
Jaarverslag 2011

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Stichting Mijande Wonen

Adres:

Burgermeester Scholtensplein 1
7595 AN Weerselo

Correspondentieadres:

Postbus 20
7595 ZG Weerselo

t: +31 (0)88 80 70 700

f: +31 (0)88 80 70 701

e: info@mijande.nl

i: www.mijande.nl

Datum oprichting corporatie:

26 juli 1911 (Ootmarsum)

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

26 juli 1911, nr. TL 2230

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

7 november 1996, nr. 41032244

Laatste statutenwijziging :30 juni 2010

Werkgebied:

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

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	5
1.1	Inkomensgrens	5
1.2	Vastgoedontwikkelingen	6
1.3	Dorpskracht	7
1.4	Ondernemingsplan	7
1.5	Prestatieafspraken	7
1.6	Huurdersverenigingen	7
1.7	Dinkelborgh Energie BV	7
1.8	Shared Service Center Heuvelrug	8
1.9	Visitatie	8
1.10	Organisatie	8
1.11	Verklaring van het bestuur	9
2	Volkshuisvestingsverslag	10
2.1	Inleiding	10
2.2	De kwaliteit van de voorraad	10
2.2.1	Het woningbezit	11
2.2.2	Nieuwbouwplanning in voorbereiden en/of uitvoering	11
2.2.3	Nieuwbouwplannen gereed gekomen	13
2.2.4	Groot onderhoud	13
2.3	Het verhuren en verkopen van woningen	18
2.3.1	Het verhuren van woningen	18
2.3.2	Woningzoekenden	18
2.3.3	Woningverdeelsysteem en woningtoewijzing	19
2.3.4	Inkomenseis 2011	20
2.3.5	Taakstelling huisvesting statushouders en gepardonneerden	21
2.3.6	Ontruimingen	21
2.3.7	Huurachterstanden en oninbaar	21
2.3.8	Huurtoeslag	22
2.3.9	Huromzet en vergoedingen	22
2.3.10	Huurverhoging per 1 juli 2011	22
2.3.11	Gemiddelde huur en maximaal redelijke huur	22
2.3.12	Huurbezwaarschriften	22
2.3.13	Het aantal verkopen in 2011	22
2.3.14	Leefbaarheid	23
2.3.15	Wonen en zorg	24
2.3.16	Aanpasbaar bouwen	25
2.3.17	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	25
2.3.18	Klachtencommissie	25
2.3.19	KWH huurlabel	26
2.3.20	Informatievoorziening	26
2.3.21	Sponsoring	27
2.4	Financiële continuïteit waarborgen	28
2.4.1	Algemeen	28

2.4.2	Winst-en-verliesrekening over 2011	29
2.4.3	Financiële meerjarenbegroting	31
2.4.4	Vermogenspositie	31
2.4.5	Loan to value	31
2.4.6	Financieringspositie	32
2.4.7	Renteconversie leningen	32
2.4.8	Liquiditeitspositie	32
2.4.9	Bedrijfswaardeberekening	33
2.4.10	Treasury	34
2.5	Verbindingen	35
2.6	De interne organisatie	36
2.6.1	HR en organisatie	36
2.6.2	Ondernemingsraad	36
3	Verslag van de Raad van Commissarissen	38
3.1	Algemeen	38
3.2	Taak en werkwijze	38
3.3	Onafhankelijkheid en integriteit	40
3.4	Deskundigheid en samenstelling	41
3.5	Werkgeversrol	41
3.6	Auditcommissie	42
3.7	Goedkeuring jaarverslag	42
4	Kengetallen	46
5.	Jaarrekening	49
5.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2011	50
5.2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2011	52
5.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	53
5.4	Algemene toelichting	54
5.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	56
5.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	61
5.7	Toelichting op de geconsolideerde balans	65
5.8	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	74
5.9	Enkelvoudige balans per 31 december 2011	78
5.10	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011	80
5.11	Toelichting op de enkelvoudige gegevens	81
6.	Overige toelichtingen	82
7.	Overige gegevens	83
7.1	Statutaire resultaatbestemming	83
7.2	Voorstel resultaatbestemming	83
7.3	Controleverklaring	83

1. Voorwoord

Het jaar 2011 was het jaar van de waarheid voor Mijande Wonen. Hoe gaan onze ambities zich verhouden tot de capaciteit van de organisatie? Zijn we in staat geweest om onze relaties met onze belanghouders op peil te houden, is de organisatie bestuurbaar? En, nog belangrijker: ontwikkelen we ons in de lijn van het koers- en ambitiedocument, onze belofte aan de omgeving? Belangrijke doelstellingen voor het eerste jaar na de fusie. Immers, ons bestaansrecht halen we uit onze omgeving.

Bij de visitatie is aan de commissie gevraagd om juist hierop onze belanghouders te ondervragen.

Onze ambities staan verwoord in ons Koers en Ambitiedocument. De missie van Mijande Wonen is:

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

Om deze missie te kunnen verwezenlijken zijn 5 kernwaarden benoemd:

- Samenwerken
- Klantgerichtheid
- Pro-actief
- Resultaatgericht
- Betrokken

De kern van onze missie kan in twee woorden worden samengevat: samenwerken en samendoen. Wij willen niet op afstand van onze omgeving staan, wij zijn een integraal onderdeel van de samenleving. Samen geven we vorm aan onze samenleving, niet alleen door het realiseren van nieuwe gebouwen maar ook door het aangaan van nieuwe samenwerkingsvormen. Op deze wijze kan meer bereikt worden dan elk afzonderlijk kan bereiken, 1+1 wordt dan meer dan 2.

We merken steeds meer dat wat als financiële crisis begon ook een structurele oorzaak heeft. Wij zijn er van overtuigd dat het wegvallen van de vraag naar koopwoningen, zowel bestaand als nieuwbouw, zijn belangrijkste oorzaak heeft in de demografische veranderingen. Er is sprake van structurele vraaguitval. In onze prestatieafspraken met de gemeenten waarin we werkzaam zijn (Dinkelland, Twenterand en Almelo) zullen we dan ook aangeven dat wij voorzichtigheid voorstaan voor de verdere ontwikkeling van de zogenaamde uitleggebieden. De tijd dat weilanden konden worden volgebouwd en de woningen vanzelfsprekend werden verkocht is ons inziens voorgoed voorbij. Er zal ingestoken moeten worden op kwalitatieve verbetering van de bestaande woonomgeving, zowel de woonwijken als de centrumgebieden. Dit vergt aanzienlijke investeringen die door de verantwoordelijke partijen, waaronder gemeenten en corporatie, steeds moeilijker op te brengen zullen zijn. Gemeenten worden geconfronteerd met dalende budgetten en verminderde inkomsten. Voor de corporatie wordt het moeilijker om inkomsten te genereren uit verkopen. Ook de te betalen vennootschapsbelasting en aanvullende heffingen vanuit de overheid maken het lastig om de gewenste investeringen te realiseren.

Dit betekent ook voor Mijande Wonen een geweldige uitdaging voor de toekomst. Gelukkig zien we dat onze verkopen uit bestaand bezit nog behoorlijk op peil blijven. Met name voor starters betreft het bereikbare woningen die goed aan hun verwachtingen voldoen. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat de te verkopen woningen leeg staan. Verkoop aan zittende huurders komt nauwelijks nog voor. Voor de toekomst zal het ook moeilijker zijn om starters te kunnen blijven bedienen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de strikte financieringsregels van banken en de aanhoudende onzekerheid met betrekking tot hypotheekrenteaftrek.

1.1 Inkomensgrens

Met ingang van 1 januari 2011 zijn er een aantal nieuwe spelregels voor woningcorporaties van kracht geworden. Deze tasten met name de ondernemingsvrijheid aan en zullen, door de toewijzingsnorm van € 33.614 huishoudinkomen (peildatum 1 januari 2011), de verhuisgeneigdheid van onze huurder verder laten dalen. Het is reëel te veronderstellen dat er in de toekomst meer maatregelen vanuit de rijksoverheid gaan volgen om vermogens van corporaties in liquide vorm richting het rijk te laten vloeien en dat de overheid meer zeggenschap claimt over

de activiteiten van corporaties. In de voorgestelde herzieningswet (woningwet) blijkt dit nadrukkelijk het geval te zijn. De Rijksoverheid gaat meer grip op de activiteiten van corporatie krijgen. Ook zal voor meer activiteiten vooraf toestemming van de Raad van Commissarissen benodigd zijn. In het licht van de incidenten die de sector de afgelopen periode hebben geteisterd is dit een te voorspellen reactie.

1.2 Vastgoedontwikkelingen

In december 2010 is gestart met de bouw van een nieuw woonzorgcomplex in Westerhaar-Vriezenveenswijk, 't Haarhuus. Samen met Trivium Meulenbelt Zorg wordt in dit dorp een complex gerealiseerd waar P.G.-zorg, thuiszorg, dagbesteding en volwaardig wonen mogelijk wordt gemaakt voor de inwoners van Westerhaar. Vernieuwend is de samenwerkingsvorm waarin dit wordt gerealiseerd. Beide partijen blijven eigenaar van hun vastgoeddeel, maar zijn samen verantwoordelijk voor goed beheer en onderhoud. Oplevering heeft plaatsgevonden begin 2012. De reacties van de toekomstige bewoners, familieleden en medewerkers zijn uitermate enthousiast. De realisatie van 't Haarhuus is het eerste project dat vanuit het KernOntwikkelingsPlan (KOP) Westerhaar tot uitvoering komt. Hiermee ontstaat een nieuw sociaal maatschappelijk centrum in Westerhaar/Vriezenveenswijk.

Het KOP is één van de belangrijkste en omvangrijkste projecten waar we in onze organisatie mee te maken hebben. Samen met de gemeente Twenterand is een integrale visie op het gebied van wonen, welzijn, zorg, leren en inkomen opgezet. De visie bestaat uit ambities op terreinen van ruimtelijke ordening en sociaal-maatschappelijke doelstellingen. De gemeenteraad heeft in 2007 unaniem ingestemd met de opgestelde visie.

In Ootmarsum is verder gebouwd aan het Centrum Eerste Lijnszorg (CEL). De bouw is in juni 2010 van start gegaan. Het complex heeft een 2011 een nieuwe naam gekregen. Uit een prijsvraag is, samen met de lokale heemkunde, de naam "De Molenborgh" gekozen. Met deze ontwikkeling ontstaat een gezondheidsvoorziening in Ootmarsum waarin huisartsen, fysiotherapeuten, een apotheek etc. hun zorgfunctie combineren en de inwoners van betere en efficiëntere zorg kunnen voorzien. Oplevering heeft begin 2012 plaatsgevonden.

In Vroomshoop is sprake van twee belangrijke ontwikkelingen. De realisatie van een nieuw multifunctionele accommodatie (MFA) in samenwerking met de gemeente Twenterand en de betrokken, toekomstige gebruikers is voortvarend opgepakt. Een haalbaarheidsstudie is opgestart met als gezamenlijke opdrachtgevers Mijande Wonen en de gemeente Twenterand. Op basis van het voorlopig ontwerp en de bijbehorende exploitatieopzet lijkt het project haalbaar. In 2011 is met de beoogde gebruikers het ontwerp verder aangepast. Bij voorkeur beperkt de rol van Mijande Wonen zich tot die van vastgoedeigenaar. Een rol in de exploitatie wordt niet wenselijk geacht. Duidelijk is wel dat de risicobeheersing/-beperking een cruciale rol in dit project gaat spelen.

Samen met Zorgaccent en de gemeente Twenterand wordt gewerkt aan de realisatie van een gezondheidscentrum, intramurale zorg, in de vorm van P.G.-zorg en verzorgd wonen in het centrum van Vroomshoop. Dit blijkt een moeizaam traject omdat met name de deelname van de lokale huisartsen onontbeerlijk is voor het welslagen van dit project. Noemenswaardig is de ondersteuning die in het proces door Menzis is gegeven. Dit heeft tot voor Mijande Wonen belangrijke inzichten geleid en zal zeker helpen om een verantwoorde investering aan te gaan. Met de huisartsen is in 2011 overeenstemming bereikt over hun vestiging in het te realiseren Gezondheidscentrum. In 2012 zal een investeringsbeslissing over dit project genomen moeten worden.

In Vroomshoop is samen met Baalderborg een ontwerp gemaakt voor een begeleid wonen project aan de Stationslaan. Er bestaat bij de buurtbewoners weerstand tegen het project, dat als te groot en massaal voor de omgeving wordt ervaren. Door samenwerking met de gemeente en adequate voorlichting en informatievoorziening lijkt dit mee te gaan vallen.

In Den Ham is samen met Baalderborg opgetrokken om voor hen een project voor begeleid wonen te realiseren. Hierbij wordt onderzocht of de ombouw van een leegkomende school mogelijkheden biedt voor realisatie. Ook dit overleg loopt in goede afstemming met de gemeente Twenterand.

1.3 Dorpskracht

In 2011 is het begrip dorpskracht en de betekenis en acties voor Mijande Wonen verder uitgewerkt. Mijande Wonen definieert Dorpskracht als volgt: 'het in coproductie met dorpsbewoners en belangstellenden bouwen aan een vitale en prettige woon- en leefomgeving, opdat de dorpen nu en in de toekomst aantrekkelijk blijven'. Leefbaarheid en vitaliteit van de kernen is belangrijk zodat mensen prettig kunnen wonen, in een kwalitatief goede woning, tegen relatief lage woonlasten.

Voor de kernen Weerselo en Tilligte zijn de dorps scans afgerond. Met deze scans beschikken wij over sociaal-maatschappelijk en statistische gegevens over deze kernen die de basis voor toekomstig beleid met betrekking tot deze kernen zullen vormen. Het is de bedoeling dat eind 2012 voor elke kern een dergelijke scan beschikbaar is.

In de gemeente Dinkelland is samen met de gemeente en St. Joseph Dinkelland BV een woonwensenonderzoek uitgevoerd door Motivaction. Hieruit blijkt dat de inwoners van de gemeente Dinkelland meer dan gemiddeld tevreden zijn over hun woning en woonomgeving. Door de onderverdeling in leefstijlen kan ook gericht met de bewoners gecommuniceerd worden en zullen de toekomstige plannen beter aansluiten bij de woonwensen.

Samen met de gemeente Dinkelland, Carint en TMZ zijn in 2011 voorbereidingen getroffen om een gezamenlijk loket te realiseren waar bewoners van Dinkelland terecht kunnen met alle vragen omtrent wonen, welzijn en zorg. Dit loket zal in de zomer van 2012 worden geopend.

1.4 Ondernemingsplan

In 2011 is met eigen mensen het ondernemingsplan 2012-2014 gemaakt. Dit ondernemingsplan is eind 2011 vastgesteld en mede door de inbreng van onze belanghouders gerealiseerd. Naast het Koers- en Ambitiedocument ligt hiermee zowel de lange termijn als de middellange termijn ambitie vast. Dit geeft richting en houvast voor onze medewerkers en maakt voor onze omgeving duidelijk waarop wij aanspreekbaar zijn.

1.5 Prestatieafspraken

Met zowel de gemeente Twenterand als de gemeente Dinkelland zijn prestatieafspraken overeengekomen. Minimaal één keer per jaar vindt op basis van deze overeenkomst overleg met de gemeente plaats. In 2010 is met de gemeente Dinkelland afgesproken om de kwantitatieve cijfers van het woningmarktonderzoek aan te vullen met kwalitatieve gegevens. Hiertoe is in 2011 een Woonwensenonderzoek uitgevoerd onder alle huishoudens in de gemeente Dinkelland. Dit onderzoek is de opmaat geweest voor de gemeentelijke woonvisie die naar verwachting begin 2012 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Op basis hiervan zal in 2012 het traject van hernieuwde prestatieafspraken worden ingezet. De woonvisie voor de gemeente Twenterand is nog actueel. Wel zullen in 2012 de prestatieafspraken, indien nodig, herzien worden.

1.6 Huurdersverenigingen

Met de huurdersverenigingen is veelvuldig overleg gevoerd, met name over de fusie. De samenwerking is als bijzonder positief en constructief ervaren. In 2011 hebben de huurdersverenigingen gepraat over een mogelijke fusie tot één huurdersvereniging. Naast de wettelijk verplichte onderwerpen vindt Mijande Wonen het belangrijk om ook breder te overleggen met de huurdersvereniging en haar platformen. Juist dit wordt, samen met het openhouden van lokale vestigingen gezien als een belangrijk instrument om lokale verankering te blijven waarborgen.

1.7 Dinkelborgh Energie BV

In 2011 is samen met Twence een start gemaakt met het uitvoeren van het businessplan van Dinkelborgh Energie BV (DBE). Dinkelborgh Energie BV levert duurzaam opgewekte energie aan huurders van Mijande Wonen. Door de kennisinbreng van Twence kan een belangrijke

kwaliteitsslag gemaakt worden in dit bedrijf. In 2011 zijn de duurzame opwekkingsinstallaties behorend bij de brede school in Vriezenveen en "De Molenborgh" in Ootmarsum verkocht aan DBE. DBE draagt zorg voor de verdere exploitatie van deze installaties. Het leveren van glasvezelinfrastructuur en -diensten, wordt niet gezien als een kerntaak van Mijande Wonen. In 2011 is overeenstemming bereikt met Reggefiber, die deze activiteiten van Mijande Wonen gaat overnemen. De daadwerkelijke overdracht zal in 2012 plaatsvinden omdat op technisch vlak nog veel moeten worden geregeld.

1.8 Shared Service Center Heuvelrug

Mijande Wonen neemt samen met SWWE en de Woningstichting Hellendoorn deel in een gezamenlijk Shared Service Center Heuvelrug (SSCH). Het SSCH is opgericht om voor de deelnemende corporaties services te kunnen verlenen, door het in dienst hebben van hoogwaardige gekwalificeerde medewerkers, die we zelfstandig niet aan zouden kunnen nemen. Op deze wijze wordt kennisuitwisseling gestimuleerd en wordt een significant kostenvoordeel behaald. In 2010 is gestart met een verkenning voor deelname van Beter Wonen Vechtdal en Woonbeheer Borne. Helaas zijn beide partijen in 2011 afgehaakt om hen moverende redenen.

1.9 Visitatie

In 2011 heeft Mijande Wonen de verplichte visitatie afgerond. In 2010 is om uitstel gevraagd omdat een visitatie zo kort na de fusie als weinig zinvol werd beschouwd. Dit uitstel is ons verleend. Na een selectietraject is voor KWH gekozen om de visitatie voor Mijande Wonen uit te voeren. Niet de prijs was hier doorslaggevend maar vooral de afweging dat er een behoorlijke inspanning (zowel qua tijd als geld) door Mijande Wonen geleverd moest worden en KWH door haar werkwijze het beste leereffect voor Mijande Wonen kon bewerkstelligen. Uitermate verheugend was de waardering die door de belanghouders voor Mijande Wonen is uitgesproken. We worden vooral gezien als betrouwbaar, betrokken en open. Het belangrijkste ontwikkelpunt betreft de financiële beheersing en planning & control-cyclus. Voor een organisatie in de kinderschoenen kwam dit voor ons niet als onverwacht, maar een externe spiegel werkt als extra motivatie. De uitkomsten van de visitatie hebben ook geleid tot speerpunten voor het jaarplan 2012. Hiermee is het beoogde leereffect ook zeker bereikt. Uiteraard is het complete visitatierapport te vinden op onze site.

