mijande Wonen heeft de afgelopen jaren geen vennootschapsbelasting betaald als gevolg van de toepassing van een specifieke fiscale faciliteit (de zogeheten 'herbestedingsreserve') en de mogelijkheid om fiscale winsten te verrekenen met eerder verantwoorde fiscale verliezen.

Mijande Wonen is ook in 2019 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Mijande Wonen heeft namelijk met ingang van 2014 gekozen voor een fiscale afwaarderingsstrategie: huurwoningen die met 15% of meer in WOZ-waarde zijn gedaald ten opzichte van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008, zijn afgewaardeerd naar de fiscaal lagere boekwaarde.

Naar verwachting bedraagt de omvang van deze waarde mutatie per ultimo 2019 ongeveer € 30,4 miljoen (een fiscale last). Het saldo compensabele verliezen komt per ultimo 2019 uit op circa € 41,6 miljoen. De Belastingdienst heeft in het kader van vooroverleg schriftelijk akkoord gegeven op (de uitgangspunten van) deze fiscaal strategische keuze.

Mijande Wonen is zich terdege bewust van het feit dat de afwaardering moet worden teruggenomen zodra de WOZ-waarden van de betreffende huurwoningen weer stijgen. De toekomstige fiscale verplichting die hieruit voort kan vloeien, is niet gewaardeerd. Dat neemt uiteraard niet weg dat Mijande Wonen onder meer in de begroting en liquiditeitsplanning rekening houdt met deze (mogelijk) uitgestelde belastingverplichting. Momenteel zal de genomen compensabele verliezen in zijn geheel kunnen worden gecompenseerd met toekomstige winsten. Op basis van de huidige cijfers is er geen sprake van verliesverdamping.



Honorarium externe accountant en de accountantsorganisaties

	2019	2018
Accountant		
Controle van de jaarrekening *)	94	93
Idem nagekomen kosten voorgaand jaar	34	44
Andere controle opdrachten o.a. DVI	9	12
Idem nagekomen kosten voorgaand jaar	12	10
Andere niet-controle diensten	-	-
<i>Totaal</i>	149	159

*) De controle kosten van de jaarrekening over 2019 zijn inclusief eenmalige kosten van meerwerk in verband met aanloopkosten van de nieuwe accountant.

De kosten zijn toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben. Voor de nog te ontvangen facturen met betrekking tot jaarwerk 2019, respectievelijk 2018 is een reservering opgenomen op de balans per 31 december. In 2019 heeft een accountantswisseling plaatsgevonden. Waar voorheen BDO de controle deed is vanaf boekjaar 2019 Baker Tilly de accountant van Mijande.



Overige toelichting:

Bezoldiging van directeur-bestuurder en commissarissen

WNT-verantwoording 2019

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Mijande Wonen is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse F. Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 162.000 per jaar. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor leden van de RvC: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.



a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2019	M. Maatman
bedragen x € 1	
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/02 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 120.377
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.574
Bezoldiging	€ 139.951
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 148.241
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0
Bezoldiging	€ 0
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 0

De beloning voor de bestuurder is passend binnen de WNT-norm voor Mijande Wonen.



b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden)

Gegevens 2019	P.S.M. Ruigrok	
bedragen x € 1 (excl. BTW)		
Functiegegevens	directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2019	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar	01/01 - 06/03	04/06 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2	7
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 187	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 39.200	€ 170.900
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 200.231	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	ja	ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 27.405	€ 87.360
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 114.765	
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

De beloning voor de interim bestuurder is voor de hele periode (eerste twaalf maanden) passend binnen de WNT-norm voor Mijande Wonen.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 162.000, zijnde € 24.300. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 162.000, zijnde € 16.200.

Mijande Wonen hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijnen van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT-norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Mijande Wonen.



Gegevens 2019			
bedragen x € 1	L.H.J.M. Sanders	L.H.J.M. Sanders	G. Verkerk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 15.000	€ 0	€ 10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.300	€ 0	€ 16.200
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12
Bezoldiging	€ 7.500	€ 5.000	€ 10.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 11.796	€ 7.736	€ 15.600
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	F.G.M. Weusthof	I. Kahraman	A. Rosier
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.200	€ 16.200	€ 16.200
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging	€ 10.000	€ 10.000	€ 5.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 15.600	€ 15.600	€ 7.864

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2019 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.



Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontsluitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Opgemaakt te Vriezenveen, 26 juni 2020

Mevrouw M. Maatman
Directeur-bestuurder



Vaststelling jaarrekening

Vriezenveen, 26 juni 2020

Was getekend, namens de RvC,

Mevr. L.H.J.M. Sanders,
Voorzitter RvC

Dhr. G. Verkerk

Mevr. A. Rosier

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F. Weusthof





5. Overige gegevens

5.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Mijande Wonen is geen bepaling ten aanzien van de resultaatbestemming opgenomen. In artikel 30 lid 2 van de statuten is bepaald dat in geval van vereffening van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

5.2 Controleverklaring

De controleverklaring is op de pagina hierna opgenomen.



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Mijande Wonen te Vriezenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Mijande Wonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019;
2. De winst- en verliesrekening over 2019; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Stichting Mijande Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 85 tot en met 88. Hierin staat beschreven dat Stichting Mijande Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag;
- Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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



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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Zwolle, 26 juni 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs E.H.J.D. Damman RA

