
Jaarverslag 2013

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Stichting Mijande Wonen

Adres:

Burgermeester Scholtensplein 1
7595 AN Weerselo

Correspondentieadres:

Postbus 20
7595 ZG Weerselo

t: +31 (0)88 80 70 700

f: +31 (0)88 80 70 701

e: info@mijande.nl

i: www.mijande.nl

Datum oprichting corporatie:

26 juli 1911 (Ootmarsum)

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

26 juli 1911, nr. TL 2230

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

7 november 1996, nr. 41032244

Laatste statutenwijziging :30 juni 2010

Werkgebied:

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

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	5
1.1	Ontwikkelingen in 2013	5
1.2	Vooruitblik	7
1.3	Verklaring van het bestuur	8
2	Volkshuisvestingsverslag	9
2.1	Inleiding	9
2.2	De kwaliteit van de voorraad	9
2.2.1	Het woningbezit	9
2.2.2	Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering	10
2.2.3	Nieuwbouwplannen gereed gekomen	11
2.2.4	Onderhoud	12
2.3	Het verhuren en verkopen van woningen	16
2.3.1	Het verhuren van woningen	16
2.3.2	Woningzoekenden	17
2.3.3	Woningverdeelstelsel en woningtoewijzing	17
2.3.4	Inkomensgegevens	18
2.3.5	Taakstelling huisvesting statushouders en gepardonneerden	19
2.3.6	Ontruiming	19
2.3.7	Huurachterstanden en oninbaar	20
2.3.8	Huurtoeslag	20
2.3.9	Huromzet en vergoedingen	20
2.3.10	Huurverhoging per 1 juli 2013	20
2.3.11	Gemiddelde huur en maximaal redelijke huur	21
2.3.12	Het aantal verkopen in 2013	21
2.3.13	Leefbaarheid	21
2.3.14	Wonen en zorg	25
2.3.15	Aanpasbaar bouwen	26
2.3.16	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	26
2.3.17	Klachtencommissie	27
2.3.18	KWH huurlabel	27
2.3.19	Informatievoorziening	27
2.3.20	Sponsoring	28
2.4	Financiële continuïteit	29
2.4.1	Algemeen	29
2.4.2	Financieel Sturingskader	30
2.4.3	Winst-en-verliesrekening over 2013	31
2.4.4	Solvabiliteit, continuïteit en financiering	32
2.4.5	Meerjarenperspectief	32
2.4.6	Financiële positie ultimo 2013	33
2.4.7	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	34
2.4.8	Centraal Fonds Volkshuisvesting	34
2.4.9	Liquiditeitspositie	35
2.4.10	Bedrijfswaardeberekening	35

2.4.11	Treasury	36
2.5	Verbindingen.....	37
2.6	De interne organisatie	37
2.6.1	HR en organisatie	37
2.6.2	Ondernemingsraad (door OR)	38
3.	Verslag van de Raad van Commissarissen	39
3.1	Algemeen	39
3.2	Taak en werkwijze	40
3.3	Onafhankelijkheid en integriteit	42
3.4	Deskundigheid en samenstelling	43
3.5	Werkgeversrol	43
3.6	Remuneratiecommissie.....	43
3.7	Auditcommissie	43
3.8	Goedkeuren jaarverslag.....	44
4.	Kengetallen.....	49
5.	Jaarrekening	51
5.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2013	51
5.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013	53
5.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013	54
5.4	Algemene toelichting.....	55
5.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	56
5.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	62
5.7	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	67
5.8	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	78
5.9	Vennootschappelijke balans per 31 december 2013 (voor resultaatbestemming)	84
5.10	Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2013.....	86
5.11	Toelichting op de vennootschappelijke gegevens	87
6.	Overige gegevens	88
6.1	Gebeurtenissen na balansdatum	88
6.2	Statutaire resultaatbestemming.....	88
6.3	Voorstel resultaatbestemming	88
6.4	Controleverklaring	88

1. Voorwoord

1.1 Ontwikkelingen in 2013

Bij het terugkijken naar het jaar 2013 kunnen we concluderen dat het opnieuw een roerig jaar is geweest. Een jaar waarin we als Mijande Wonen zijn doorgedaan op de door ons ingezette ontwikkeling van de organisatie. Onze ambities staan verwoord in ons Koers- en Ambitiedocument. De missie van Mijande Wonen is:

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

Om deze missie te kunnen verwezenlijken zijn vijf kernwaarden benoemd:

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

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

De doelstellingen in het ondernemingsplan zijn hiervan afgeleid.