1.10 Organisatie

Met het programma: "Samen bouwen aan Mijande" is begonnen aan het bevorderen van de gewenste organisatiecultuur. Binnen het programma wordt gewerkt aan de thema's leiderschap, klantgerichtheid, professionalisering, dorpskracht en innovatie. Elk thema heeft een MT-lid als trekker en procesbewaker.

Vanaf 1 januari 2011 zijn de afzonderlijke administraties geïntegreerd in één systeem. Er is bewust gekozen voor een zorgvuldige projectplanning omdat we, met name richting onze klanten, ons hierin geen fouten kunnen veroorloven. Ook dit zal in belangrijke mate bijdragen aan de verdere professionalisering.

Mijande Wonen dient zich steeds verder te ontwikkelen. We zien dit terug in de mate waarin, naast bouwprojecten, ook interne projecten worden beheerst en gevolgd. Het vastleggen van onze ambities, communicatie hierover en verantwoorden van behaalde resultaten is een aspect van bedrijfsvoering dat in 2011 verder is geïmplementeerd.

1.11 Verklaring van het bestuur

In 2011 heb ik uit hoofde van mijn verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Mijande Wonen geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met de beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing van Mijande Wonen, ben ik van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen, die door Mijande Wonen zijn geïmplementeerd, een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

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

Weerselo, 7 juni 2012

was getekend,

P.G.J. Zuithof
directeur-bestuurder

2 Volkshuisvestingsverslag

2.1 Inleiding

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

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

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

Het jaar 2011 was het eerste volledige jaar voor Mijande Wonen, na de fusie in 2010. Mijande Wonen heeft stevig ingezet op het harmoniseren en verbeteren van de werkwijzen en processen binnen alle afdelingen. Hiertoe zijn multidisciplinaire teams in het leven geroepen. Het harmonisatie- en verbetertraject loopt nog door in 2012.

2.2 De kwaliteit van de voorraad.

Door de fusie in 2010 zijn vier beleidsvisies op vastgoedbeheer en vastgoedontwikkeling samengebracht, alsmede een diversiteit aan bezit en een diversiteit aan lopende en geplande projecten.

Omdat Mijande Wonen nog volop werkt aan haar vastgoedsturing is nog geen definitieve beleidsvisie op vastgoed vastgesteld voor de jaren vanaf 2012. Op basis van het vastgoedbeleid van de vier voormalige corporaties is in eerste instantie een kortetermijn vastgoedsturingbeleid bepaald. Deze is goed hanteerbaar en als voorlopige beleidsvisie geschikt om beslissingen te nemen aangaande acquisitie, dispositie en interventies in het vastgoed.

Betreffende het onderhoud bestaan nog verschillen tussen de rechtsvoorgangers van Mijande Wonen. Uitgevoerde planmatig onderhoudswerken zijn wel zodanig ingezet dat de grootste uitschieters in de kwaliteitsverschillen aan de onderkant zijn aangepakt, waar dat volgens onze vastgoedsturing zinvol is. De staat van onderhoud blijft echter divers. Met name lijkt er een kleine onderhoudsachterstand te bestaan aan de woningen in Vroomshoop en Den Ham, ten opzichte van de rest van het bezit van Mijande Wonen. Hiermee is overigens niet aangegeven dat de staat van onderhoud van de woningen in Vroomshoop en Den Ham onacceptabel is.

Ook duurzaamheid stond in 2011 in de belangstelling. Met name via de participatie in Dinkelborgh Energie BV is ervoor gezorgd dat nieuwbouwprojecten als vanzelfsprekend werden uitgevoerd met een energieopwekkingssysteem gebruikmakend van natuurlijke bronnen. Deze ontwikkelingen worden binnen Mijande Wonen onverminderd voortgezet. Voor elke nieuwbouwontwikkeling geldt het uitgangspunt dat duurzame energiebronnen worden toegepast, tenzij dat om specifieke redenen niet haalbaar is.

Vanuit de missie en de Dorpskracht-gedachte van Mijande Wonen staat de klant centraal. Voor de vertaling naar vastgoed betekent dit, dat klantwensen een grote rol spelen binnen het bouwen en onderhouden van vastgoed. Eigen keuzeopties van de klant, in meer en mindere mate vormgegeven door de rechtsvoorgangers, zijn altijd aanwezig geweest. Wel is er altijd op gelet dat de woningen betaalbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor Mijande staat. Dit betekent dat ernaar gestreefd wordt de stichtings- en onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden, uiteraard zonder in te boeten op de vertrouwde kwaliteit.

2.2.1 Het woningbezit

Het verloop van het aantal wooneenheden in 2011 was als volgt:

aantal verhuureenheden in eigendom	woningen	overig bezit
Begin boekjaar	4.959	233
Verkocht in boekjaar	-29	0
Gesloopt in boekjaar	-14	0
Nieuwbouw gereedgekomen in boekjaar	34	8
Aangekocht in boekjaar	1	0
Einde boekjaar	4.951	241

Het woningbezit is gebouwd in de jaren:

bouwjaren	aantal	percentage
1946-1967	1.743	35%
1968-1974	1.003	20%
1975-1987	1.214	25%
vanaf 1988	991	20%
totaal	4.951	100%

2.2.2 Nieuwbouwplanning in voorbereiden en/of uitvoering

Regio Denekamp.

Molenborgh, voorheen Centrum Eerste Lijn (CEL) te Ootmarsum.

Het project omvat een aantal ruimten ten behoeve van zorg, waaronder een huisartsenpost, een apotheek en fysiotherapie. Daarnaast worden er 23 appartementen gerealiseerd. De uitvoering is gestart in juni 2011. Naast de fysieke uitvoering loopt het traject rond de verkoop en verhuur van de eerstelijns zorgruimten. De oplevering is in februari 2012 afgerond.

Westwal, Ootmarsum

Met het gereed komen van de Molenborgh komt de locatie aan de Westwal in Ootmarsum leeg. De voorbereiding voor een aanpassing van dit gebouw naar 5 seniorenappartementen is inmiddels opgepakt.

Nul Energiewoningen

Op locatie 't Remerink in Denekamp zijn plannen gemaakt voor 11 zogenaamde nul energiewoningen. 5 woningen zijn bestemd voor de verkoop en 6 woningen zijn bestemd voor de sociale verhuur. Eerst wordt gestart met de koopwoningen, mits deze daadwerkelijk verkocht zijn.

Ten Dam te Tilligte

Vanuit de dorpsraad in Tilligte is het initiatief ontstaan voor de bouw van een aantal huurwoningen en koopwoningen op de locatie bekend als Ten Dam. Een haalbaarheidsonderzoek naar de huurwoningen is inmiddels opgestart.

Regio Vriezenveen.

't Haarhuus te Westerhaar

't Haarhuus te Westerhaar wordt opgeleverd in maart 2012.

Almeloseweg te Vriezenveen

In de wijk Almeloseweg-Oost is in april 2006 gestart met opzetten van een wijkontwikkelingsvisie. Alle bewoners van de wijk zijn uitgenodigd om hun beeld van de wijk te geven. Op interactieve wijze is door de bewoners antwoord gegeven op vragen als: wat wordt als prettig ervaren in de wijk, waaraan zou men graag wat willen veranderen, hoe zien de bewoners van de wijk de toekomst van de wijk. Op deze avond is een wijkcommissie gevormd die ons heeft geadviseerd bij het opstellen van de wijkvisie. Samen met de gemeente Twenterand wordt aan de verdere ontwikkeling vorm gegeven.

In april 2007 is tijdens een bewonersavond de visie op de wijk gepresenteerd aan de bewoners. Helaas is het voor een aantal van onze klanten noodzakelijk om gedwongen te verhuizen. Uiteraard krijgt men zoveel mogelijk ondersteuning en voorrang bij het vinden van een nieuw huis. De visie is goed ontvangen, wat betekent dat er nu gewerkt wordt aan een uitvoeringsplan. In 2010 zijn een aantal woningen gesloopt zodat de gewenste tweekappers zijn gerealiseerd en zijn de eerste woningen verkocht.

Het project is in 2011 genomineerd voor de Twentsche Vastgoedprijs door de wijze waarop, samen met de wijkbewoners, een antwoord is gegeven op de toekomstige krimp en hoe deze ontstane ruimte gebruikt kan worden voor een kwaliteitssprong in de woonomgeving.

In 2011 is fase 1 qua herinrichting van de openbare ruimte en de wegenstructuur uitgevoerd voor rekening van Mijande Wonen. Uitermate teleurstellend is dat de gemeente Twenterand geen verdere financiële middelen ter beschikking stelt om ook de overige fases uit te voeren. Aangezien wij van mening zijn dat de openbare ruimte een gemeentelijke verantwoordelijkheid betreft die niet door de corporatie gefinancierd dient te worden, zal vervolmaking van het project nog op zich laten wachten.

Zeven seniorenwoningen te Vriezenveen, Dunantstraat

In de wijk rondom de Almeloseweg is het initiatief genomen voor het realiseren van 7 grondgebonden seniorenwoningen. Het aanbestedingstraject met de aannemer loopt op dit moment.

Grondgebonden woningen te Vriezenveen

In dezelfde wijk ligt een kavel in eigendom van Mijande Wonen, waarop een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van de verkoop. Diverse plannen zijn gemaakt en de markt wordt verkend.

Veenstraat 60-62 te Westerhaar

Het project omvat de bouw van twee tweekappers met een volledige woonplattegrond op de begane grond, waarvan twee woningen ten behoeve van de verkoop en twee woningen ten behoeve van de verhuur. Het plan is uitgewerkt naar prijsvorming en de aanbesteding is gewonnen door Plegt-Vos. De oplevering van de woning heeft begin 2012 plaatsgevonden.

Krijgerstraat, Vriezenveen.

In navolging van het project aan de Dunantstraat worden ook seniorenwoningen ontwikkeld aan de Krijgerstraat. Het idee is om een replica van de Dunantstraat-woningen te plaatsen. Met de gemeente vindt overleg plaats hoe deze gesitueerd mogen worden, waaruit volgt hoeveel er gebouwd kunnen worden.

Regio Vroomshoop.

De Bunte fase III en IV te Vroomshoop

Na het opstellen van diverse haalbaarheidsonderzoeken is besloten om op deze locatie koopwoningen te ontwikkelen, plus één huurwoning bestemd voor een zittende huurder.

Stationslaan 10 en 12 te Vroomshoop.

Voor de Baalderborggroep wordt een complex gerealiseerd, bestaande uit 6 zelfstandige eenheden, 12 onzelfstandige eenheden, 2 mantelzorgwoningen en een aantal kleine logeerunits. Samen met zorginstelling Baalderborg is een maximaal budget bepaald voor de totale stichtingskosten ad € 3.600.000. Op basis van het voorlopig ontwerp wordt in de markt gekeken naar een bouwende partij die geschikt zou zijn om het voorlopig ontwerp te vertalen naar een bouwbaar plan. Daarnaast heeft de bestemmingsplanprocedure gelopen, waarop een groot aantal bezwaren binnen is gekomen. Deze zijn in behandeling bij de gemeente Twenterand. De start van de bouw is gepland in het voorjaar van 2012.

Hoofdstraat 7-8 te Vroomshoop

Op de plek van het voormalige postkantoor is een plan bedacht voor 6 appartementen ten behoeve van de verkoop. Het vigerende bestemmingsplan dient hiervoor aangepast te worden. Vanwege het grote aanbod aan koopappartementen in Vroomshoop en de lange tijd dat deze te koop staan is besloten dit plan even naar de achtergrond te schuiven.

Multifunctionele accommodatie te Vroomshoop

Als onderdeel van de centrumvisie Vroomshoop is een voorlopig ontwerp gemaakt van een multifunctioneel centrum. Samen met de gemeente Twenterand wordt de haalbaarheid van de realisatie van dit centrum onderzocht.

Gezondheidscentrum Vroomshoop

Als onderdeel van de centrumvisie Vroomshoop wordt de haalbaarheid van een gezondheidscentrum met zorgappartementen en zelfstandige appartementen onderzocht. Dit project was een samenwerking tussen Mijande Wonen, Habion en T&WT Zorgaccent. Inmiddels heeft Habion zich teruggetrokken uit het project. Om de haalbaarheid te toetsen is het nodig om de belangstelling voor het zorgcentrum te peilen. Hiervoor zijn gesprekken gaande met diverse huisartsen.

Zorgeenheden De Tye te Den Ham

Het project omvat een vierentwintigtal zorg appartementen ten behoeve van de Baalderborggroep. De onderhandelingen over de locatie nabij de N.H. Kerk zijn gestrand. Inmiddels is een goede alternatieve locatie gevonden bij de basisschool De Tye. Het voorlopig ontwerp is bijna afgerond. De bouw zal starten in september van 2012.

2.2.3 Nieuwbouwplannen gereed gekomen

Regio Vriezenveen

Brede school met appartementen te Vriezenveen.

In Vriezenveen is de brede school voor aanvang van het nieuwe schooljaar opgeleverd. Een complex waar twee scholen, kinderopvang en 10 huurappartementen zijn gerealiseerd. Ook is er een ruimte beschikbaar voor brede activiteiten voor de buurt. De schoollokalen worden verhuurd aan de gemeente Twenterand. Ook dit project is een voorbeeld hoe samenwerking kan leiden tot een betere inzet van middelen en hoe vastgoed toekomstbestendiger (flexibeler) gerealiseerd kan worden. Tijdens de openingsfestiviteiten hebben kinderen, ouders en leerkrachten een fantastische, dynamische ochtend beleefd.

Garvesingel te Vriezenveen

Dit project is afgerond en in exploitatie genomen.

Kruidenwijk te Westerhaar

Dit project is afgerond en in exploitatie genomen.

2.2.4 Groot onderhoud

2.2.4.1 Groot onderhoud bij mutatie.

In deze post zijn de kosten begroot voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden aan woningen waaraan in het verleden op verzoek van de bewoner geen groot onderhoud is uitgevoerd. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens mutatie. De post groot onderhoud (bij mutatie) is in 2011 opgesplitst en toegevoegd aan het "planmatig onderhoud" en "woningverbetering".

2.2.4.2 Planmatig onderhoud

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

Het vervangen van complete onderdelen tijdens de uitvoering van het dagelijks onderhoud wordt begroot in het planmatig onderhoud, zoals woonkamervloeren, keukens, dakbedekking, deuren, trappen en toiletpotten. Het betreft planmatige werken die niet vooraf toe te wijzen zijn aan een complex.

De meerjaren onderhoudsbegroting volgt uit een meerjarenplanning. Via jaarlijkse inspecties wordt de onderhoudsstaat van onze woningen geïnventariseerd. De uitkomsten van deze inspecties worden vertaald naar de meerjaren onderhoudsbegroting. De onderhoudsstrategie is erop gericht een meerwaarde te geven aan het bezit, de zogeheten kwaliteitsverbetering.

2.2.4.3 Woningverbetering

Klantgestuurd onderhoud

Vanuit voormalig Vestion (Vroomshoop) gekozen voor een systeem van klantgestuurd onderhoud. Dit is in 2010 ook na de fusie voor deze vestiging doorgezet. In 2011 is besloten het klantgestuurd onderhoud niet meer toe te passen. Aanvragen van huurders die aangeven om moverende redenen in aanmerking te komen voor vervanging van keuken, badkamer of toilet en waar geen planmatige vervanging op korte termijn voorzien is, worden individueel behandeld. Hierbij zijn de technische staat en de leeftijd de belangrijkste criteria.

Categorieën

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

We onderscheiden de volgende categorieën woningverbetering:

- Isolatieglas aanbrengen;
- Dakisolatie aanbrengen;
- Zolderramen monteren;
- CV-installaties aanbrengen;
- Keuken-, toilet- en doucherenovaties;
- Toiletcombinatie in douche monteren;
- Diversen.

Hierbij valt het volgende op te merken:

1. Een aantal oudere woningen is nog steeds niet volledig voorzien van isolatieglas, op de verdieping en in de voordeurpui zijn ruiten uitgevoerd in enkelglas. Mijande Wonen probeert bewoners te stimuleren om isolatieglas te laten plaatsen. Dit is beter voor de woningen, het milieu en de woonlasten van de huurder.
2. Bewoners kunnen er tevens voor kiezen om op de zolderverdieping isolatieplaten tegen de onderzijde van het dakbeschot te laten bevestigen.
3. Bij een aantal woningen worden op verzoek van bewoners zolderramen geplaatst, zodat de zolderruimte voor allerlei doeleinden gebruikt kan worden.
4. De meeste woningen van bezit zijn al voorzien van een CV-installatie, maar er bestaan nog steeds woningen welke worden verwarmd door eigen gas- en/of gevelkachels. De betreffende bewoners kunnen een CV-installatie in de woning laten installeren tegen een huurverhoging. De installatie wordt dan uitgevoerd met een HR combiketel, die tevens de warmwatervoorziening verzorgt.
5. Veel doucheruimten van het woningbezit zijn nog niet voorzien van een toilet. Dit kan op verzoek tegen een kostendekkende huurverhoging worden aangebracht, uiteraard alleen wanneer dit technisch mogelijk is.

6. Onder diversen vallen incidentele verbeteringen zoals het plaatsen van een radiator, extra groep in de meterkast, fonteintje en/of overname van Zelfaangebrachte Voorzieningen, de zogenaamde ZAV.
7. Voor een gedeelte van de bovengenoemde verbeteringen wordt een huurverhoging doorberekend.

In 2011 zijn voor € 1.283.000 woningverbeteringen uitgevoerd (en geactiveerd als onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie), als volgt onderverdeeld:

woningverbeteringen	2011	2010
Isolatie glas/dak	165.000	100.000
CV-installaties	248.000	254.000
Keuken- en toiletrenovaties	407.000	1.006.000
Ombouw tussenwoningen naar tweekappers	259.000	0
Overig	204.000	160.000
Totaal	1.283.000	1.520.000

Er zijn op financiële gronden bewust minder keuken- en toiletrenovaties uitgevoerd dan in 2010.

2.2.4.4 Dagelijks onderhoud

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

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

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

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

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud maakt deel uit van het dagelijks onderhoud. Onder klachtenonderhoud wordt verstaan: het verhelpen van de onderhoudsgebreken die door de huurder worden opgemerkt en die aan worden doorgegeven. Dit kunnen spoedeisende klachten zijn, maar ook de meer gebruikelijke onderhoudsklachten.

Mutatieonderhoud

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

Contractenonderhoud

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

bijvoorbeeld het onderhoud van CV-installaties, liften en openbaar groen, alsmede schoonmaakwerkzaamheden.

2.2.4.5 Kostenontwikkeling

De onderhoudskosten hebben zich in 2011 als volgt ontwikkeld:

onderhoudskosten	2011	2010
Groot onderhoud	0	0
Planmatig onderhoud	4.052.000	3.899.000
Contractenonderhoud	594.000	477.000
Dagelijks onderhoud	1.447.000	1.447.000
Mutatieonderhoud	598.000	727.000
Dochtervennootschappen	51.000	282.000
Subtotaal	6.742.000	6.832.000
Geactiveerde kosten	0	200.000
Totaal	6.742.000	6.632.000

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat geen sprake is van substantiële afwijkingen ten opzichte van 2010. De daling van de onderhoudskosten van dochtervennootschappen houdt met name verband met het feit dat de Dinkelborgh Energie BV vanaf 2011 niet langer is meegeconsolideerd (onderhoudskosten 2011 € 162.000). In 2011 zijn onderhoudskosten geactiveerd ad € 388.000 (rechtstreeks verantwoord op materiële vaste activa in exploitatie).