Passie voor de volkshuisvesting

Voortdurend zijn we in overleg met onze belanghouders op de gebieden Wonen, Welzijn en Zorg over issues waar we als Mijande Wonen een rol in zouden kunnen spelen. Dit heeft in 2013 geleid tot ondertekende prestatieafspraken met de gemeenten Dinkelland en Twenterand. Voor de gemeente Almelo is samen met de collega corporaties in Almelo een voorstel gemaakt aan het college van B&W. Dit verkeert nu in een ambtelijk overlegstadium. In Tilligte zijn we in samenwerking met de dorpsraad gestart met de bouw van 5 huurwoningen. Hierdoor wordt het voor inwoners met een lager inkomen mogelijk om in hun sociale omgeving te blijven wonen. In Vriezenveen wordt gewerkt aan het bieden van begeleid wonen voor cliënten van de JP van den Bentstichting. Een bestaand gebouw is aangekocht van de gemeente Twenterand en wordt geschikt gemaakt voor wonen door 10 cliënten. Hier is sprake van een Win-Win situatie voor de cliënten die in hun eigen woonomgeving kunnen blijven, voor de buurt die een kwaliteitsimpuls krijgt, voor Mijande Wonen met wie de relatie met JP van den Bent verstevigd wordt. Tevens wordt op deze wijze ook duurzaam omgegaan met bestaand vastgoed, immers hergebruik is beter dan sloop. In Vroomshoop is samen met de Baalderborg Groep een nieuwe woonvorm in aanbouw. Een gebouw dat volledig Passief-Massief wordt gerealiseerd en daarmee volledig duurzaam is. In Den Ham wordt een bestaande school aangepast voor begeleid wonen voor cliënten van de Baalderborg Groep. Ook hier speelt duurzaamheid een belangrijke rol.

Helaas hebben we ons ook moeten terugtrekken uit een tweetal initiatieven in Vroomshoop. Het betrof de realisatie van een MFA en Gezondheidscentrum. Met name de in de steigers staande nieuwe wet- en regelgeving maakt het voor Mijande Wonen onmogelijk om binnen de wettelijke kaders in deze projecten te participeren. Gelukkig worden beide projecten nog wel gerealiseerd. De gemeente Twenterand realiseert het MFA, terwijl een private investeerder het Gezondheidscentrum ontwikkeld. Voor de (toekomstige) leefbaarheid in Vroomshoop zijn beide projecten van groot belang.

Belangrijk voor de toekomst is ook het werken op basis van Vastgoedsturing. Hiermee bedoelen we dat de realisatie van onze wensportefeuille leidend is voor ons investerings- en onderhoudsprogramma. Waarbij de actualiteit van de portefeuille continue gemonitord wordt. In 2013 hebben we hierin belangrijke stappen gezet. Onze wensportefeuille op hoofdlijn is de basis voor onze begroting

geweest, we hebben de vastgoedstrategieën per complex in beeld en hebben van elk complex de technische conditie in beeld. Voor 2014 is het ons doel om ook op basis van de inkomensgegevens van onze doelgroep nog specifiekere te kunnen sturen op betaalbaarheid van wonen.