2.2.4.6 Onderhoud voor rekening huurder

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

2.2.4.7 Duurzaam bouwen

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

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

2.2.4.8 Energielabels

Volgens de Europese wetgeving moeten eigenaren van woningen en andere gebouwen vanaf 1 januari 2008 bij verkoop of verhuur een energielabel kunnen overhandigen aan de koper/huurder. Inmiddels zijn vrijwel alle woningen in het bezit voorzien van een dergelijk label. Met name van een aantal nieuwbouwwoningen zijn nog geen labels aanwezig, reden waarom het totale aantal gelabelde woningen volgens onderstaande tabel niet overeenkomt met het totale aantal huurwoningen dat Mijande Wonen bezit.

E label	Deelvoorraden				Totaal	%
	Vroomshoop	Denekamp	Weerselo	Vriezenveen		
A++	-	-	-	-	-	0%
A+	-	-	-	-	-	0%
A	51	38	13	150	252	5%
B	83	226	51	144	504	10%
C	146	344	98	731	1.319	28%
D	290	208	86	824	1.408	29%
E	359	162	57	215	793	16%
F	342	92	18	59	511	10%
G	60	16	0	13	89	2%
	1.331	1.086	323	2.136	4.876	100%

Het verhogen van het energielabel van een woning of een complex wordt bij de voorbereiding van onderhoudsplannen altijd meegenomen ter overweging. Duidelijk moet wel zijn, dat investeringen een rendement opleveren in termen van woonlastenbesparing.

Niet elke woning van Mijande Wonen is door adviseurs geïnspecteerd. Veel woningen zijn namelijk in eenzelfde bouwjaar op dezelfde wijze gebouwd en van vergelijkbare woningen is al voldoende informatie beschikbaar. Omdat woningen tijdens exploitatie kunnen veranderen is er door Mijande Wonen voor gekozen om tijdens mutatie en woningverbeteringen het energielabel van de woningen te controleren en actualiseren. Hierbij controleert de mutatieopzichter door middel van een mutatieformulier de feitelijke situatie van de woning.

2.3 Het verhuren en verkopen van woningen

2.3.1 Het verhuren van woningen

Mijande Wonen heeft in haar missie staan dat zij wil investeren in de kwaliteit van wonen en leven op het platteland van Noordoost Twente voor mensen in kwetsbare posities. Dit betekent dat zij goede en betaalbare woningen wil aanbieden aan mensen in het werkgebied. Hiervoor wil Mijande Wonen samen met haar maatschappelijke partners voldoende woningaanbod realiseren. Eind 2011 had Mijande Wonen 4.951 woningen in exploitatie (31 december 2010: 4.959). De vraag naar huurwoningen is het laatste jaar toegenomen. De vraag overstijgt in grote mate het aanbod. Een belangrijke oorzaak hiervan is de economische crisis. Klanten wachten met verhuizen en het maken van een volgende stap in hun wooncarrière. Kopen is door de aangescherpte eisen van de hypotheekverstrekkers moeilijker geworden voor starters. Dit veroorzaakt een grote druk aan de vraagkant.

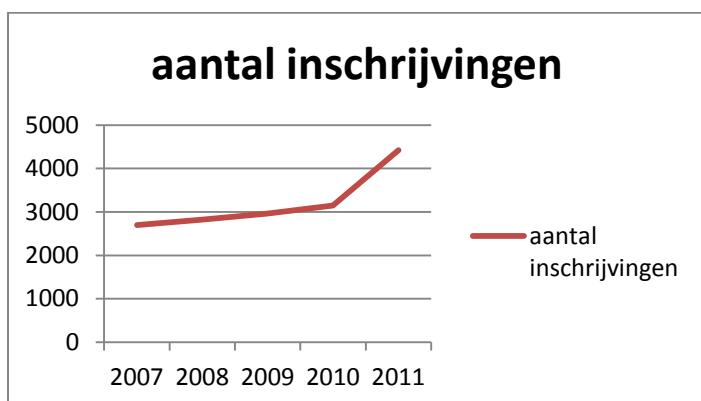
Bij Mijande Wonen neemt het aantal goedkope woningen enigszins af, ten gunste van redelijke tot dure woningen:

categorieën	huur 2011	2011	2010
Goedkoop	< € 361,66	1.222	1.324
Redelijk	< € 517,64	3.291	3.265
Duur	< € 554,76	191	147
Zeer duur	< € 664,66	234	210
Vrije markt	> € 664,66	13	13
Totaal		4.951	4.959

2.3.2 Woningzoekenden

Woningzoekenden konden zich in 2011 inschrijven voor een woning bij Mijande. Dit konden zij doen via internet of een inschrijfformulier. Het merendeel van de inschrijvingen wordt per internet aangeleverd. Onderstaand het aantal woningzoekenden per vestiging.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2011 sterk gestegen, zoals blijkt uit onderstaande grafiek. Dit is mede een gevolg van het feit dat woningzoekenden Mijande Wonen beter weten te vinden op internet.



2.3.3 Woningverdeelsysteem en woningtoewijzing

Vanaf 1 januari 2011 zijn de woningen in het hele werkgebied via het zogenaamde aanbodmodel aangeboden. De aangeboden woningen worden gepubliceerd in de krant en op internet. De woningzoekenden kunnen zelf reageren op de door hen gewenste woning. Achteraf vindt door Mijande Wonen een openlijke verantwoording plaats qua toewijzing op basis van het aantal punten. Dit laatste systeem heeft zowel voor de klanten als de medewerkers veel voordelen; het geeft klanten een optimale keuzevrijheid, is transparant en kent een duidelijke werkwijze voor iedereen.

Jaar 2011	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Totaal
Aantal aangeboden woningen	111	231	342
Gemiddeld aantal reacties per woning	9	24	16
mutatiegraad	7,5	6,3	6,9

Het aantal reacties in de gemeente Dinkelland is duidelijk minder dan in de gemeente Twenterand. Op eengezinswoningen wordt in Dinkelland nog voldoende gereageerd, maar bij de seniorenwoningen lopen de reacties erg terug. Met name op de duurdere seniorenappartementen wordt heel weinig gereageerd.

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

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

Vanaf 1 januari 2011 is een nieuw urgentiebeleid van kracht. Dit beleid geeft met name duidelijkheid voor alle betrokken partijen (Mijande Wonen, woningzoekende en hulpverlening). Alle aangevraagde urgenties worden beoordeeld door een interne commissie, die uitspraak doet of een woningzoekende al dan niet urgent is. Het beleid is met name gewijzigd omdat voorheen niet eenduidig/objectief kon worden beoordeeld of een aanvraag gegrond was. De hoeveelheid 'urgent' woningzoekenden was dusdanig groot dat niemand hiermee geholpen was. Door het nieuwe beleid zijn we in staat om urgent woningzoekenden snel van een woning te voorzien.

In het verslagjaar 2011 zijn 52 urgenties toegewezen waarvan 43 sociale urgenties en 9 medische urgenties. Van de 52 toegewezen urgenties zijn 44 urgenten voorzien van een woning. Op 2 toewijzingen na is iedereen binnen een half jaar geholpen aan een woning. De 2 betreffende toewijzingen zijn snel daarna in overleg aan een woning geholpen. De meeste sociale urgenties zijn het afgelopen jaar toegekend op basis van scheiding met minderjarige kinderen.

Bij medisch urgenten is het soms lastig om daadwerkelijk een woning toe te kunnen wijzen omdat de gewenste woningaanpassing dan niet beschikbaar is. In 2011 is het gelukt vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. De woningen met een medische aanpassing worden ook als zodanig geadverteerd, waarbij de zwaarte van de urgentie getoetst wordt aan de aanpassingen in de woning.

2.3.4 Inkomenseis 2011

BBSH-regelgeving

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

Dit heeft over het verslagjaar geresulteerd in de volgende verhuringen.

Eenpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huur <= € 361,66	huur >= € 361,66 en <= € 517,64	huur > € 517,65	totaal
< 65	<= € 21.625	38	49	13	100
	> € 21.625	30	38	8	76
> 65	<= € 20.325	3	21	8	32
	> € 20.325	0	6	2	8
totaal		71	114	31	216

Tweepersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huur <= € 361,66	huur >= € 361,66 en <= € 517,64	huur > € 517,65	totaal
< 65	<= € 29.350	16	36	4	56
	> € 29.350	0	10	6	16
> 65	<= € 27.750	0	13	3	16
	> € 27.750	0	4	4	8
totaal		16	63	17	96

Drie- of meerpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huur <= € 361,66	huur >= € 361,66 en <= € 554,76	huur > € 554,76	totaal
< 65	<= € 29.350	5	49	10	64
	> € 29.350	1	12	5	18
> 65	<= € 27.750	0	0	0	0
	> € 27.750	0	0	0	0
totaal		6	61	15	82

Verhuur aan personen	394
Verhuur aan instellingen en bedrijven	27
Totaal nieuwe verhuringen 2011	421

Het totaal aantal verhuringen in 2011 verschilt van het in paragraaf 2.3.3 vermelde aantal aangeboden woningen. Hier liggen meerdere oorzaken aan ten grondslag, waaronder tijdsverschil tussen aanbod en ingangsdatum.

Aanvullende nieuwe regelgeving

Vanaf 1 januari 2011 zijn alle corporaties verplicht 90% van hun woningbezit te verhuren aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.614 (peildatum 1 januari 2011). Mijande heeft in eerste instantie besloten geen inkomenseis te stellen bij toewijzing, maar de inkomens wel vast te stellen en goed te monitoren of de 90% onderschreden werd. Rond de zomer was duidelijk dat zonder het stellen van de inkomenseis de grens van 10% ruim overschreden zou worden. Derhalve is besloten vanaf 1 september alleen nog woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.614.

Uiteindelijk heeft Mijande Wonen over 2011 87,8% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan huurders met een huishoudinkomen lager dan € 33.614, met andere woorden 2,2% te veel. Dit percentage kan in 2012 worden ingelopen volgens de regels.

Met name in Vriezenveen is de norm van 90% niet gehaald. Dit heeft vooral te maken met de oplevering van nieuwbouwappartementen voor de zomer, waarbij veel woningen verhuurd zijn aan bewoners met hogere inkomens.

2.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders en gepardonnerden

Mijande Wonen heeft afspraken met de gemeente Dinkelland en de gemeente Twenterand over het ter beschikking stellen van woningen voor statushouders. Nagenoeg alle statushouders in beide gemeenten worden ondergebracht in onze woningvoorraad. Dat betekent dat de druk van statushouders in onze kernen en wijken soms erg groot is.

De problemen bij het huisvesten van statushouders zijn het gebrek aan gezinnen en aan vrijwilligers om de statushouders te begeleiden. Aangezien het bijna niet meer mogelijk is gezinnen te huisvesten heeft Mijande in samenwerking met de gemeenten een aantal woningen ingericht voor 2 of 3 alleenstaanden.

De gemeente Twenterand heeft het jaar 2011 beëindigd met een achterstand van 5 statushouders. De verwachte opgave voor het eerste en tweede halfjaar van 2012 is 16 statushouders. De gemeente Dinkelland heeft in 2011 een flinke inhaalslag gemaakt en is geëindigd met een voorstand van 7 statushouders door het plaatsen van een grote groep Irakezen. De verwachte opgave voor het eerste en tweede halfjaar van 2012 is 12 statushouders.

2.3.6 Ontruiming

In Dinkelland heeft één ontruiming plaatsgevonden als gevolg van een huurachterstand. Er zijn in Vroomshoop en Vriezenveen negen uitzettingen aangezegd vanwege huurachterstand. Vier van de bewoners hebben vrijwillig de sleutels ingeleverd. De andere vijf woningen zijn daadwerkelijk ontruimd.

2.3.7 Huurachterstanden en oninbaar

Per 31 december 2011 bedraagt de huurachterstand € 453.000 (31 december 2010: € 355.000), dat is gelijk aan 1,7% van de te innen jaarhuur (2010: 1,4%). In 2011 is veel aandacht geschonken aan het verbeteren van de aanmaan- en incassoprocedure. Desalniettemin is de huurachterstand gestegen. In 2012 zal dit een blijvend aandachtspunt vormen.

De huurvoortuitbetaling ultimo boekjaar bedraagt € 61.751 (31 december 2010: € 30.449).

Als oninbaar is in 2011 van de huurvorderingen afgeboekt € 13.000 (2010: € 3.000). Daarnaast is wegens mogelijke oninbaarheid per 31 december 2011 een bedrag ad € 22.000 gedoteerd aan de voorziening voor dubieuze debiteuren (2010: € 14.000).

2.3.8 Huurtoeslag

De huurtoeslag wordt toegekend door de belastingdienst. Huurtoeslag is bedoeld om de huur betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep. Mijande Wonen is een Huurtoeslag Informatie Punt (HIP). Dit betekent dat Mijande Wonen aan zowel eigen huurders als aan particulieren hulp verleent bij het aanvragen van huurtoeslag. Over het boekjaar 2011 ontving zij circa € 2.522.000 (2010: € 2.568.000) aan huurtoeslag, die in mindering is gebracht op de te betalen huur. Het gemiddelde gematigde bedrag bedraagt € 177 per maand (2010: € 168). In december 2011 werd bij 1.119 huurders een matiging verrekend met de te betalen huur (december 2010: 1.260).

2.3.9 Huuromzet en vergoedingen

De huuromzet over 2011 bedraagt € 25.670.000 (2010: € 24.968.000) uit het reguliere woningbezit. Daarnaast bedraagt de huuromzet uit overig bezit, niet zijnde woningen € 134.000 (2010: € 87.000).

Vanwege huurmutaties dan wel voorgenomen verkoop of sloop bedraagt de huurderiving € 305.000 (2010: € 350.000). Dit komt overeen met 1,2% van de huuropbrengst (2010: 1,4%).

Naast de huurinkomsten betalen huurders ook een bijdrage voor bijbehorende kosten, de zogenaamde service kosten. Dit betreft onder meer glasfonds, rioleringsfonds, schoonmaakkosten, kosten elektra lift en algemene verlichting, etc. De totaal in rekening gebrachte vergoedingen hiervoor bedragen € 460.000 (2010: € 472.000).

2.3.10 Huurverhoging per 1 juli 2011

De maximale huurverhoging per 1 juli 2011 is door het ministerie vastgesteld op 1,3% (1 juli 2010: 1,2%). Dit percentage is gebaseerd op de inflatie van het voorgaande jaar. Ook de huursomstijging voor woningcorporaties in het BBSH is vastgesteld op het inflatiepercentage. Boven het inflatiepercentage komt geen differentiatieruimte.

2.3.11 Gemiddelde huur en maximaal redelijke huur

De gemiddelde huur ultimo boekjaar bedraagt € 399,24 per verhuureenheid per maand. Op basis van het woningwaarderingssysteem bedraagt het aantal punten per verhuureenheid 143. Het merendeel van het bezit bestaat uit eengezinswoningen (75%). De oppervlakte van de woning levert een grote bijdrage aan het aantal punten binnen het woningwaarderingssysteem. De huidige huur bedraagt 59,6% van de maximaal redelijke huur. De potentiële verdien capaciteit kan alleen via huurharmonisatie bij mutatie worden gerealiseerd.

2.3.12 Huurbezwaarschriften

Tegen de huurverhoging per 1 juli 2011 werden geen bezwaarschriften ingediend.

2.3.13 Het aantal verkopen in 2011

In 2011 zijn 29 woningen verkocht, tegenover 22 in 2010. Dat is meer dan begroot (22). Drie woningen zijn verkocht volgens de koopgarantconstructie (2010: één).

2.3.14 Leefbaarheid

Dorpskracht

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

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

In 2011 heeft Mijande Wonen een start gemaakt met het maken van dorps-scans. Van elk dorp wil Mijande in kaart hebben hoe het "DNA" van het dorp eruit ziet, inclusief de kengetallen als inwoneraantallen, aantal huurwoningen etc. Eind 2012 moet er van elk dorp in het werkgebied een dorps-scan liggen.

Dorpskracht in de praktijk.

In het verslagjaar heeft Mijande Wonen zich met verschillende dorpskrachtprojecten bezig gehouden, waaronder:

- De dorpsraad in Tilligte onderzoekt samen met Mijande de mogelijkheden om een aantal starterswoningen te bouwen voor koop/huur, teneinde de jongeren uit Tilligte de mogelijkheid te bieden daar te blijven wonen.
- In Vroomshoop ontwikkelt Mijande samen met de gemeente Twenterand en een zorgaanbieder een gezondheidscentrum. Ook wordt er samen met de gemeente en een aantal andere partijen een multifunctionele accommodatie ontwikkeld. Beide projecten hebben tot doel de leefbaarheid van Vroomshoop en het centrum een nieuwe impuls te geven.
- Net voor en na de zomervakantie is in Vriezenveen de zogenaamde brede school geopend. Dit project, waarin onder andere twee basisscholen gehuisvest zijn, is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Twenterand. Ook bij de bouw en inrichting zijn beide scholen en kinderdagverblijf De Cirkel nauw betrokken geweest. Het resultaat is een prachtig gebouw, waar de kinderen uit de omgeving een prima plek hebben gekregen voor leren en vrijetijdsbesteding. Boven het gebouw is een aantal woningen gesitueerd, zodat het gebouw altijd een levendige uitstraling heeft.
- Mijande ondersteunt het Kulturhus Rossum bij het maken van een goede onderhoudsbegroting.

Wijk- en buurtbeheer

Mijande Wonen wil haar huurders een goede woning bieden in een veilige, plezierige woonomgeving. Om dat in de praktijk te bewerkstelligen zijn goede contacten in de buurten van groot belang. Wijk- en buurtbeheer maakt vanzelfsprekend deel uit van dorpskracht. In haar werkgebied kent Mijande Wonen gelukkig verschillende woonmilieus met een goede kwaliteit in leefbaarheid. Mijande onderscheidt een centrum-dorps woonmilieu, groen-stedelijk wonen en landelijk wonen. Samen met de beide gemeenten wordt ernaar gestreefd om de bestaande woonmilieus te versterken en het voorzieningenniveau zo goed mogelijk in stand te houden.

In herstructureringswijken met veel bouwwerkzaamheden (bijv. Almeloseweg Oost in Vriezenveen) zorgt Mijande Wonen ervoor dat langdurig leegstaande woningen worden aangekleed en de tuinen worden onderhouden. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

De buitendienstmedewerkers zijn de oren en ogen van de woningstichting en hebben een belangrijke signalerende functie in de wijk.

Samenwerking/netwerken

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

Een aanhoudende huurachterstand, meldingen van burens, een verwaarloosde of vervuilde woning en/of overlastklachten zijn een signaal van mogelijke problemen binnen een huishouden.

Dergelijke signalen zijn een aanleiding voor een huisbezoek en een gesprek met de huurders. In vrijwel alle gevallen bleek sprake te zijn van meerdere problemen, in vakjargon Multi Problem genoemd. Veelal spelen financiële problemen, alcohol- en/of drugsproblemen, psychische problemen, minderbegaafdheid en opvoedkundige problemen een rol.

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

In de gemeente Twenterand is hiervoor een Meldpunt Schulden opgezet in samenwerking met gemeente, Stadsbank Oost Nederland, de woningcorporatie en Maatschappelijk werk. Deze korte lijnen blijken goed te werken. Mensen worden vlot geholpen en kunnen onderling snel doorverwezen worden. Ook in de gemeente Dinkelland wordt in goede samenwerking met de gemeente, Stadsbank en andere zorgpartijen adequaat gehandeld in voorkomende situaties. Mijande Wonen reageert snel op overlast en op andere tekenen die er op wijzen dat het met bewoners niet goed gaat. Ook dat draagt bij aan leefbaarheid in dorpen en wijken.

2.3.15 Wonen en zorg

Naar verwachting groeit het aantal 75-plussers in het werkgebied in de jaren tot 2020 met ongeveer 585 huishoudens. Om deze huishoudens goed te kunnen huisvesten zal Mijande Wonen nieuwe woningen moeten bouwen en bestaande woningen moeten opplussen.

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

In 2011 is er binnen het gehele werkgebied veel aandacht geweest voor samenwerken met zorginstellingen. Mijande Wonen heeft met diverse zorgorganisaties contact gehad over samenwerking en concrete resultaten geboekt. Opvallende samenwerkingsprojecten in 2011 waren:

- de samenwerking met Trivium Meulenbelt Zorg met betrekking tot de bouw van 't Nieuwe Haarhuus in Westerhaar.
- de samenwerking met zorginstelling Baalderborg uit Hardenberg in het kader van de realisatie van een gebouw voor verstandelijk beperkten op het terrein van het voormalige kantoorgebouw aan de Stationslaan 12 te Vroomshoop. Op deze locatie zullen 18 units voor verstandelijk beperkte jongeren worden gebouwd plus twee zorgwoningen voor senioren met een verstandelijk beperkt kind.
- TNWT/Zorgaccent, gezondheidscentrum te Vroomshoop.
- In Ootmarsum heeft Mijande Wonen gezondheidscentrum De Molenborgh opgeleverd, waarin de begane grond en een gedeelte van de eerste verdieping is verhuurd en verkocht aan zorggerelateerde instellingen zoals huisartsen, apotheek, Carint, Zorggroep St. Maarten, fysiotherapeuten, podotherapeut en een prikpost.
- Samen met de gemeente Dinkelland, Carint en TMZ zijn in 2011 voorbereidingen getroffen om een gezamenlijk loket te realiseren waar bewoners van Dinkelland terecht kunnen met alle vragen omtrent wonen, welzijn en zorg. Dit loket zal in de zomer van 2012 worden geopend.

Veiligheid in en om de woning

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

Extra aandacht wordt besteed aan de veiligheid van seniorenwoningen. Alle nieuwbouwcomplexen zijn voorzien van standaard domotica voorzieningen en worden toekomstbestendig gebouwd. In alle huidige seniorencomplexen zijn goede afspraken gemaakt over zorg- en brandalarmering.

2.3.16 Aanpasbaar bouwen

Als Mijande Wonen nieuwe woningen ontwikkelt, bouwt ze voornamelijk seniorenwoningen, woningen voor mensen met een handicap en starterwoningen.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen voor de doelgroep ouderen en gehandicapten wordt rekening gehouden met:

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

2.3.17 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Bij Mijande Wonen is de klant het uitgangspunt. Dit betekent dat de invloed en betrokkenheid van onze klanten op hun woning en woonomgeving belangrijk is. Drie van de vier rechtsvoorgangers van Mijande Wonen kenden een vorm van een georganiseerd huurdersverband; alleen bij Vestion Vroomshoop was daar onvoldoende belangstelling voor. Ook na de fusie op 1 juli 2010 zijn de drie huurdersorganisaties zelfstandig actief gebleven. In 2011 is er door de drie organisaties met hulp van een extern adviseur van Quintis onderzocht of één gezamenlijke huurdersorganisatie voor Mijande Wonen gevormd kon worden. Gaandeweg het traject is gebleken dat dit geen makkelijke opgave is, alhoewel de wil bij alle drie de organisaties aanwezig is. In 2012 wordt dit traject voortgezet.

In de tussentijd is een vergaderstructuur opgezet waarbij Mijande Wonen vanaf de zomerperiode elke 6 tot 8 weken vergadert met de voorzitters plus een lid van de drie organisaties.

Gespreksonderwerpen waren de jaarlijkse huurverhoging, allerlei beleidsstukken zoals de ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) en een bijstelling van het urgentiebeleid, het ondernemingsplan en de jaarrekening en de begroting. Natuurlijk werd de voortgang in het samenwerkingsproces ook besproken.

Individuele contacten met bewoners zijn minstens zo belangrijk als de contacten die Mijande Wonen onderhoudt met de huurdersorganisaties. De medewerkers gaan dan ook regelmatig de wijk in voor overleg. Daarnaast zijn er natuurlijk contacten op de vestigingen zelf.

Bij de voorbereiding en uitvoering van omvangrijke onderhoudsprojecten, met name bij keuken- en/of doucherenovaties worden de klanten schriftelijk ingelicht over de voorgenomen werkzaamheden en zo nodig voor mondeling overleg over en toelichting op de plannen uitgenodigd.

Daar waar mensen wonen in te slopen woningen wordt individueel contact gezocht met de bewoners. In goed overleg wordt gekeken hoe Mijande Wonen deze bewoners kan helpen met het verlaten van hun woning. Er wordt gekeken wat de woonwens is van deze mensen en hoe Mijande Wonen deze kan vervullen. Deze bewoners worden met voorrang gehuisvest en zij kunnen een beroep doen op het sociaal plan.

Ook bij nieuwbouwprojecten worden, zo nodig, voorlichtingsbijeenkomsten gehouden. Ook worden bewoners in herstructureringsgebieden (bijv. Almeloseweg Oost in Vriezenveen) regelmatig bijgepraat over de ontwikkelingen.

2.3.18 Klachtencommissie

Mijande Wonen is aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente. Op grond van landelijke regelgeving zijn corporaties verplicht een klachtencommissie in te stellen. Huurders, medehuurders, woningzoekenden, ex-huurders en instanties die de belangen van deze partijen behartigen kunnen een klacht indienen bij genoemde commissie. De commissie brengt advies uit aan de directeur-bestuurder, deze beslist uiteindelijk over de afhandeling van de klacht. Als er een klacht tegen de corporatie wordt ingediend zal Mijande Wonen altijd een vertegenwoordiger naar de zitting sturen.

In 2011 werden door of namens klanten bij deze commissie geen klachten ingediend, die daadwerkelijk in behandeling zijn genomen door de klachtencommissie.

In het verslagjaar is er wel een klacht bij de huurcommissie ingediend. Hierbij is Mijande door de huurcommissie in het gelijk gesteld.

2.3.19 KWH huurlabel

In het ondernemingsplan heeft Mijande Wonen de doelstelling opgenomen om in 2013 het KWH label voor geheel Mijande te halen. Het jaar 2011 is vooral gebruikt om de processen en beleid te uniformeren en daar waar nodig ook op te stellen. Ook de bijbehorende communicatiemiddelen (folders, website, brieven) zijn onderhanden genomen. Dit is een arbeidsintensief traject dat Mijande Wonen rond de zomer van 2012 af gaat ronden. In april 2012 wordt gestart met een continue meting door KWH, waarbij ernaar wordt gestreefd de "nulmeting" in het najaar van 2012 afgerond te hebben. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan zullen daarna vervolgacties in gang worden gezet.

2.3.20 Informatievoorziening

Vanaf 2011 brengt Mijande Wonen elk kwartaal het magazine de "Dorpskracht" uit. Dit is een informatiebulletin met informatie over nieuwe ontwikkelingen, allerlei zaken die klanten betreffen en updates over de organisatie.

Overige informatievoorziening

Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt aan alle huurders "De Huurkrant" verstrekt, waarin de huurverhoging en alles wat daarmee samenhangt wordt toegelicht. Tevens wordt een circulaire over de huurtoeslag bijgevoegd.

Er zijn brochures (eigen en van derden) beschikbaar over allerlei onderwerpen. In het kader van het stroomlijnen en harmoniseren van processen en beleid wordt ook aandacht besteed aan de communicatie, onder meer door middel van nieuwe folders.

Bij nieuwe of opgeleverde projecten wordt de pers ingelicht. Ook via advertenties in uitgaven die een relatie hebben met onze doelgroepen wordt er op gewezen dat Mijande Wonen "de sleutel naar uw woning" kan zijn.

Website

Huurders en andere belangstellenden hebben de gegevens op onze site (www.mijande.nl) in 2011 aanzienlijk vaker geraadpleegd dan in 2010, zoals blijkt uit onderstaande gegevens:

Bezoek website	2011	2010
Totaal aantal bezoekers	71.285	27.086
Totaal aantal unieke bezoekers	28.986	12.088
Totaal aantal paginaweergaves	484.479	182.519
Gemiddelde bezoektijd	3 min. 18 sec.	3 min. 10 sec.

Met name het aanbod en de vraag naar woonruimte bepalen het bezoek aan de website:

Meest bezochte pagina's	2011	2010
Huuraanbod	99.917	21.541
Ik zoek woonruimte	54.372	19.554
Welkomstpagina	41.812	23.734
Ons woningaanbod	30.183	10.309
Contact	15.039	7.224

Ten opzichte van 2010 belanden bezoekers vaker via een zoekmachine op de website:

Toegang tot de site	2011	2010
Zoekmachines (vooral Google)	52%	38%
Direct (intypen www.mijande.nl)	38%	47%
Link op andere site	10%	15%
Totaal	100%	100%

Het bewonersmagazine Dorpskracht, dat in 2010 voor het eerst verscheen en wordt verspreid onder huurders en relaties, werd in 2011 drie keer uitgebracht.

2.3.21 Sponsoring

Mijande Wonen voert een terughoudend sponsorbeleid. Over 2011 bedroegen de totale sponsorkosten € 5.837, waarvan € 3.032 betrekking had op een eenmalige bijdrage aan de kosten van een carillon in Ootmarsum (op basis van een afspraak van een rechtsvoorganger van Mijande Wonen uit 2002).

2.4 Financiële continuïteit waarborgen

2.4.1 Algemeen

Conform het ondernemingsplan, is het uitgangspunt en tevens randvoorwaarde van de activiteiten van Mijande wonen is dat jaarlijks een positief financieel oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) wordt ontvangen. Gestreefd wordt naar lage beheerslasten, lager dan die van de benchmark 'Corporatie in Perspectief' (CFV). Mijande Wonen wil de bedrijfskosten laag houden en een positieve kasstroom genereren uit de normale bedrijfsuitoefening. De verdien capaciteit van de woningvoorraad wil ze optimaal benutten door onder andere opbrengsten uit verkopen opnieuw te investeren in de bestaande voorraad of in nieuwbouw. Het stellen van financiële kaders en het opstellen van financieel beleid als toetsingskader is de basis. Er wordt ingezet op actieve financiële sturing. Om het kostenbewustzijn te vergroten worden er budgetten verstrekt aan budgethouders.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de winst- en verliesrekening, de vermogenspositie, de financieringspositie, de bedrijfswaardeberekening en de treasury.

2.4.2 Winst-en-verliesrekening over 2011

De geconsolideerde winst-en-verliesrekening ziet er als volgt uit:

	realisatie 2011	begroting 2011	verschil 2011	realisatie 2010
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	25.499	25.431	68	24.693
Vergoedingen	460	491	-31	473
Overheidsbijdragen	-78	35	-113	13
Verkoop onroerende zaken	3.344	2.353	991	2.520
Waardemutatie verkoop onder voorwaarden	10	0	10	0
Overige bedrijfsopbrengsten	39	842	-803	601
Totaal bedrijfsopbrengsten	29.274	29.152	122	28.298
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen materiële vaste activa	4.470	4.910	-440	4.551
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	3.907	2.335	1.572	2.619
Lonen en salarissen	3.271	2.729	542	2.569
Sociale lasten	465	503	-38	418
Pensioenlasten	556	525	31	471
Lasten onderhoud	6.742	6.560	182	6.632
Overige bedrijfslasten	5.624	4.417	1.207	6.782
Totaal bedrijfslasten	25.036	21.979	3.057	24.042
Bedrijfsresultaat	4.238	7.173	-2.935	4.256
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	126	246	-120	48
Opbrengsten financiële vaste activa	33	77	-44	75
Rentelasten	-7.125	-7.224	99	-5.817
Totaal financiële baten en lasten	-6.966	-6.901	-65	-5.695
Resultaat voor belastingen	-2.728	272	-3.000	-1.439
Belastingen	-1.262	-1.130	-132	-295
Resultaat deelnemingen	-285	-369	84	0
	-1.547	-1.499	-48	-295
Resultaat na belastingen	-4.275	-1.227	-3.048	-1.733

Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste afwijkingen tussen realisatie 2011, begroting 2011 en realisatie 2010. Teneinde een goede vergelijking te kunnen maken, is in bovenstaande begrotingskolom Dinkelborgh Energie BV niet meegeconsolideerd. Het begrote resultaat van Dinkelborgh Holding BV is opgenomen op de regel "Resultaat deelnemingen", net als in de realisatie over 2011.

Bedrijfsopbrengsten

De huren en overige vergoedingen liggen redelijk in lijn met de begroting. De overheidsbijdragen zijn in de realisatie over 2011 negatief, omdat in 2011 bleek dat de voorheen onder financiële vaste activa opgenomen vordering te hoog was.

Door een actief verkoopbeleid is de boekwinst naar aanleiding van de verkoop van onroerende zaken fors hoger dan begroot en tevens hoger dan over 2010.

De overige bedrijfsopbrengsten blijven sterk achter bij de begroting. Dit komt in belangrijke mate door een tegenvallende omzet en marge bij Dinkel Werkmij 02 BV en Dinkel Werkmij 03 BV (effect € 834.000).

Bedrijfslasten

De afschrijvingslasten liggen iets onder de kosten van 2010 en zijn fors lager dan begroot. Met ingang van 2011 wordt lineair afgeschreven in plaats van annuïtair en zijn alle achterliggende waarderings- en afschrijvingscalculaties geharmoniseerd. De begrote afschrijvingskosten waren nog op annuïtaire en niet-geharmoniseerde basis bepaald.

De overige waardeveranderingen inzake materiële vaste activa betreffen een viertal complexen: 60 zorgtoegankelijke woningen Scholtenerf Denekamp (€ 3.500.000), 5 woningen Bussink Den Ham (€ 105.000), 5 woningen Roggestraat Den Ham (€ 75.000) en het nieuwbouwcomplex Dunantstraat Vriezenveen (€ 227.000).

De lonen en salarissen zijn fors hoger dan in 2010 en eveneens hoger dan begroot. Ten opzichte van 2010 zijn 5,4 fte's (€ 450.000) meer in loondienst. Daarnaast waren de kosten voor het inhuren van extern personeel hoger (effect (€ 275.000)).

Daar staat een hogere doorbelasting (dekking) van interne uren tegenover (€ 60.000). Een en ander was slechts ten dele voorzien ten tijde van het opstellen van de begroting. Voor de komende jaren wordt gestuurd op een kostendaling.

De sociale lasten waren te hoog begroot. De pensioenlasten liggen wat hoger dan begroot, wat komt door de gestegen loonkosten.

De onderhoudskosten liggen redelijk in lijn met de begroting. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4.5.

Ten opzichte van 2010 zijn de overige bedrijfslasten aanzienlijk gedaald. Dit komt vooral doordat in 2010 incidentele fusiekosten waren verantwoord (€ 1,3 miljoen). Ten opzichte van de begroting is juist sprake van een kostenoverschrijding, bestaande uit een veelheid van posten. De grootste overschrijdingen zitten bij de automatiseringskosten, reiskosten (als gevolg van het sociaal plan), opleidingskosten en advieskosten.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten liggen redelijk in lijn met de begroting. De stijging van de rentelasten ten opzichte van 2010 wordt mede veroorzaakt door een hoger uitstaand leningsaldo (effect ruim € 300.000), alsmede door een hoger gewogen gemiddeld rentepercentage (0,2%, effect € 405.000). In 2010 was bovendien een incidentele voordelige rentecorrectie verantwoord ad € 590.000 (correctie voorgaande jaren).

Belastingen

De post belastingen bestaat uit de afboeking van de per 1 januari 2011 opgenomen actieve belastinglatentie ad ruim € 1,4 miljoen, alsmede uit afloopverschillen inzake voorgaande jaren (€ 180.000). Vooral vanwege de ontwikkeling van de WOZ-waarden beschikt Mijande Wonen over dermate grote fiscale verliezen, dat het onzeker is in hoeverre deze door toekomstige winsten gecompenseerd zullen worden. Derhalve is besloten per 31 december 2011 geen actieve belastinglatentie te vormen voor verliescompensatie, noch voor overige waarderingsverschillen (die een vergelijkbare looptijd kennen als de verliescompensatie).

Resultaat deelnemingen

Het bedrag ad € 285.000 is het 50% aandeel in het resultaat van Dinkelborgh Energie BV over 2011. Begroot was een verlies (nog op basis van een 100%-belang) van € 369.000.

2.4.3 Financiële meerjarenbegroting

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. De financiële meerjarencijfers zijn voor de komende vijf jaar opgesteld ten behoeve van het Centraal Fonds en het WSW. Het jaarresultaat en de overige reserves zijn, in financiële zin, het resultaat van het gevoerde beleid. De stand van de overige reserves geeft echter ook de startpositie voor het bepalen van het beleid in de toekomst.

De overige reserves hebben drie functies:

1. weerstandsfunctie (buffer voor onverwachte verliezen);
2. waarborgfunctie (om vreemd vermogen aan te trekken);
3. financieringsfunctie (een groot deel van de overige reserves is voor lange termijn beschikbaar en dus voor interne financiering beschikbaar).

2.4.4 Vermogenspositie

Het eigen vermogen van Mijande wonen is in 2011 afgenomen met € 4,3 miljoen tot € 24,3 miljoen per 31 december 2011. De solvabiliteit bedraagt per 31 december 2011 12% (31 december 2010: 14%). Solvabiliteit betekent de mate waarin een onderneming op langere termijn in staat is aan haar verplichtingen jegens schuldeisers te voldoen. Bij dit kengetal staat de bufferfunctie van het eigen vermogen centraal. Afhankelijk van de risicopositie van de organisatie dient dit kengetal een minimale hoogte te hebben. In de corporatiesector wordt een percentage tussen de 10 en 15 als voldoende beschouwd.

Nieuwbouwplannen met hoge onrendabele toppen oefenen druk uit op dit verhoudingsgetal. Maatregelen om invloed uit te oefenen op dit getal zijn: huurverhogingen boven inflatieniveau (vooral nog niet toegestaan in Nederland), verkoop van huurwoningen, beheersing van de kosten van onderhoud, het eventueel uitstellen of afgelasten van projecten en het minimaliseren van de onrendabele top.

Mede door de forse kostenstijgingen die door de huidige overheidsplannen worden opgeroepen, ontkomt ook Mijande Wonen er niet aan de geplande nieuwbouwprojecten kritisch tegen het licht te houden en de verkoopdoelstelling (bestaand bezit) voor de komende jaren op te schroeven. Tevens worden de bedrijfslasten strakker gebudgetteerd.