Met de belangrijkste zorgpartijen in ons werkgebied zijn we in overleg over de consequentie van "scheiden van Wonen en Zorg" en de daarmee gepaard gaande overgang van AWBZ zorg (Rijks-overheid) naar de WMO (gemeentelijke overheid). Immers senioren worden geacht langer zelfstandig te blijven wonen, terwijl ook de zorgpartijen in ons werkgebied beschikken over zelfstandige woonruimtes die voorheen alleen met een AWBZ indicatie beschikbaar waren. Wij constateren dan ook dat we ons vastgoed bestemd voor senioren met een zorgbehoefte steeds moeizamer verhuren. Een ontwikkeling waar we op anticiperen door terughoudend te zijn in nieuwe investeringen voor deze doelgroep en die we op de voet blijven volgen voor ons bestaande vastgoed.

Passie voor de Woonomgeving

Wonen is meer dan een huis, was het motto van één van onze fusievoorgangers. Dit onderschrijven wij volledig. Wij geven uiting hieraan door ons motto: "Samen bouwen aan Dorpskracht". Mooie initiatieven die hieraan bijdragen zijn bijvoorbeeld de "Witte Schoentjes Actie" in Aadorp waar Mijande Wonen samen met de gemeente en politie bewoners attent heeft gemaakt op inbraakrisico's en preventie. Ook de mogelijkheid om in Weerselo op basis van een spreekuur gebruik te maken van de mogelijkheid om met Mijande Wonen en de wijkagent advies te vragen over veiligheid en sociale signalen, draagt bij aan Dorpskracht. Vanzelfsprekend valt ook hier het in opdracht van Mijande Wonen uitgevoerde onderhoud op tuinen bij wooncomplexen onder en besteden wij nadrukkelijk aandacht aan de kwaliteit van grondstukken waar we niet direct bouwplannen hebben.

Passie voor de Klant

Onze klant, zowel de huidige als toekomstige klant, is ons bestaansrecht. Dat we de klant belangrijk vinden is dus vanzelfsprekend. Onze kwaliteit van dienstverlening heeft voor ons een hoge prioriteit. In 2013 zijn we in de gemeente Dinkelland van start gegaan met het 1-loket. Een loket waarin Mijande Wonen, de gemeente Dinkelland en zorgpartijen hun kennis en kunde bundelen om vanaf één plek onze gezamenlijk klanten zo goed mogelijk te bedienen. Onze klanten weten ons hier goed te vinden, we krijgen zelfs meer bezoek dan op onze oorspronkelijk locatie.

Dat onze klanten onze dienstverlening waarderen wordt duidelijk door onze scores op het KWH-label. Het KWH label is een onafhankelijk meetinstrument dat toetst in welke mate wij voldoen op aspecten als informatievoorziening, afhandelen reparatieverzoeken, woning zoeken etcetera. Over 2013 hebben wij het label gehouden en zijn onze scores verbeterd naar gemiddeld een 7,6. Qua planning lopen we met deze scores een jaar voor op hetgeen we ons ten doel hadden gesteld.

In 2013 hebben wij onze telefonische dienstverlening geconcentreerd in Vriezenveen. In ons Klant Contact Centrum wordt de klant telefonisch geholpen. De doelstelling was om in het eerste jaar minimaal 50% van de klantvragen direct af te kunnen handelen. Hoewel dit niet concreet gemeten wordt is onze inschatting dat we dit ruimschoots halen. Om onze ambitie van 80% te halen is de digitale kennisbank geïmplementeerd. Een internet applicatie waarmee de meest gestelde vragen en antwoorden snel te vinden zijn voor de medewerkers. Dit komt ook de uniformiteit ten goede.

Veel aandacht wordt geschonken aan de individuele problematiek van onze klanten. Wij ondersteunen deze huurders waar mogelijk, vooral in nauwe samenwerking met onze netwerkpartners als maatschappelijke zorg, schuldhulpverlening en woonbegeleiding. Onze rol in deze processen is niet van dien aard dat we leidend willen zijn, wel signalerend en faciliterend.

Trots mogen we zijn op onze manier van woonruimteverdeling. We hebben inmiddels bezoek mogen ontvangen van andere huurdersverenigingen die als werkwijze als model voor "hun" corporatie zouden zien. Inmiddels adverteren we niet meer in de huis aan huis bladen, maar alleen via internet. Hierover bereiken ons geen negatieve signalen.