2.4.5 Loan to value

Om de vermogenspositie van Mijande Wonen te beoordelen zijn de kengetallen van historische kosten tevens berekend op basis van bedrijfswaarde. Een kengetal dat de relatie legt tussen de bedrijfswaarde en het aandeel externe financiering wordt 'loan to value' genoemd. Als vuistregel zal dit percentage onder de 75 procent moeten liggen. De parameters voor de totstandkoming van de bedrijfswaarde spelen hierbij een belangrijke rol.

Loan to value	realisatie 2011	realisatie 2010
Vreemd vermogen lange termijn (A) (incl. aflossingverplichtingen)	€ 1.000 175.633	€ 1.000 167.937
Bedrijfswaarde bestaand bezit (B)	330.152	260.162
Loan to value (A/B)	53%	65%

De interestdekkingratio (ICR, operationele kasstroom gedeeld door financieel resultaat) geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit haar interest te betalen. Het overschot kan dienen ten behoeve van de interne financiering van investeringen. Als vuistregel voor deze ratio wordt een minimum streefnorm van 1,5 aangehouden. Het exploitatierendement (operationele kasstroom in percentage van de bedrijfswaarde) geeft aan welk direct rendement is behaald op het geïnvesteerde vermogen. Het kengetal kan dienen als basis voor investeringsbeslissingen en beslissingen ten aanzien van huur- en onderhoudsbeleid van het bestaande bezit.

Interestdekkingratio	realisatie 2011	begroting 2011	realisatie 2010
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Operationele kasstroom (exclusief mutaties balans):			
Exploitatieresultaat	4.238	7.173	4.256
Verkoopopbrengst	-3.344	-2.353	-2.520
Afschrijvingen	4.470	4.910	4.551
Overige waardeveranderingen	3.907	2.335	2.619
Correctie fusiekosten (incidenteel)	0	0	1.324
Totaal operationele kasstroom	9.271	12.065	10.230
Financieel resultaat	-6.966	-6.901	-5.695
Interestdekkingratio	1,33	1,75	1,80
Bedrijfswaarde activa	330.152	330.152	260.162
Exploitatierendement	2,81	3,65	3,93

2.4.6 Financieringspositie

Mijande Wonen heeft de mogelijkheid om met garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldleningen op de kapitaalmarkt aan te trekken. Ook over 2010 heeft het WSW de financiële positie van Mijande Wonen beoordeeld. Het WSW heeft verklaard dat Mijande Wonen voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid.

2.4.7 Renteconversie leningen

De aflossing en renteconversie van de leningen in de komende vijf jaren:

Renteconversie	jaarlijkse aflossing	renterisico renteconversie	renterisico herfinanciering	saldo leningen
jaar	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
2012	2.253	10.000	7.630	174.750
2013	1.664	8.012	7.000	185.085
2014	1.164	5.000	8.835	184.585
2015	1.205	6.683	3.000	180.380
2016	1.148	7.500	5.980	173.250

2.4.8 Liquiditeitspositie

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

De current ratio (verhouding vlottende activa/kortlopende schulden) is gedaald van 0,59 per 31 december 2010 tot 0,34 per 31 december 2011. Dit heeft niet tot problemen geleid vanwege de bestaande kredietfaciliteit en de omvang van het door het WSW geborgde financieringsruimte, wat niet wegneemt dat de ontwikkeling van de liquiditeit in de komende jaren kritisch gevolgd zal worden.

2.4.9 Bedrijfswaardeberekening

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

De uitkomst van de bedrijfswaarde wordt op complexniveau geconfronteerd met de bestaande boekwaarde van die complexen. Waar nodig wordt de boekwaarde afgewaardeerd tot het niveau van de lagere bedrijfswaarde.

Het verschil tussen de gecorrigeerde bedrijfswaarde en de bestaande boekwaarde van de in exploitatie zijnde woningen betreft de toekomstige vermogenstoename. Samen met het bestaande eigen vermogen is dit het eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde.

De financieringsruimte bestaat theoretisch uit de bestaande bedrijfswaarde van de in exploitatie zijnde woningen, verminderd met de bestaande leningportefeuille. De uitkomst hiervan geeft het theoretische plafond aan van mogelijk aan te trekken vreemd vermogen. In de praktijk zal het WSW borg willen staan voor een lager bedrag en zullen financiers niet het maximale bedrag beschikbaar stellen. Het WSW hanteert een grens van 50% van de WOZ-waarde. Voor Mijande Wonen komt die 50% overeen met € 385 miljoen.

Aan de bedrijfswaardeberekening per 31 december 2011 liggen onder meer onderstaande parameters ten grondslag:

	2012	2013	2014	2015	2016 e.v.
Huurstijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie ineens	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Stijging beheerlasten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Overige uitgangspunten:					
Beheerslasten p/VHE	€ 1.155				
Planmatig onderhoud p/VHE	€ 800				
Dagelijks onderhoud p/VHE	€ 285				
Zakelijke lasten	€ 240				

Bovenstaande uitgangspunten zijn ontleend aan de meerjarenbegroting en de meerjarenonderhoudsbegroting. Voorts is bij de bedrijfswaardeberekeningen per 31 december 2011 uitgegaan van:

- Huren per complex per 31 december 2011;
- Restwaarde grond op basis van historische kosten, verhoogd met inflatie tot einde levensduur;
- Een disconteringsvoet van 5,25%.

De totale bedrijfswaarde per 31-12-2011 is als volgt te recapitulieren:

Bedrijfswaarde activa in exploitatie	realisatie 2011	realisatie 2010
	€ 1.000	€ 1.000
NCW huren	539.696	380.509
	-	-
NCW onderhoud	125.239	77.355
	-	-
NCW variabele lasten	145.242	86.946
NCW verkoop woningen	20.160	-
NCW restwaarde grond	11.845	12.275
Totaal	301.220	228.483

* NCW = *Netto Contante Waarde*

In 2011 zijn de levensduren van complexen afkomstig uit de jaren tot en met 1985 verlengd. Dat leidt zowel aan de opbrengsten- als aan de kostenkant tot substantiële wijzigingen. Daarnaast zijn per 31 december 2011 voor het eerst uniforme parameters toegepast.

De totale bedrijfswaarde van alle materiële vaste activa van Mijande Wonen is als volgt weer te geven:

Totale bedrijfswaarde	realisatie 2011
	€ 1.000
Activa in exploitatie	301.220
Activa in ontwikkeling	22.098
Activa ten dienste van de exploitatie	6.834
	330.152

2.4.10 Treasury

Mijande Wonen heeft een treasurystatuut opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd voor de treasuryactiviteiten van de organisatie. Het beleidsstuk is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Het beleid wordt geconcretiseerd door middel van de vaststelling van een treasuryjaarplan voor het komende jaar door de directeur-bestuurder en met de begroting ter kennis gebracht aan de Raad van Commissarissen, die beiden heeft goedgekeurd.

Eenmaal per drie jaar vindt er een evaluatie plaats van het treasurystatuut (de eerstvolgende evaluatie vindt plaats in 2013).

De belangrijkste doelstellingen van het treasurybeleid zijn:

- Het verkrijgen en handhaven van toegang tot de vermogensmarkten tegen de scherpst mogelijke condities;
- Het beschermen van de organisatie tegen financiële risico's;
- Het gebruik maken van interne financiering in plaats van externe financiering;
- Het realiseren van een flexibel en controleerbaar cashmanagement in de organisatie;
- Het optimaliseren van de renteresultaten.

De treasurycommissie bestond in 2011 uit de volgende personen:

- B.H. Herbers, manager Bedrijfsvoering (voorzitter);
- W. Kuiper, senior financieel-economisch medewerker;
- W. Pijffers, senior consultant Atrivé (extern lid).

Ieder financieringsvoorstel wordt conform het treasurystatuut en treasuryjaarplan, voorgelegd aan de directeur-bestuurder en eventueel ook de raad van commissarissen, ter goedkeuring.

2.5 Verbindingen

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

Naam	Kapitaal- belang	Eigen vermogen	Resultaat	Vordering Mijande Wonen	
		31 dec. 2011	2011	31 dec. 2011	31 dec. 2010
		€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Dinkelborgh Holding BV (geconsolideerd)	100%	-877	-391	2.431	7.445
<i>Via Dinkelborgh Holding BV:</i>					
- Dinkelborgh Energie BV	50%	2.530	-570	807	5.310
- Dinkel Werkmij 02 BV	100%	-1.685	-104	1.872	1.617
- Dinkel Werkmij 03 BV	100%	-417	-1	449	361
WoonIn Holding BV	100%	15	9	19	19
<i>Via WoonIn Holding BV:</i>					
- WoonIn Vastgoed BV	100%	16	9	1	1

In 2011 heeft Dinkelborgh Holding BV 50% van haar belang in Dinkelborgh Energie BV verkocht aan Twence Duurzaam BV. Dat ging gepaard met de omzetting van een vordering van Mijande Wonen (via Dinkelborgh Holding BV) ad € 5,4 miljoen in kapitaal (agioreserve), alsmede een kapitaalinjectie (agioreserve) door Twence Duurzaam BV ad € 1,5 miljoen.

Mijande Wonen heeft de afgelopen jaren geconstateerd dat de activiteiten in de Breedband BV (Dinkel Werkmij 02 BV) sterk aan verandering en doorontwikkeling onderhevig zijn. Dit is niet de core business van Mijande Wonen. Voor de Breedband BV is momenteel sprake van verregaande gesprekken met een partij die deze BV gaat overnemen en de diensten aan de huidige afnemers van Mijande Wonen gaat voortzetten. In de loop van 2012 zal dit worden afgewikkeld.

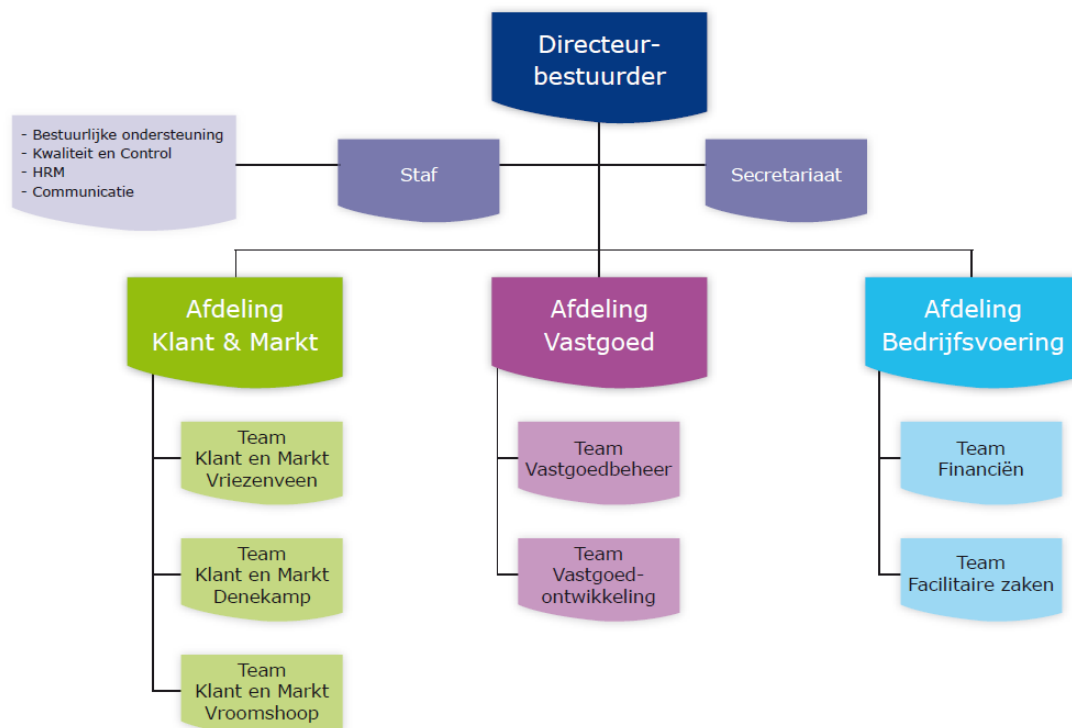
2.6 De interne organisatie

2.6.1 HR en organisatie

Eind 2011 had Mijande Wonen 75 medewerkers in dienst (66,4 fte, inclusief tijdelijke contracten, exclusief oproepkrachten). Dat betekent een stijging van zes personen (5,4 fte) ten opzichte van 31 december 2010. De uitbreiding heeft met name bij de afdeling Klant en Markt plaatsgevonden (3,9 fte), deels door het invullen van vacatures.

Het ziekteverzuim (exclusief verlof als gevolg van zwangerschappen) lag wederom laag, namelijk op 2,9% (2010: 1,7%).

Het organisatieschema is in 2011 ongewijzigd gebleven:



2.6.2 Ondernemingsraad

Na het uitschrijven van de verkiezingen eind 2010, is het begin 2011 gelukt om een voltallige OR bijeen te krijgen, mede dankzij de overtuigingskracht van enkele collega's, die nog twijfelende personen zover hebben gekregen dat zij zich verkiesbaar hebben gesteld. Uiteindelijk hebben er geen verkiezingen plaatsgevonden, want er waren evenveel kandidaten als zetels. Vanuit de organisatie waren er geen bezwaren tegen de deelname van deze kandidaten.

In november 2011 is de OR van Mijande Wonen samen met de OR'en van Woningstichting Hellendoorn, stichting Wonen Wierden Enter, Woonbeheer Borne en Beter Wonen Vechtdal op cursus geweest. Hier kwamen de volgende punten aan de orde;

- Inleiding in de WOR (Wet op de Ondernemingsraden);
- Het advies- en instemmingsrecht;
- Samenwerking met andere woningcorporaties;
- De werkkostenregeling;
- De CAO Woondiensten.

Naar aanleiding van deze cursus is besloten om in de toekomst vaker met elkaar in gesprek te gaan omtrent actuele onderwerpen en cursussen samen te gaan organiseren. Het was namelijk erg prettig en nuttig om ervaring met elkaar te delen.

De OR heeft in 2011 acht keer een overleg met directeur/bestuurder Peter Zuithof gehad en twee keer met de Raad van Commissarissen. Hierbij zijn diverse onderwerpen besproken, waarvan na afloop een nieuwsbrief is gemaakt. De nieuwsbrieven worden op Embrace (het intranet) geplaatst, zodat iedereen de mogelijkheid heeft om deze informatie te lezen.

Een aantal onderwerpen die tijdens het overleg zijn besproken staan elk overleg op de agenda, omdat deze nog niet afgehandeld zijn. Dit betreft onder andere:

- voortgang huisvesting;
- voortgang gesprekscyclus.

Hieronder nog een aantal onderwerpen die zijn besproken:

- collectieve vrije dagen en vakantie;
- regeling dienstauto;
- plan van aanpak en besluit Arbodienst;
- omgang Raad van Commissarissen;
- samenwerking SSCH;
- ondernemingsplan Mijande;
- gedragscode;
- promotie werkniveau;
- flexibel werken;
- frontoffice Denekamp;
- Dinkelborgh Energie BV;
- sociaal statuut;
- trimesterrapportage;
- woondiensten cafetariasysteem;
- collectieve ziektekostenverzekering,

Al met al is het een jaar geweest waarin veel zaken zijn afgehandeld is, maar er ook nog genoeg onderwerpen overblijven. Vooral met betrekking tot de huisvesting en de gesprekscyclus belooft 2012 een bewogen jaar te gaan worden.

3 Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Algemeen

Het jaar 2011 was het eerste volledig jaar waarin de RVC van Mijande Wonen toezicht heeft gehouden. Veel onderwerpen zijn de revue gepasseerd en er zijn besluiten genomen, waardoor de nieuwe gefuseerde organisatie verder "in control" is gekomen. Het ondernemingsplan 2012-2014 is tot stand gekomen en het onderwerp "Dorpskracht" is nader uitgewerkt. Verder is er gewerkt aan de ontwikkeling van het informatiemanagement. Als één van de hoogtepunten van 2011 mag wel de visitatie genoemd worden, waarvan eind december de eerste rapporten klaar waren. De bevindingen daaruit brachten geen onverwachte gezichtspunten, maar bevestigden veelal reeds gesignaleerde actiepunten die in 2012 opgevolgd worden. Voorbeelden hiervan zijn het Strategisch Voorraad Beleid, risicomangement en een duidelijk omschreven toetsingskader. Voor wat betreft de toezichthoudende rol is zeker ook een ontwikkeling doorgemaakt, waardoor het voor zowel RVC als bestuurder scherper en duidelijker is wat de verwachtingen kunnen en mogen zijn.

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

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 13 t/m 25 van de statuten van stichting Mijande Wonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen d.d. 13 oktober 2010.

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

Als toezichtskader en *toetsingskader* voor het uitoefenen van haar taken hanteerde de RVC in 2011 onder meer:

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

3.2 Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen, zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de algemene gang van zaken, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast

heeft zij een actieve rol vervuld in het visitatieproces en bewaakt de RVC de nodige verbeteringen die in 2012 en verder worden geïmplementeerd. Mede hierdoor houdt zij grip op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij laat zij zich informeren door de accountant, laat zij zich informeren middels trimesterrapportages en worden elk jaar de risico's expliciet besproken met de bestuurder.

In 2011 heeft de RVC de starthandelingen rond nieuwbouwcomplex 't Haarhuus bijgewoond en de opening van de Brede School. Beide bijeenkomsten waren onderdeel van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en een goed moment om met de betrokken belanghouders in contact te komen.

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft in het afgelopen jaar overleg gevoerd met de volgende partijen:

- overleg met bestuur;
- overleg met externe accountant ;
- overleg met huurdersorganisaties;
- overleg met Ondernemingsraad;
- contact met belanghouders .

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen is in het afgelopen jaar 8 maal bijeen geweest ter vergadering met het bestuur. Daarnaast hebben drie bijeenkomsten plaatsgevonden rond de visitatie, ter voorbereiding, het gesprek met de visitatiecommissie en ter afronding.

In de bijeenkomst van 26 januari 2012 is het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is ook het functioneren van het bestuur besproken. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van:

- de Governancecode en het Reglement RVC;
- de vooraf gevraagde mening van het bestuur;
- de bevindingen van de visitatiecommissie.

De belangrijkste aandacht-/verbeterpunten die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen, zijn het opstellen van een toetsingskader en het toezien op het verder professionaliseren van de planning en control cyclus. Verder is de RVC voornemens om individueel minimaal 2 x per jaar een seminar of gelijkwaardig bij te wonen in het kader van deskundigheidsbevordering.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft in 2011 twee keer voltallig overleg gehad met de ondernemingsraad. Daarin zijn de volgende onderwerpen besproken: jaarrekening 2010, visitatie, gesprekscyclus, ondernemingsplan en het onderwerp Dorpskracht.

Ook is er overleg gevoerd tussen een afvaardiging van de RVC en de huurdersverenigingen over diverse onderwerpen. Besloten is dit jaarlijks te herhalen, waarbij twee huurderscommissarissen het frequente overleg tussen de huurdersverenigingen en het bestuur jaarlijks bijwonen.

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft in 2011, met inachtneming van het bovenstaande toezichtskader, de volgende besluiten genomen:

- Het treasurystatuut d.d. 20 december 2010 is vastgesteld.
- BDO is benoemd als accountant.
- Rondom de visitatie is besloten welke partijen mochten offeren, het proces is bepaald en de uiteindelijke keuze voor KWH is gemaakt.
- Het Reglement Remuneratiecommissie is vastgesteld.
- Benoeming van de voorzitter en lid remuneratiecommissie.
- Het treasuryjaarplan 2011 is goedgekeurd.
- Afwaardering van de activa in 2 dochter-BV's m.b.t. de jaarrekening 2010.
- Herbenoeming van twee leden van de RVC, namelijk mevrouw S. Posthuma en de heer H.W.M. Heijman.
- Goedkeuring aan het besluit om de jaarrekening 2010 vast te stellen.
- Decharge aan de directeur/bestuurder voor het gevoerde beleid over 2010.
- Mandaat en handelingsbevoegdheid van de directeur/bestuurder.
- Instelling van een Auditcommissie met benoeming van twee commissarissen, te weten de heer E.R. Burgerhout en de heer B.J.G. Baars.
- Vaststelling van een gewijzigd Rooster van Aftreden n.a.v. de nieuwe Governancecode.
- Ongewijzigde RVC-vergoedingen.

- Vergaderschema/planning 2012.
- Goedkeuring ondernemingsplan "Samen bouwen aan Dorpskracht" 2012-2014.
- Goedkeuring aan het besluit om de begroting 2012 vast te stellen.
- Vaststelling beloning bestuurder conform de beloningscode.

Verder waren o.a. onderwerp van gesprek:

- Diverse actualiteiten die spelen binnen en buiten Mijande Wonen.
- Aanbestedingsbeleid.
- Strategisch Voorraad Beheer.
- Project 't Haarhuus.
- Multifunctionele Accommodatie Vroomshoop.
- Zorgboerderij Den Ham.
- En een algemene toelichting op alle voorhanden Projecten.
- Dorpskracht.
- Strategie en Risico's.
- Beleidsplan en jaarplan.
- Ontwikkeling en gewenste betrouwbaarheid van Managementinformatie.
- Trimesterrapportages.
- Deelname in en toezicht op Shared Service Center Heuvelrug.
- Afwaardering en toekomst van Dinkelborgh Breedband BV en Dinkelborgh Energie BV.
- Gedragscode/integriteit.
- 1-loket Mijande Wonen - Gemeente Dinkelland.
- Uitvoeren van de zelfevaluatie, deskundigheidsbevordering en -ontwikkeling en het declaratiegedrag van de RVC.

Om goed toezicht te kunnen houden heeft de RVC o.a. gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- informatie van de VTW en van Aedes ;
- vakliteratuur (en fiscale actualiteiten);
- bijwonen Algemene ledenvergadering VTW;
- overleg met directeur-bestuurder;
- trimesterrapportages;
- bijwonen "Nationale Dag voor Commissarissen en toezichthouders";
- bijwonen "Toezicht in de toekomst";
- informatie/nieuwsbrieven Aedes;
- bijwonen "Corporate Governance en de rol van de commissaris";
- bijwonen "financiën voor specialisten".

3.3 Onafhankelijkheid en integriteit

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

De heer S. Gaastra is niet onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties. De heer Gaastra heeft de huurdersverenigingen, middels zijn dienstverband de Woonbond, geadviseerd over hun zienswijze met betrekking tot fusie. De Raad van Commissarissen heeft dit gewogen en dit niet bezwaarlijk gevonden voor zijn benoeming. In de overdracht van de BIT (begeleidingscommissie intern toezicht tijdens fusieproces) naar de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen is als volgt geadviseerd: "De BIT gaat akkoord met de voordracht van de selectiecommissie met vaststelling van de niet-onafhankelijkheid van de heer Gaastra. De nieuwe Raad van Commissarissen zal dit op grond van de Governancecode ook in haar eerste vergadering moeten vastleggen."

In afwijking van de Governance Code heeft de directeur/bestuurder een arbeidsovereenkomst en benoeming voor onbepaalde tijd. De reden hiervoor is dat op deze wijze continuïteit beter gewaarborgd is. Het functioneren van de directeur/bestuurder wordt jaarlijks geëvalueerd. In 2011 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van commissarissen en of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen van Mijande wonen of de bestuurder een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of de bestuurder. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RVC en de bestuurder is opgenomen in bijlage I, respectievelijk bijlage II.

Voor wat betreft integriteit is in 2011 een gedragscode opgesteld, die in 2012 verder geïmplementeerd wordt.

3.4 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen bestaat uit 7 leden. In bijlage I is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen, waaronder de nevenfuncties, samenstelling commissies en het rooster van aftreden. De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. Begin 2012 werd deze conform de corporate governance code opnieuw geagendeerd en besproken. Door de RVC is geconcludeerd dat er geen inhoudelijke wijzigingen nodig zijn.

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft in 2011 besloten een auditcommissie in te stellen, naast de reeds bestaande remuneratiecommissie. In de auditcommissie hebben zitting de heren E.R. Burgerhout en B.J.G. Baars.

In maart 2011 is het 'Reglement voor de remuneratiecommissie' door de Raad van Commissarissen vastgesteld. Hierin zijn de taken en bevoegdheden van de remuneratiecommissie omschreven. De remuneratiecommissie heeft als aandachtsgebied aangelegenheden betreffende het functioneren en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. In dat kader bereidt de commissie de besluitvorming van de raad van commissarissen voor ter zake van de bezoldiging van de bestuurder. De commissie neemt nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheden over van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen blijft verantwoordelijk voor zijn besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de remuneratiecommissie in 2011, drie maal vergaderd. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen, welke met name betrekking hadden op de te behalen doelstellingen van de directie, gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

In 2011 zijn de heer Heijman en mevrouw Posthuma na 1 jaar (volgens Rooster van Aftreden), als commissaris herbenoemd voor een periode van 4 jaar met als argument dat zij voldoen in hun rol, een welkome aanvulling zijn op het team en passend binnen de profielschets acteren. Naar aanleiding van de gewijzigde Governance code, waarin een maximale zittingsduur van 8 jaar is opgenomen, is het rooster van aftreden aangepast.

3.5 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Behalve de evaluatie waren deze onderwerpen op 2011 niet van toepassing.

De Remuneratiecommissie heeft op 8 februari 2011, besloten de beloning van de bestuurder per 1 januari 2011 met 2 % te verhogen. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning in 2011 is opgenomen in bijlage III, waarin tevens de honoraria van de RVC-leden zijn vermeld. De honoraria van de RVC-leden zijn in overeenstemming met de VTW richtlijnen en zijn in 2011 ten opzichte van 2010 ongewijzigd. Besloten is per 1 juli 2012 pas weer te beoordelen of de RVC-vergoeding dient te worden herzien. In januari 2012 is het functioneren van de directeur-bestuurder over 2011 besproken. De RVC heeft de bevindingen teruggekoppeld en er is verslag van gemaakt. De samenwerking binnen de RVC en tussen de RVC en bestuurder wordt als open en constructief ervaren. Er is sprake van een goede sfeer, waarbij men elkaar kritisch bevraagt en aanvult, met

onderscheiden expertises en voldoende deskundigheid. Dit werd ook geconstateerd door de visitatiecommissie.

3.6 Auditcommissie

In 2011 is na evaluatie besloten een Auditcommissie in te stellen. Benoemd zijn de leden B.J.G. Baars en E.R. Burgerhout. De Auditcommissie heeft in 2011 een maal vergaderd ten behoeve van de begroting.

Het bestuur en de Auditcommissie maken ieder ten minste een maal in de 4 jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waar de externe accountant fungeert. Bij de benoeming van BDO als accountant, is besloten deze benoeming elk jaar te evalueren en op grond daarvan een herbenoeming van wederom een jaar aan te gaan. De eerste evaluatie heeft 26 januari 2012 plaatsgevonden.

3.7 Goedkeuring jaarverslag

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 en 27 van de statuten is het jaarverslag 2011 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het volkshuisvestingsverslag 2011, het financiële verslag 2011 en het rapport van de accountant inzake zijn bevindingen over het jaarverslag 2011. De daarover afgegeven accountantsverklaring door BDO Audit & Assurance B.V. is achter in dit jaarverslag opgenomen.

De Raad van Commissarissen kan zich met dit jaarverslag verenigen en heeft in haar vergadering van 7 juni 2012 het jaarverslag goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij dat alle uitgaven in 2011 gedaan zijn in het belang van de volkshuisvesting. De Raad van Commissarissen is van mening dat door middel van dit verslag een getrouw beeld wordt gegeven van het functioneren en de financiële positie van Mijande Wonen.

Weerselo, 7 juni 2012

Was getekend, namens de Raad van Commissarissen,

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

Mevr. S. Posthuma

Dhr. S.J.C. Gaastra

Dhr. E.R. Burgerhout

Dhr. E.E. Bessem

Dhr. L. Faber

Dhr. B.J.G. Baars

bijlage I: samenstelling Raad van Commissarissen

In 2011 was de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen als volgt samengesteld:

Naam	Geboortejaar	Deskundigheidsgebied)	Functie	Nevenfuncties	Beroep
Dhr. H.W.M. Heijman	1950	Algemeen	Voorzitter	Bestuurslid van de stichting Koninkrijkssamenwerking Voorzitter werkgroep Openbare orde en Veiligheid van de Euregio	Burgemeester.
Mevr. S. Posthuma	1965	Volkshuisvesting technisch/juridisch		Lid RVT Livio (zorginstelling)	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht en bedrijfsjurist.
Dhr. S.J.C. Gaastra	1961	Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)		Voorzitter RVC Woonservice Drenthe Voorzitter lokale afdeling PvdA	Consulent en adviseur bij de Nederlandse Woonbond.
Dhr. E.R. Burgerhout	1967	Financieel		Geen	Interim financieel manager en adviseur.
Dhr. E.E. Bessem	1963	Ondernemerschap		Lid RVC woningcorporaties Goed Wonen Zederik en Tablis Wonen Sliedrecht	Interim organisatie- en vastgoedadviseur voor corporaties, zorginstellingen en gemeenten.
Dhr. L. Faber	1960	Personeel & organisatie		Bestuurslid (secretaris) stichting administratiekantoor CollmaG Nederland BV. Lid ledenraad Rabobank Noord-West Twente	Freelance docent Organisationsmanagement & verandering en HRM. Directeur organisatieadviesbureau
Dhr. B.J.G. Baars	1951	Volkshuisvesting algemeen/politiek en Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Vice-voorzitter	Geen	Projectmanager Rijksoverheid.

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen voor een periode van vier jaar benoemd worden. Herbenoeming is één à twee keer mogelijk, met een maximale termijn van acht jaar.

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

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2011 als volgt samengesteld:

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

Nevenfuncties bestuurder

In het kader van zijn functie als bestuurder van Mijande Wonen vervult de heer P. Zuithof geen (onbezoldigde) nevenfuncties, ook niet privé.

bijlage II: honorering bestuur en commissarissen

Honorering bestuur

In 2011 heeft de bestuurder van Mijande Wonen de volgende beloning ontvangen:

Bestuurdersbeloning	P.G.J. Zuithof
	€
Fiscaal loon	114.834
Variabele beloning (belast en onbelast)	n.v.t.
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever en werknemer)	33.973
Totaal beloning op basis van de WOPT	148.807
Werkgeversdeel sociale lasten	8.004
Totaal beloning op basis van BW 2 Titel 9	156.811

Daarnaast beschikt de bestuurder over een dienstauto met een oorspronkelijke cataloguswaarde van € 42.500. Voor het privégebruik van de dienstauto wordt maandelijks € 60 van het salaris ingehouden.

Honorering raad van Commissarissen

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

In 2011 heeft de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen de volgende beloning ontvangen:

Naam	Functie	Bruto vergoeding	Onkostenvergoeding	Totaal
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	€ 10.275	Geen	€ 10.275
Mevr. S. Posthuma		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. S.J.C. Gaastra		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. E.R. Burgerhout		€ 7.559 (incl. BTW)	Geen	€ 7.559 (incl. BTW)
Dhr. E.E. Bessem		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. L. Faber		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. B.J.G. Baars	Vice-voorzitter	€ 6.850	geen	€ 6.850

4 Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	2011	2010
1. Woningen		
Begin boekjaar in exploitatie	4.959	4.952
af: verkoop	-29	-22
af: sloop	-14	-12
bij: nieuwbouw/aankoop	35	41
Einde boekjaar in exploitatie	4.951	4.959
2. Garages en autoboxen	32	32
3. Parkeerplaatsen	14	14
4. Verzorgingshuis	166	159
5. Bedrijfspannen	11	11
6. Overig (maatschappelijk onroerend goed)	18	17
Totaal aantal VHE einde boekjaar	5.192	5.192

Personeelsbezetting (fte, einde boekjaar)	2011	2010
Directie	1,0	1,0
Klant & Markt (incl. vaklieden)	29,7	25,7
Vastgoed	17,8	16,8
Bedrijfsvoering	12,8	13,4
Staf	5,1	4,1
Totaal	66,4	61,0

Verhuur en incasso	2011	2010
1. Woningzoekenden	4.421	3.148
2. Toewijzingen	402	467
3. Verhuringen	421	421
4. Huurmatigingen december	1.119	1.260
5. Leegstaande woningen > 3 maanden	30	26
6a. Goedkope woningen	1.222	1.324
6b. Betaalbare woningen	3.291	3.265
6c. Dure woningen	191	147
6d. Zeer durewoningen	234	210
6e. Vrije markt	13	13
7. Huurachterstand per 31 december in %	1,7	1,4
8. Huurderving boekjaar in %	1,2	1,4

Financiële positie	2011	2010
1. Liquiditeit (current ratio) in %	33,89	58,87
2. Solvabiliteit in %	11,52	13,75
3. Rentabiliteit eigen vermogen in %	-17,60	-6,12
4. Rentabiliteit totaal vermogen in %	1,28	1,92
5. Loan to value in %	53,20	64,55
6. Interest coverage ratio	1,33	1,75

Kwaliteit woningbezit	2011	2010
Klachten- en mutatie onderhoud (€ per VHE)	413	439
Planmatig onderhoud per VHE	938	880

Balans en winst-en-verliesrekening (€ per VHE)	2011	2010
1. Eigen vermogen	4.907	5.708
2. Materiële vaste activa in exploitatie	34.413	32.914
3. Kosten van beheer (excl. fusiekosten)	522	532
4. Directe bedrijfslasten	614	569
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	867	697
6. Rentelasten	1.439	1.173
7. Gemiddelde huur woning per maand	432	420

5. Jaarrekening

5.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2011

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
ACTIVA		
Materiële vaste activa		
. Onroerende en roerende zaken in exploitatie (1)	170.376.826	163.220.096
. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (2)	2.626.825	2.396.638
. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling (3)	22.098.451	19.871.938
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (4)	6.834.093	9.151.641
	201.936.195	194.640.313
Financiële vaste activa		
. Latente belastingvordering (5)	0	1.440.877
. Deelnemingen in groepsmaatschappijen (6)	1.265.140	0
. Te vorderen BWS-subsidie (7)	17.481	119.928
. Achtergestelde lening (8)	8.468	8.468
. Overige vorderingen (9)	1.500.000	1.500.000
. Geactiveerde kosten geldlening (10)	12.967	21.612
	2.804.056	3.090.885
	204.740.251	197.731.198
<u>Vlottende activa</u>		
. Voorraden (11)	1.431.525	1.529.682
. Onderhanden projecten (12)	1.603.441	370.319
Vorderingen		
. Huurdebiteuren (13)	381.865	291.489
. Gemeente (14)	187.157	250.239
. Deelnemingen (15)	806.948	0
. Overige vorderingen (16)	1.011.924	1.538.827
. Overlopende activa (17)	143.232	98.887
	2.531.126	2.179.442
Liquide middelen (18)	510.632	4.054.551
	6.076.724	8.133.995
Totaal activa	210.816.975	205.865.193

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
. Kapitaal (19)	45	45
. Herwaarderingsreserve (20)	2.271.266	2.009.241
. Overige reserves (21)	26.298.375	28.031.657
. Resultaat boekjaar (22)	-4.274.811	-1.733.282
Totaal eigen vermogen	24.294.875	28.307.661
Voorzieningen		
. Voorziening onrendabele investeringen (23)	226.911	0
Langlopende schulden		
. Leningen overheid en kredietinstellingen (24)	165.750.040	161.344.627
. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden (25)	2.616.825	2.396.638
	168.366.865	163.741.265
Kortlopende schulden		
. Schulden aan kredietinstellingen (26)	11.512.883	6.592.308
. Schulden aan leveranciers (27)	2.538.490	2.819.470
. Belastingen en premies sociale verzekeringen (28)	262.127	556.946
. Overlopende passiva (29)	3.614.824	3.847.543
	17.928.324	13.816.267
Totaal passiva	<u>210.816.975</u>	<u>205.865.193</u>

5.2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2011

	2011	2010
	€	€
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>		
Huren (30)	25.498.875	24.692.655
Vergoedingen (31)	460.479	472.569
Overheidsbijdragen (32)	-78.436	12.576
Verkoop onroerende zaken (33)	3.344.120	2.519.506
Waarde mutatie vov (34)	10.000	0
Overige bedrijfsopbrengsten (35)	39.272	600.854
Totaal bedrijfsopbrengsten	29.274.310	28.298.160
<u>Bedrijfslasten</u>		
Afschrijvingen (36)	4.469.803	4.551.309
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (37)	3.906.911	2.618.518
Lonen en salarissen (38)	3.270.933	2.568.946
Sociale lasten (39)	465.304	417.983
Pensioenlasten (40)	556.488	471.023
Lasten onderhoud (41)	6.742.280	6.631.988
Overige bedrijfslasten (42)	5.624.404	6.782.321
Totaal bedrijfslasten	25.036.123	24.042.088
BEDRIJFSRESULTAAT	4.238.187	4.256.072
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Rentebaten (43)	125.693	47.584
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten (44)	33.150	74.787
Rentelasten (45)	-7.124.587	-5.816.944
Totaal financiële baten en lasten	-6.965.744	-5.694.573
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.727.557	-1.438.501
Belastingen (46)	-1.262.395	-294.781
Resultaat deelnemingen (47)	-284.859	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-4.274.811	-1.733.282

5.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	2011	2011	2010	2010
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten:				
Resultaat na belastingen		-4.274.811		-1.733.282
Aanpassingen voor:				
- afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	3.700.329		3.852.065	
- afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	769.475		699.244	
- waardeveranderingen materiële vaste activa in expl.	3.680.000		0	
- waardeveranderingen materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	-10.000		-9.955	
- waardeveranderingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	0		2.618.518	
- mutatie voorziening onrendable investeringen	226.911		-522.992	
- afname actieve belastinglatentie	1.440.877		313.321	
- overige mutaties financiële vaste activa	111.092		41.431	
- mutatie vlottende vorderingen	-351.684		276.839	
- mutatie voorraden	197.158		1.424.505	
- mutatie onderhanden projecten	-1.233.121		-1.894.805	
- mutatie egalisatierekening	0		-3.117	
- mutatie overige voorzieningen	0		-72.119	
- mutatie kortlopende schulden aan kredietinstellingen	4.920.575		-1.587.692	
- mutatie overige kortlopende schulden	-808.519		-2.399	
- ontvoeging vlottende activa en passiva Dinkelborgh Energie BV (per saldo)	-18770			
		12.624.322		5.132.844
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.349.512		3.399.562
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:				
- investeringen in materiële vaste activa in exploitatie	-17.340.866		-18.670.548	
- desinvesteringen materiële vaste activa in exploitatie	577.293		1.825.534	
- desinvesteringen materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	-47.163		0	
- investeringen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-589.016		-1.001.560	
- desinvesteringen materiële vaste activa t.d.v. van expl.	493.262		0	
- ontvoeging materiële vaste activa t.d.v. exploitatie Dinkelborgh Energie BV	1.643.829		0	
- mutatie 50%-belang Dinkelborgh Energie BV	-1.265.140		0	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-16.527.801		-17.846.574
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:				
- nieuw verkregen langlopende leningen	18.000.000		24.500.000	
- aflossingen langlopende leningen	-13.594.587		-9.411.482	
- mutatie terugkoopverplichting VOV	210.188		119.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.615.601		15.207.518
Netto kasstroom		-3.562.689		760.506
Liquide middelen 1-1		4.054.551		3.294.045
Ontvoeging liquide middelen Dinkelborgh Energie BV		-18.770		0
Liquide middelen 31-12		510.632		4.054.551
Afname geldmiddelen		-3.562.689		760.506

TOELICHTING

5.4 Algemene toelichting

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

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

De jaarrekening wordt verder gespecificeerd in de toelichtingen op de posten in de balans, winst-en-verliesrekening en middels een kasstroomoverzicht.