In 2013 hebben we 1 klacht mogen ontvangen via de klachtencommissie Woningcorporaties Twente e/o. Aangezien de huurder de klacht nog niet kenbaar had gemaakt bij Mijande Wonen is deze klacht afgewezen en is de klacht door Mijande Wonen afgehandeld. Dit tot tevredenheid van de betrokken huurder.

Passie voor de organisatie

Kwalitatief goed werk leveren lukt alleen met gedreven en goede medewerkers. We blijven daarom investeren in onze medewerkers. In 2013 zijn we een cultuurtraject begonnen om meer verbinding tussen de diverse organisatielagen te krijgen. Op basis van een cultuurscan van de organisatie en afdelingen is een traject ingezet om meer richting de wenscultuur te bewegen. Bij Mijande Wonen overheerste nadrukkelijk een negatief-kritische, vermijdende en goedkeuring vragende cultuur. Dit terwijl we juist graag in een richting van zelf-actualiserend en mensgericht-stimulerend willen. Door middel van een traject dat in eerste instantie gericht was op leidinggevenden (zij scheppen immers de voorwaarden) is een basis gelegd waarmee verder richting onze medewerkers invulling aan de gewenste cultuur kunnen geven. Een cultuur waarin kritisch zijn nog steeds mag (ook wenselijk is), maar wel vanuit een houding om de dingen beter te maken. Een cultuur waar initiatief gewaardeerd wordt en er begrip is voor de daarbij behorende fouten. Een dergelijk traject is een traject van lange adem en is niet in 1 jaar tijd gerealiseerd. We kunnen dan ook constateren dat er vooruitgang is geboekt maar dat voortdurende aandacht noodzakelijk blijft. Wel zullen we ons in 2014 minder door externen laten ondersteunen.

In 2013 hebben we op een voor Mijande Wonen nieuwe wijze ons jaarplan en (meer)jarenbegroting opgesteld. Het bedrijfsplan 2014 is tot stand gekomen door van onderaf ideeën en behoeftes op te halen die vertaald zijn naar projecten en eventueel financiële inzet. Dit heeft geleid tot een meer gedragen, integraal bedrijfsplan met een goed afgestemde begroting. In diverse werkgroepen is hard gewerkt aan het verbeteren van onze werkprocessen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan incassotrajecten, het mutatieproces en de wijze waarop wordt samengewerkt tussen afdelingen.

Het verzuimpercentage bedroeg in 2013 3,42%. Een percentage dat niet als hoog kan worden gekenmerkt, zeker omdat er ook sprake van een aantal langdurig zieken is geweest.

Financieel

In financieel opzicht kunnen we constateren dat er in 2013 sprake is geweest van een aantal eenmalige zaken die een forse financiële impact hebben gehad. De belangrijkste zijn:

- Extra afboeking als gevolg van de verhuurdersheffing. In de bedrijfswaardeberekeningen wordt rekening gehouden met het doorlopen van de verhuurdersheffing. Dit heeft tot gevolg dat de bedrijfswaarde van ons bezit behoorlijk daalt. In enkele gevallen tot onder de boekhoudkundige (op basis van historische kostprijs) waarde. Dit betekent dat er een extra afboeking plaats heeft moeten vinden van bijna € 13 miljoen.
- Mijande Wonen heeft certificaten in Woon Investerings Fonds (WIF) met een nominale waarde van € 1,5 miljoen. Gezien de financiële positie van het WIF is naast de voorziening van € 750.000 die al was getroffen ook voor de resterende € 750.000 een voorziening getroffen.
- Mijande Wonen heeft begin 2014 de Sterrenwacht in Lattrop moeten verkopen van overheidswege. Dit heeft geleid tot een verlies van € 400.000 dat in 2013 wordt genomen.

Ook de extra bijdrage die Mijande Wonen moest doen door het Vestia debacle heeft een fors effect.

De solvabiliteit op basis van historische kostprijs bevindt zich onder onze eigen norm (13%-15%). Dit is veroorzaakt door extra afboekingen in 2013 op vastgoed in exploitatie als gevolg van het inrekenen van de verhuurdersheffing. De solvabiliteit zal zich in de loop van de jaren weer herstellen door positieve resultaten zodat we in 2018 weer boven onze norm(13%-15%) zijn. De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde blijft ruim (44,4%) boven de (nog) niet door de directeur-bestuurder formeel vastgestelde norm van 20%. De omvang van ons eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde laat zien dat we als Mijande Wonen beschikken over financiële ruimte. In de komende 10 jaar is voor ongeveer € 70 miljoen een investeringsplan opgesteld voor investeringen in de bestaande voorraad. Dit betreft voor een groot deel door te voeren energetische maatregelen met het doel om de woonlasten betaalbaar te houden voor onze doelgroep.

1.2 Vooruitblik

Voor de toekomst zijn we vooral bezorgd over de betaalbaarheid van het huren. De door het huidige kabinet ingevoerde verhuurdersheffing maakt het voor corporaties noodzakelijk om de huren behoorlijk te verhogen. Voor Mijande Wonen betekent dit dat we op een aantal wijzen proberen om

zo min mogelijk van deze lastenverhoging af te wentelen op onze primaire doelgroep. In eerste instantie door kritisch te blijven op de kosten van onze eigen organisatie. We willen in de periode tot 2018 een structurele verlaging van minimaal € 600.000 op onze bedrijfslasten realiseren. Ook zullen we de huren voor de primaire doelgroep niet verhogen boven de vastgestelde streefhuren. Daarnaast blijven we investeren in het verbeteren van de energieprestaties van ons bezit. Dit zal een positief effect op de woonlasten van onze klanten hebben. Betaalbaarheid is daarmee voor de toekomst het belangrijkste thema voor Mijande Wonen. Op dit moment zien we steeds meer huurders met betalingsproblemen komen. Reden voor ons om scherp te blijven op ons incassobeleid, vroegtijdig te signaleren en te interveniëren. Dit doen we samen met onze partners bij de gemeente en de Stadsbank.

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

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

1.3 Verklaring van het bestuur

In 2013 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, juni 2014
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 woongelegenheden;
2. Leefbaarheid;
3. Verhuren en verkopen van woningen;
4. Betrekken van huurders/bewoners bij beheer en beleid;
5. Financieel beleid;
6. Wonen en zorg;
7. Overige activiteiten.

2.2 De kwaliteit van de voorraad

In 2013 is volop gewerkt aan het project Vastgoedsturing om in 2014 volgens het proces aan het werk te kunnen. Op dit moment zijn we zover dat we in 2014 kunnen werken op basis van vastgoedsturing, zoals het project het omschrijft. Ook hebben we in 2013 de nulmeting van het project conditiemeting uitgevoerd. Hiermee hebben we ook de begroting voor 2014 vorm gegeven. Dit alles gaat ons verder helpen de kwaliteit van de voorraad te optimaliseren. Hierbij is alleen de technische kwaliteit in beeld.

Qua onderhoud komt er steeds meer een consistente lijn in de verschillende regio's. Medewerkers leren van elkaar en het project conditiemeting heeft geholpen om elkaars kijk op de kwaliteit van onderhoud te delen. Verschillen in de diverse regio's zijn er nog wel, maar worden steeds kleiner. In 2014 staat het project "onderhoudsstrategieën" op de planning. Hierin worden nadere keuzes gemaakt in ondermeer technische kwaliteit van de voorraad.

2.2.1 Het woningbezit

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.974	286
Correctie stand boekjaar	0	-1
Verkocht in boekjaar	-28	0
Gesloopt in boekjaar	-4	0
Nieuwbouw gereedgekomen in boekjaar	7	5
Verkocht onder VOV	-2	0
Stand einde boekjaar	4.947	290

Het aantal van 4.947 verhuureenheden is exclusief de niet zelfstandige zorgeenheden.