Grondslagen voor consolidatie

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

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

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Mijande Wonen;
- Dinkelborgh Holding BV;
- Dinkelborgh Breedband (Werkmaatschappij 02) BV
- Dinkelborgh (Werkmaatschappij 03) BV
- WoonIn Holding BV
- WoonIn Vastgoed BV

Hierna te noemen: "De Groep"

De activiteiten van de werkmaatschappijen betreffen een Energie BV, een Breedband BV, een Werkmaatschappij 03 BV en een Woonin BV. Het betreft 100% deelnemingen. Dinkelborgh Energie BV (voorheen Dinkel Werkmaatschappij 01 BV) is vanaf 2011 niet langer in de consolidatie opgenomen, omdat Mijande Wonen vanaf 1 januari 2011 niet langer een beslissende zeggenschap heeft op het beleid. Het 50%-belang in Dinkelborgh Energie BV is vanaf 1 januari 2011 verantwoord onder Deelnemingen in groepsmaatschappijen.

Dinkelborgh Energie BV

De werkzaamheden betreffen het exploiteren en produceren van een co2 neutrale energievoorziening die zorg draagt voor zowel elektra als warmte/koeling. Door deze installatie draagt Mijande wonen bij aan het terugdringen van de CO2 uistoot.

Dinkel werkmaatschappij 02

Het exploiteren van commerciële woonproducten op basis van glasvezel. Op deze manier draagt Mijande Wonen bij aan het vitale platteland en bewerkstelligt langer zelfstandig wonen voor ouderen, door allerlei domoticaproducten aan te bieden.

Dinkel werkmaatschappij 03

In deze bv is alle infrastructuur ten behoeve van de glasvezel ondergebracht.

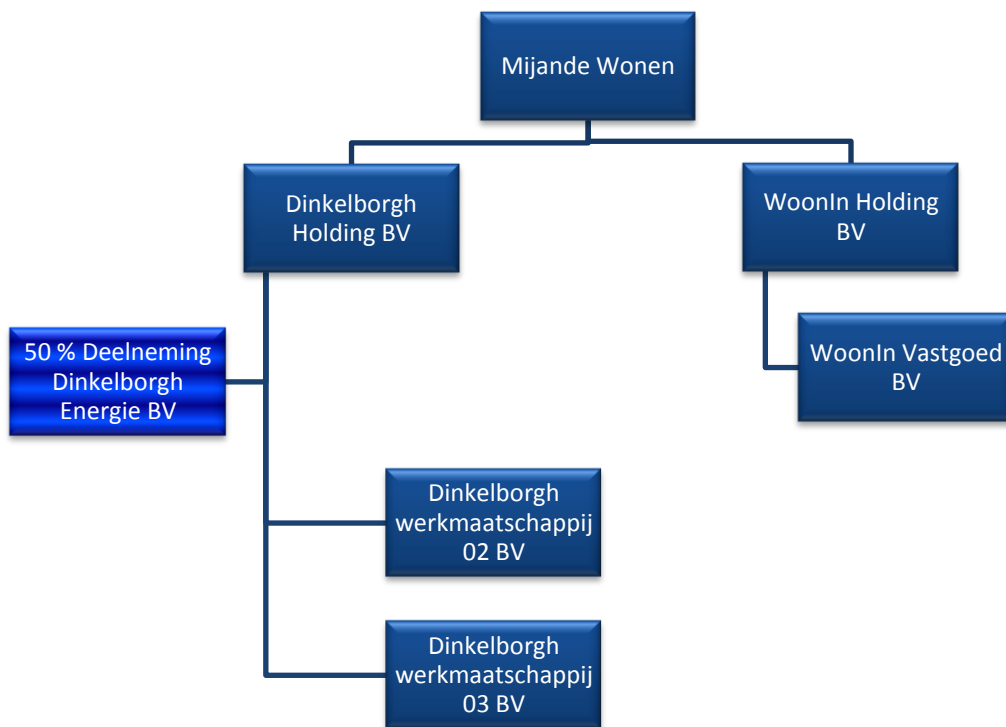
WoonIn Holding BV

Deze BV is niet actief.

WoonIn Vastgoed BV

Deze BV is niet actief.

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



5.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijziging

In het verslagjaar heeft Mijande Wonen een wijziging doorgevoerd in de verslaggeving en presentatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Op basis van voortschrijdend inzicht en interpretatie van de huidige wet- en regelgeving is geconcludeerd dat verkopen onder voorwaarden geacht worden een financieringsconstructie te zijn in plaats van een verkooptransactie.

Met ingang van 1 januari 2011 worden de waardemutaties die in het kader van verkoop onder voorwaarden zijn gerealiseerd als rechtstreekse vermogensmutatie verantwoord en niet meer in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2010 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening.

Het effect van de stelselwijziging op het vermogen per 31 december 2010 bedraagt nihil en het effect op het resultaat over 2010 bedraagt € 109.000 negatief.

Schattingswijziging

Tot en met het boekjaar 2010 is op annuïtaire basis afgeschreven op materiële vaste activa. Op basis van voortschrijdend inzicht en interpretatie van de huidige wet- en regelgeving is geconcludeerd dat afschrijvingen op annuïtaire basis niet meer gepast is.

Met ingang van het boekjaar 2011 worden derhalve de materiële vaste activa afgeschreven op lineaire basis. De boekwaarde van de activa per 1 januari 2011 wordt verdeeld over de resterende looptijd van de activa, rekening houdend met eventuele restwaardes.

Het effect hiervan op het resultaat voor belastingen over het boekjaar 2011 is relatief gering.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

- Verwerking verplichtingen
- Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

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

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

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

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten evenals transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

De lasten van onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Mijande Wonen. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Mijande Wonen binnen de sector gangbare uitgangspunten. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

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

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component.

Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente evenals genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaarde gelden de volgende uitgangspunten:

	2012	2013	2014	2015	2016 e.v.
Huurstijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie ineens	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Stijging beheerlasten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Overige uitgangspunten:					
Beheerslasten p/VHE	€ 1.155				
Planmatig onderhoud p/VHE	€ 800				
Dagelijks onderhoud p/VHE	€ 285				
Zakelijke lasten	€ 240				

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde minus korting, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV (deze is bepaald op basis van de waardeontwikkeling in de WOZ-waarde). Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreft complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt niet plaats.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen BWS-subsidies

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

Deelnemingen

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

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

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

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

Overige financiële vaste activa en effecten

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

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

Voorraden

Waardering vindt plaats tegen gemiddelde inkoopprijs.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, zijnde directe materiaal- en arbeidskosten, direct toerekenbaar uitbesteed werk en overige externe kosten inclusief een opslag voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken worden rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

Voor de projecten, waarbij de winst op de reeds verrichte prestaties op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van de kostprijs van het verrichte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstneming geschiedt met

inachtneming van de daadwerkelijk gerealiseerde verkoopcontracten. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd. In geval van meerjarige complexe projecten wordt niet eerder winst verantwoordt dan nadat een projectvoortgang is bereikt waarbij een verantwoorde inschatting van de projectwinst kan worden gemaakt.

Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevendende projecten, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Verder zijn op de post onderhanden projecten de gedeclareerde termijnen en vooruitontvangen betalingen in mindering gebracht. Gedeclareerde termijnen die de waardering van een individueel project overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden opgenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Huurdebiteuren

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

Liquide middelen

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

VOORZIENINGEN

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening pensioenen

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale boekwaarden van activa en passiva, alsmede wanneer er sprake is van voorwaarts verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien Mijande Wonen daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op netto basis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen 15% (benaderde contante waarde).

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

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

OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA

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

5.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Opbrengsten met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit de contractueel overeengekomen tegenprestaties, meer- en minderwerk en claims en vergoedingen voor zover het waarschijnlijk is dat die opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3 procent.

Overheidsbijdragen

Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) danwel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden met ingang van 2011 plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. De volgende componenten worden onderscheiden, waarbij tussen haakjes de afschrijvingstermijn is vermeld:

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

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Onder lonen en salarissen worden tevens de kosten van ingehuurd (extern) personeel verantwoord.

Pensioenen

De pensioenregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregelingen betaalt Mijande Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft de Groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De Groep heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Lasten onderhoud

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

nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

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

Overige bedrijfslasten

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

Belastingen

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare 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.

Rentebaten en rentelasten

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

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Mijande Wonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

In de balans opgenomen financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de kostprijs, normaal gesproken de nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Financiële derivaten (met name interestswaps) worden niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie.

Valutarisico

De Groep is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

De Groep loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

De Groep heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De Groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Derivaten

De premie betaald voor de afgesloten "cap" in 2003 is geactiveerd en wordt gedurende 10 jaar lineair afgeschreven ten laste van het resultaat.

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

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

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

5.7 Toelichting op de geconsolideerde balans

VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Onroerende en roerende zaken in exploitatie (1)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	163.220.096	161.662.694
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings woningverbeteringen	1.283.000	1.520.859
Investerings overig	78.478	839.003
Desinvesteringen:		
- verkoop activa	-577.294	-535.534
Waardeveranderingen	-3.680.000	0
Afschrijvingen	-3.700.328	-3.852.065
Overboeking van activa ten dienste van de exploitatie	20.845	0
Overboeking van onderhanden projecten	0	426.718
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	13.732.029	3.158.421
Totaal mutaties	7.156.730	1.557.402
Boekwaarde per 31 december	170.376.826	163.220.096
<u>Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	52.375.469	45.283.302
<u>Bedrijfswaarde</u>	301.220.000	228.742.000
<u>WOZ-waarde</u>	770.601.000	784.601.000
<u>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (2)</u>		
Stand begin boekjaar	2.396.638	2.277.638
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	262.025	109.045
Investerings	47.162	0
Overheveling naar voorraad koopwoningen	-99.000	0
Waardeverandering	20.000	9.955
Totaal	230.187	119.000
Stand einde boekjaar	2.626.825	2.396.638

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
<u>Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling (3)</u>		
Stand begin boekjaar	19.871.938	8.436.391
Investerings	15.958.542	17.071.244
Subsidie	0	-239.416
Verkoop Museumplan	0	-1.290.000
Waardeverminderingen	0	-522.992
Overboeking naar onderhanden projecten	0	-664.284
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-13.732.029	-3.158.421
Totaal	2.226.513	11.435.547
Stand einde boekjaar	22.098.451	19.871.938
<u>Specificatie Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling:</u>		
Plan Hammerstraat Vroomshoop	565.479	565.479
Plan Hoofdstraat 16 - 1 appartement	89.413	89.413
Plan Stationslaan 10-12 (22 huurappartementen)	169.283	121.070
Plan De Bunte: Fase 3 (2 huurwoningen)	36.108	10.451
Plan De Bunte: Fase 4 (6 huurappartementen)	7.834	7.834
Plan Bussinckhof 2 Den Ham	54.653	30.513
Plan locatie vm Postkantoor Vroomshoop	359.562	359.562
Plan Multi Functionele Accommodatie Vroomshoop	125.844	176.203
Plan Zorgcentrum Vroomshoop	88.314	59.560
Plan Multi Functionele Accommodatie Den Ham	0	18.736
Plan vm Garage Schipper Aadorp	721.287	721.287
Plan Garvesingel Vriezenveen (begeleid wonen)	0	2.317.978
Plan Almeloseweg Oost Vriezenveen (seniorwoningen)	587.248	587.248
Plan Brede School Vriezenveen (school + appartementen)	0	5.213.502
Plan Veenstraat 58-60 Westerhaar	0	44.720
Plan t Haarhuus Westerhaar	9.224.398	2.528.860
Plan Kop Westerhaar	80.344	79.840
Plan Hammerweg Vriezenveen	457.134	447.812
Kleine projecten	132.466	134.091
Plan Leidijk 21 Westerhaar	0	575.712
Plan Brenninckmeijerstraat/Bisschopstraat Weerselo	251.797	266.565
Plan Breunesse	644.003	644.000
Plan Molenstraat Ootmarsum (CEL)	8.147.681	4.516.000
Plan vm. Rabobank Ootmarsum	355.603	355.500
Totaal Onroerende zaken in Ontwikkeling	22.098.451	19.871.938

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (4)</u>		
Boekwaarde 1 januari	9.151.642	11.467.843
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	589.017	1.001.560
Desinvesteringen	-472.417	0
Ontvoeging activa Dinkelborgh Energie BV	-1.643.829	0
Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	-20.845	0
Waardeverandering	0	-2.618.518
Afschrijvingen	-769.475	-699.244
	-2.317.549	-2.316.202
Boekwaarde 31 december	6.834.093	9.151.641
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	4.403.133	5.741.862
<u>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Latente belastingvordering (5)</u>		
Stand begin boekjaar	1.440.877	1.754.198
Dotatie	0	0
Onttrekking	-1.440.877	-313.321
Stand einde boekjaar	0	1.440.877
<p>Het totale waardeverschil terzake van materiële vaste activa waarvoor geen belastinglatentie is opgenomen bedraagt circa € 400 miljoen.</p> <p>Het compensabele fiscale verlies waarvoor geen belastinglatentie is opgenomen bedraagt ultimo 2011 op basis van de voorlopige fiscale posities circa € 33 miljoen (exclusief effect WOZ-waardeontwikkeling 2011).</p> <p>Omdat onzeker is in hoeverre dit verlies in de toekomst gecompenseerd kan worden, is per 31 december 2011 geen latente belastingvordering opgenomen voor toekomstige verliescompensatie. Gezien de looptijden van de overige tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen, is hiervoor evenmin een latente belastingvordering per 31 december 2011 opgenomen.</p>		
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen (6)</u>		
Dit betreft het 50%-belang in Dinkelborgh Energie BV.		
Stand begin boekjaar	0	0
Waarde deelneming per 1 januari 2011 (ontvoeging uit consolidatie)	1.550.000	0
Aandeel in resultaat boekjaar	-284.860	0
Stand einde boekjaar	1.265.140	0

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
<u>Te vorderen BWS-subsidies (7)</u>		
Het verloop is als volgt:		
Saldo per 1 januari	119.928	132.715
Bij: rentetoerekening	229	7.959
Bij: Correctie v.j.	-78.436	18.000
Af: ontvangen bijdragen	-24.240	-38.746
Saldo per 31 december	17.481	119.928
<u>Achtergestelde lening (8)</u>		
Provincie Overijssel	8.468	8.468
Saldo per 31 december	8.468	8.468
<u>Overige vorderingen (9)</u>		
Participatie Wooninvesteringsfonds, 2,25% rendement (2010: 4,5%)	1.500.000	1.500.000
Saldo per 31 december	1.500.000	1.500.000
<u>Geactiveerde kosten geldlening (10)</u>		
Saldo per 1 januari	21.612	50.256
Afschrijving	-8.645	-28.644
Saldo per 31 december	12.967	21.612
 VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraden (11)</u>		
Onderhoudsmaterialen	128.376	179.266
Koopwoningen	1.303.149	1.350.416
	1.431.525	1.529.682
De voorraad koopwoningen betreft met name de waarde van de appartementen Torenblak, verminderd met van kopers ontvangen bedragen.		
<u>Onderhanden projecten (12)</u>		
Stand begin boekjaar	370.319	353.785
Investeringen	1.772.365	16.534
Aan het boekjaar toegerekende winst	70.000	0
Van kopers ontvangen termijnen	-609.243	0
	1.233.122	16.534
Stand einde boekjaar	1.603.441	370.319

	<u>31-12-2011</u> €	<u>31-12-2010</u> €
Plan Hoofdstraat 16 (2 koopappartementen)	177.050	177.050
Plan De Nijverheid (4 koopwoningen)	149.351	149.351
Plan De Bunte Fase 3 (4 koopwoningen)	43.918	43.918
Plan Molenborgh Ootmarsum	900.000	0
Laurier 31-39 (5 koopwoningen)	76.549	0
Veenstraat 58/58A	256.573	0
Totaal Onderhanden projecten	1.603.441	370.319
<u>VORDERINGEN</u>		
<u>Huurdebiteuren (13)</u>		
Uitstaande vorderingen *)	452.819	354.816
Af: voorziening dubieuze debiteuren	70.954	63.327
Stand einde boekjaar	381.865	291.489
<u>Verloop voorziening dub. debiteuren:</u>		
Stand begin boekjaar	63.327	68.812
Toevoeging aan de voorziening	21.062	8.833
Ottrekking aan de voorziening	-13.435	-14.318
Stand einde boekjaar	70.954	63.327
<u>Gemeente Twenterand - Dinkelland (14)</u>		
Te vorderen rijksbijdragen	0	150.000
Overige	152.003	35.373
Medische aanpassingen	35.154	64.866
Totaal	187.157	250.239
<u>Deelnemingen (15)</u>		
Rekening-courant Dinkelborgh		
Energie BV	806.948	0
Totaal	806.948	0
<u>Overige vorderingen (16)</u>		
Provincie Overijssel	239.417	242.273
Overige debiteuren	445.548	110.920
Wooninvesteringsfonds	0	71.127
Omzetbelasting	0	302.687
Vennootschapsbelasting	61.000	330.121
Overige vorderingen	265.959	302.589
Verrekening Koningsweg	0	179.110
Subtotaal	1.011.924	1.538.827
<u>Overlopende activa (17)</u>		
Niet vervallen renten	62.668	974
Overig	80.564	97.913
Totaal	143.232	98.887

	31-12-2011	31-12-2011
	€	€
LIQUIDE MIDDELEN (18)		
<u>Direct opvraagbaar</u>		
Kas	3.276	8.351
Postbank	45.316	39.668
Rekening courant BNG	131.063	438.571
Rekening courant ABN AMRO	7.789	583.494
Rekening courant Fortis	46.842	46.840
Rekening courant ING	60.313	2.337.094
Rekening courant Rabobank	216.033	600.533
Subtotaal	510.632	4.054.551
Totaal		
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
<u>Kapitaal (19)</u>		
Stichtingskapitaal	45	45
<u>Herwaarderingsreserve (20)</u>		
Dit betreft ongerealiseerde waardestijgingen van onder voorwaarden verkochte woningen.		
Saldo begin boekjaar	2.009.241	0
Ongerealiseerde waardestijging VOV	262.025	109.045
Overboeking van algemene reserve	0	1.900.196
Saldo einde boekjaar	2.271.266	2.009.241
<u>Overige reserves (21)</u>		
Saldo begin boekjaar	28.031.657	33.964.026
Overboeking naar herwaarderingsreserve	0	-1.900.196
Resultaat vorig boekjaar	-1.733.282	-4.032.173
Saldo einde boekjaar	26.298.375	28.031.657
<u>Resultaat boekjaar na belasting (22)</u>		
Boekjaar	-4.274.811	-1.733.282
Resultaat boekjaar	-4.274.811	-1.733.282
<u>VOORZIENINGEN</u>		
<u>Voorziening Onrendabele Investerings (23)</u>		
Saldo begin boekjaar	0	522.992
Dotatie	226.911	0
Vrijval	0	-522.992
Saldo einde boekjaar	226.911	0

Dit betreft een voorziening inzake het plan Dunantstraat Vriezenveen.

	<u>31-12-2011</u> €	<u>31-12-2010</u> €
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN (24)</u>		
Het verloop van de leningen is als volgt:		
- saldo begin boekjaar	167.936.935	154.436.109
- ontvangsten: bijstortingen/klim	500.000	0
- ontvangsten: nieuwe leningen	17.500.000	24.500.000
	185.936.935	178.936.109
- aflossingen: ineens	-7.679.104	-8.261.145
- aflossingen: jaarlijkse	-2.624.791	-2.738.029
Saldo per einde boekjaar	175.633.040	167.936.935
af: aflossing komende boekjaar	-9.883.000	-6.592.308
Saldo einde boekjaar	165.750.040	161.344.627
<u>Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden (25)</u>		
Stand begin boekjaar	2.396.638	2.277.638
Verkoop	309.187	119.000
Terugkoop	-89.000	0
Totaal	220.187	119.000
Stand einde boekjaar	2.616.825	2.396.638
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
<u>Schulden aan kredietinstellingen (26)</u>		
Aflossing leningen o.g. komend boekjaar	9.883.000	6.592.308
Rekening-courant ING	1.629.883	0
Stand einde boekjaar	11.512.883	6.592.308
<u>Schulden aan leveranciers (27)</u>		
Handelscrediteuren	2.538.490	2.819.470
Stand einde boekjaar	2.538.490	2.819.470
<u>Belastingen, sociale lasten en pensioenpremies (28)</u>		
Loonbelasting en Sociale verzekeringen	184.420	170.692
Omzetbelasting	1.962	359.466
Afrekening pensioenpremies	75.745	26.788
Stand einde boekjaar	262.127	556.946

	31-12-2011	31-12-2010
<u>Overlopende passiva (29)</u>	€	€
Vooruitontvangen huursubsidie	183.622	194.273
Vooruitontvangen huren	61.751	30.449
Niet vervallen rente leningen o/g	2.734.049	2.687.919
Niet vervallen rente collegiale financiering	99.775	120.417
Glas- en andere fondsen	65.909	71.272
VVE's	75.730	41.629
Vakantiedagenverplichting	165.811	121.536
St. Joseph Zorgcentrum Weerselo	0	75.680
Overige	228.177	504.368
Stand einde boekjaar	3.614.824	3.847.543
<u>Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen</u>		
Waarborgverplichtingen:		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	6.365.000	5.864.000
Aangegane geldlening (nog niet ontvangen)	0	5.000.000

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het obligo WSW betreft de voorwaardelijke verplichting voor Mijande Wonen om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau van 0,25% van het garantievolume daalt. Het obligo bedraagt 3,85% van het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom wordt het schuldrestant op 75% van de maximale hoofdsom gesteld.

CAO-verplichting jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget

Voor eventuele jubileumuitkeringen en het individuele loopbaanontwikkelingsbudget is geen voorziening gevormd omdat de totale omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens wordt bij het bepalen van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie wel rekening gehouden met de jaarlijks geraamde kosten voor jubilea en opleiding.

Pensioenregeling

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

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

- De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling (DC-regeling);
- In geval van tekorten bij het SPW heeft Mijande Wonen geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies;
- Als en voor zover een overschot of tekort in het fonds van invloed is op in de toekomst door Mijande Wonen te betalen premies, zal informatie worden verstrekt over de beschikbare gevolgen omtrent het overschot of tekort en de mogelijke gevolgen voor Mijande Wonen.

Door de economische crisis is er sprake van een onderdekking van bij het SPW. De dekkingsgraad bedroeg per 31 december 2011 101%, terwijl deze minimaal 105% dient te zijn. Het SPW heeft een herstelplan opgesteld.

Huurverplichtingen

Kantoorpand te Weerselo, tot en met 31 december 2013; jaarhuur € 122.000 (inclusief BTW).

Lease multifunctionele print-, kopieer-, fax- en scanapparatuur

Jaarlijkse verplichting € 37.500 (inclusief BTW); looptijd tot 1 november 2016.

Fiscale eenheid

Stichting Mijande Wonen vormt met Dinkelborgh Holding BV, Dinkel werkmij 02 BV, Dinkel werkmij 03 BV, Woonin Holding BV en Woonin Vastgoed BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Stichting Mijande Wonen vormt met Dinkelborgh Holding BV, Dinkel werkmij 02 BV, Dinkel werkmij 03 BV, Woonin Holding BV en Woonin Vastgoed BV een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

5.8 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2011	2010
	€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren (30)		
a. woningen en woongebouwen	25.669.723	24.967.997
b. onroerende zaken niet zijn de woningen	133.870	87.234
	25.803.593	25.055.231
Af: huurderiving		
a. wegens leegstand	304.718	349.766
b. wegens oninbaar	0	12.810
Subtotaal	304.718	362.576
Totaal	25.498.875	24.692.655
<u>Vergoedingen (31)</u>		
Vergoeding leveringen en diensten	460.479	81.118
Af: huurderiving/oninbaar	0	-11.812
Subtotaal	460.479	469.306
Bij/Af: te verrekenen met de huurder	0	3.263
Totaal	460.479	472.569
<u>Overheidsbijdragen (32)</u>		
Jaarlijkse bijdrage in de exploitatie (2011: correctie voorgaande jaren)	-78.436	12.576
<u>Verkoop onroerende zaken (33)</u>		
Aan onderhanden projecten koopwoningen toegerekende winst	70.000	0
Verkoop huurwoningen /grond	3.274.120	2.519.506
Totaal	3.344.120	2.519.506
<u>Waardemutatie verkoop onder voorwaarden (34)</u>		
Per saldo	10.000	0
Totaal	10.000	0
<u>Overige bedrijfsopbrengsten (35)</u>		
Vergoeding kosten huurcontracten/inschrijfgelden	15.730	24.909
Overige	40.258	32.873
BTW-prorataregeling 2005-2009	118.192	261.000
Omzet inkoop BV01/02/03	-141.775	248.971
Beheer WoonInvesteringsfonds	0	20.288
Doorberekende kosten onderhoud en toezicht	6.867	12.813
Totaal	39.272	600.854

	2011	2010
	€	€
BEDRIJFSLASTEN		
<u>Afschrijvingen materiële vaste activa (36)</u>		
Dit betreft afschrijvingen op activa ter exploitatie:		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	3.700.328	3.852.065
- Activa ten dienste van de exploitatie	769.475	699.244
Totaal	4.469.803	4.551.309
<u>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (37)</u>		
60 woningen Scholtenerf Denekamp (St. Lucia)	3.500.000	0
5 woningen Bussink Den Ham	105.000	0
5 woningen Roggestraat Den Ham	75.000	0
Plan Dunantstraat Vriezenveen	226.911	0
Waardevermindering Dinkelborgh werkmaatschappijen	0	2.618.518
Totaal	3.906.911	2.618.518
<u>Lonen en salarissen (38)</u>		
Brutolonen en -salarissen	3.168.325	2.725.963
Inleenkrachten: SSC Heuvelrug	78.324	72.656
Inleenkrachten: Derden	690.941	421.196
Mutatie vakantiedagenverplichting	44.275	-15.612
Subtotaal	3.981.865	3.204.203
Doorbelaste uren eigen dienst	-673.165	-613.077
Af: ontvangen ziekengelden	-37.767	-22.180
Subtotaal	-710.932	-635.257
Totaal	3.270.933	2.568.946
<u>Sociale lasten (39)</u>		
Ziekteverzuimverzekering	16.498	58.058
Sociale lasten, premie ZW-WW-WIA	448.806	359.925
Totaal	465.304	417.983
<u>Pensioenlasten (40)</u>		
Pensioenpremie	556.488	471.023
Totaal	566.488	471.023
<u>Onderhoudskosten (41)</u>		
Dagelijks Onderhoud (klachtenonderhoud)	1.447.177	1.447.299
Mutatieonderhoud	597.870	726.101
Contractenonderhoud	594.107	477.355
Woningverbetering	388.493	159.116
Planmatig onderhoud (incl. klantgestuurd onderhoud)	4.052.355	3.899.337
Geactiveerde kosten	-388.493	-358.885
Subtotaal	6.691.509	6.350.323
Onderhoudscontracten nevenactiviteiten	50.771	281.665
Totaal	6.742.280	6.631.988

	2011	2010
	€	€
<u>Overige Bedrijfslasten (42)</u>		
<i>a. Kosten van beheer</i>		
Overige personeelskosten	414.205	224.003
Kosten Samenwerking SSC Heuvelrug	26.017	16.505
Huisvestingskosten	354.809	312.194
Bestuurskosten	63.874	187.235
Algemene kosten	1.724.401	3.236.288
Subtotaal	2.583.306	3.976.225
Toelichting Algemene kosten:		
Kosten fusie	0	1.322.796
Advieskosten	364.876	280.084
Automatiseringskosten	551.387	513.227
Overige kosten	808.138	1.120.181
Totaal Algemene kosten	1.724.401	3.236.288
Toelichting accountantshonoraria 2011:		
Onderzoek van de jaarrekening (in 2011 inclusief meerwerk controle 2010)	83.620	35.000
Andere controleopdrachten	0	5.000
Advies op fiscaal terrein	0	0
Andere niet controlediensten	2.202	0
Totaal	85.822	40.000
<i>b. Directe bedrijfslasten</i>		
Belastingen	1.098.885	1.064.686
CAR-verzekering (2011 bevat kosten 2010 en 2011)	84.800	0
Premie overige verzekeringen	68.958	77.189
Contributie landelijke federatie	49.518	55.423
Vervolgingskosten vorderingen en overige kosten	25.941	6.868
Kosten in kader van leefbaarheid	370.542	302.944
Kosten leveringen en diensten	486.821	603.212
Kosten in verband met leegstand	63.243	24.638
Kosten verkoop woningen	213.949	35.494
Kosten Wooninvesteringsfonds	27.929	10.166
Kosten project in ontwikkeling De Bunte	0	18.500
Kosten hang- en sluitwerk PKVW	0	77.446
Kosten verbouwing Bussinckhof	0	56.250
Kosten socio ruimte Lindenborgh	95	2.790
Kosten niet zijnde woningen	0	6.698
Kosten vereniging WOON	27.929	0
Kosten KWH-label	15.784	0
Boekverlies desinvesteringen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	10.697	0
Kosten geannuleerde projecten	73.484	75.432
Kosten frituurvet (afwikkeling vordering DB EnergieBV)	17.377	0
Bijdragen aan VVE's	66.048	18.814
Bijdrage betaalbaarheid huren (heffing CFV)	299.167	277.152
Afboeking voorraad	0	69.829
Oninbare vorderingen	21.062	11.580
Diverse kosten	18.869	10.985
Subtotaal	3.041.098	2.806.096
Totaal	5.624.404	6.782.321

	2011	2010
	€	€
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
<u>Rentebaten (43)</u>		
Beleggingen liquide middelen	93.901	30.407
Rente vergoeding belastingdienst	31.792	17.177
Totaal	125.693	47.584
<u>Opbrengsten financiële vaste activa en effecten (44)</u>		
Rente overige vorderingen	33.150	67.500
Vorderingen BWS	0	7.287
Totaal	33.150	74.787
<u>Rentelasten (45)</u>		
Leningen o/g	7.094.854	6.361.938
Correctie rente leningen o/g voorgaande jaren	0	-588.944
Bijdrage in rente wegens collegiale financiering	-20.642	-20.642
Overige rentelasten	29.363	59.897
Kosten nieuwe geldleningen (o.a. disagio WSW, overige rentelasten)	21.012	4.695
Totaal	7.124.587	5.816.944
BELASTINGEN (46)		
Verschillen voorgaande jaren	178.482	18.540
Mutatie verschillen tussen commerciële en fiscale waardering:		
* leningen	0	43.646
* overige balansposten	0	-356.967
Afboeking actieve latentie per 1 januari 2011	-1.440.877	0
Totaal	-1.262.395	-294.781
RESULTAAT DEELNEMINGEN (47)		
Aandeel in resultaat boekjaar Dinkelborgh Energie BV	-284.859	0
Totaal	-284.859	0

5.9 Enkelvoudige balans per 31 december 2011

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
. Onroerende en roerende zaken in exploitatie	170.376.826	163.220.096
. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.626.825	2.396.638
. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	22.098.451	19.871.938
. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie (1)	6.834.091	7.507.811
	201.936.193	192.996.483
Financiële vaste activa		
. Latente belastingvordering	0	1.440.877
. Te vorderen BWS-subsidie	17.481	119.928
. Achtergestelde lening	8.468	8.468
. Overige vorderingen	1.500.000	1.500.000
. Geactiveerde kosten geldlening	12.967	21.612
. Deelnemingen (2)	14.688	14.788
. Vorderingen groepsmaatschappijen	2.442.751	7.465.895
	3.996.355	10.571.568
	205.932.548	203.568.051
<u> vlottende activa</u>		
Vorraden	1.431.525	1.529.682
Onderhanden projecten	1.603.441	370.319
Vorderingen		
. Huurdebiteuren	381.865	291.489
. Gemeenten	187.157	250.239
. Deelnemingen	806.948	0
. Overige vorderingen	928.844	1.294.113
. Overlopende activa	143.233	98.887
	2.448.047	1.934.728
Liquide middelen	432.537	3.938.123
	5.915.550	7.772.852
Totaal	211.848.098	211.340.903

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
. Kapitaal	45	45
. Herwaarderingsreserve	2.271.266	2.009.241
. Overige reserves	26.298.375	28.031.657
. Resultaat boekjaar	-4.274.811	-1.733.282
	24.294.875	28.307.661
Voorzieningen		
. Voorziening deelnemingen (3)	877.478	5.843.659
. Voorziening onrendabele investeringen	226.911	0
	1.104.389	5.843.659
Langlopende schulden		
. Leningen overheid en kredietinstellingen	165.750.040	161.344.627
. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	2.616.825	2.396.638
	168.366.865	163.741.265
Kortlopende schulden		
. Schulden aan kredietinstellingen	11.512.883	6.592.308
. Schulden aan leveranciers	2.502.081	2.537.085
. Belastingen en premies sociale verzekeringen	480.979	505.748
. Overlopende passiva	3.586.026	3.813.177
	18.081.969	13.448.318
Totaal	211.848.098	211.340.903

5.10 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011

	2011	2010
	€	€
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>		
Huren	25.498.875	24.692.655
Vergoedingen	460.479	472.569
Overheidsbijdragen	-78.436	12.576
Verkoop onroerende zaken	3.344.120	2.519.506
Waardemutatie verkoop onder voorwaarden	10.000	0
Overige bedrijfsopbrengsten	82.988	351.883
Totaal bedrijfsopbrengsten	29.318.026	28.049.189
<u>Bedrijfslasten</u>		
Afschrijvingen	4.469.803	4.277.041
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	3.906.911	0
Lonen en salarissen	3.270.933	2.568.946
Sociale lasten	465.304	417.983
Pensioenlasten	556.488	471.023
Lasten onderhoud	6.691.509	6.350.323
Overige bedrijfslasten	5.613.017	6.290.582
Totaal bedrijfslasten	24.973.965	20.375.898
BEDRIJFSRESULTAAT	4.344.061	7.673.291
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Rentebaten	125.693	47.584
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	33.150	74.787
Rentebaten groepsmaatschappijen	0	301.327
Rentelasten	-7.124.195	-5.816.433
Totaal financiële baten en lasten	-6.965.352	-5.392.735
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.621.291	2.280.556
Belastingen	-1.261.395	-294.780
Resultaat deelnemingen	-391.125	-3.719.058
	-1.653.520	-4.013.838
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-4.274.811	-1.733.282

5.11 Toelichting op de enkelvoudige gegevens

Algemeen

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

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

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

	2011	2010
	€	€
Materiële vaste activa (1)		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		
Boekwaarde 1 januari	7.507.811	6.738.709
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	589.016	1.194.078
Desinvesteringen	-472.417	0
Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	-20.845	0
Afschrijvingen	-769.475	-424.976
Boekwaarde 31 december	6.834.090	7.507.811
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	3.072.079	2.361.107
Financiële vaste activa		
Deelneming Woonin Holding BV (2)		
Het verloop is als volgt:		
Saldo per 1 januari	14.788	16.496
Af: correctie voorgaande jaren	0	-1.708
Af: resultaat boekjaar	-100	0
Saldo per 31 december	14.688	14.788
Voorzieningen		
Voorziening deelneming Dinkelborgh Holding B.V. (3):		
Saldo per 1 januari	5.843.659	2.124.601
Storting agioreserve	-5.357.206	0
Resultaat boekjaar	391.025	3.719.058
Saldo per 31 december	877.478	5.843.659

6. Overige toelichtingen

Werknemers

Eind 2011 had Mijande Wonen 75 medewerkers in dienst (66,4 fte, exclusief oproepkrachten). Dat betekent een stijging van zes personen (5,4 fte) ten opzichte van 31 december 2010.

aantal personeelsleden	31 dec. 2011	31 dec. 2010	mutatie
Directie	1,0	1,0	0,0
Klant & Markt	29,7	25,8	3,9
Vastgoed	17,8	16,8	1,0
Bedrijfsvoering	12,8	13,4	-0,5
Staf	5,1	4,1	1,0
totaal	66,4	61,0	5,4

Honorering bestuurder

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en winstdelingen en bonusbetalingen.

Over 2011 heeft de bestuurder van Mijande Wonen de volgende beloning ontvangen:

Bestuurdersbeloning	P.G.J. Zuithof
	€
Fiscaal loon	114.834
Variabele beloning (belast en onbelast)	n.v.t.
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever en werknemer)	33.973
Totaal beloning op basis van de WOPT	148.807
Werkgeversdeel sociale lasten	8.004
Totaal beloning op basis van BW 2 Titel 9	156.811

Daarnaast beschikt de bestuurder over een dienstauto met een oorspronkelijke cataloguswaarde van € 42.500. Voor het privégebruik van de dienstauto wordt maandelijks € 60 van het salaris ingehouden.

Honorering Raad van commissarissen

De bezoldiging van de Raad van commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Functie	Bruto vergoeding	Onkostenvergoeding	Totaal
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	€ 10.275	Geen	€ 10.275
Mevr. S. Posthuma		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. S.J.C. Gaastra		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. E.R. Burgerhout		€ 7.559 (incl. BTW)	Geen	€ 7.559 (incl. BTW)
Dhr. E.E. Bessem		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. L. Faber		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. B.J.G. Baars	Vice-voorzitter	€ 6.850	geen	€ 6.850

7. Overige gegevens

7.1 Statutaire resultaatbestemming

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

7.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is onttrokken aan de overige reserves.

7.3 Controleverklaring

Deze is op de pagina hierna opgenomen.