Het woningbezit is gebouwd in de jaren:

Bouwjaren	Aantal	Percentage
t/m 1967	1.698	34
1968 - 1974	855	17
1975 - 1987	1.314	27
vanaf 1988	1.080	22
Totaal	4.947	100

2.2.2 Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering

Regio Dinkelland

Westwal, Ootmarsum (Voorbereiding)

Het pand Westwal zal worden verbouwd tot een pand met vier huurappartementen met daarboven een penthouse. Inmiddels is er met een uitvoerende partij een afspraak gemaakt voor verbouw van het pand. De start van de uitvoering staat gepland in juli 2014.

Woonwinkel & woning Ootmarsumsestraat, Denekamp (Voorbereiding)

De locatie aan de Ootmarsumsestraat, ook bekend onder de naam Breunesse, staat inmiddels leeg. Naast het feit dat de locatie geschikt is voor woningbouw, heeft ook een zorgpartij belangstelling getoond. Verkennende gesprekken met de zorgpartij zijn opgestart.

Kantoor Denekamp (Voorbereiding)

Het voormalige kantoor aan de Wilhelminastraat in Denekamp staat al enige tijd te koop. Tot op heden is er weinig belangstelling getoond. Bij de bouw en restauratie van het pand is het oorspronkelijk ontworpen als appartementen gebouw. Daarom wordt nu onderzocht of het kantoorpand teruggebracht kan worden naar haar oorspronkelijke ontwerp. Hierdoor ontstaan dan 8 á 9 appartementen.

Kantoor Zelziuz, Denekamp (Voorbereiding)

De begane grond van het kantoor van Zelziuz staat nog leeg. Er is belangstelling getoond en nu wordt bekeken hoe de indeling van deze begane grond geoptimaliseerd kan worden, zodat verhuur weer mogelijk is.

Scoutinggebouw, Denekamp (Voorbereiding)

Het voormalige schoolgebouw aan de Scholtenerf wordt momenteel verhuurd aan de scouting. Het gebouw moet grondig worden gerenoveerd. Omdat het gebouw op de monumentenlijst staat is sloop geen optie. In overleg met de scouting worden diverse opties besproken, waaronder ook de aankoop van het pand door de scouting.

Ten Dam, Tilligte (Uitvoering)

Inmiddels is er gestart met de uitvoering van de bouw van de vijf woningen. Samen met de toekomstige huurders is de start van de bouw gevierd. De oplevering staat gepland voor juni 2014.

Regio Twenterand

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

De huisartsen van het gezondheidscentrum in Vriezenveen hebben gevraagd om uitbreiding van het aantal m². In overleg met GGZ Twente is het idee ontstaan om GGZ Twente te huisvesten in de nabij gelegen nog leegstaande ruimte van de Bredeschool. Hierdoor ontstaan de door de huisartsen gevraagde ruimte. In overleg met GGZ wordt nu een plattegrond ontworpen.

Krijgerstraat, Vriezenveen (Voorbereiding)

Diverse alternatieven zijn doorgerekend en bekeken. Hoewel de locatie goed is, blijkt dat senioren woningen minder goed verhuren. Gezien het bestemmingsplan zijn er weinig andere alternatieven. Tevens wordt gekeken naar de mogelijkheden van opknappen en doorverhuren versus opknappen en verkopen. Een investeringsvoorstel wordt opgesteld.

Aanpassing Engelsstraat (Philadelphia), Vriezenveen (Voorbereiding)

De zorglocatie aan de Engelsstraat wordt gedeeltelijk gehuurd door stichting Philadelphia. Zij hebben aangegeven het huurcontract niet te willen verlengen. Dit betekent dat de locatie per april 2015 vrij komt. Om de locatie weer verhuurbaar te maken is een aanpassing nodig. Naast de voorbereiding van de aanpassing wordt gezocht naar een nieuwe huurder voor deze locatie.

Bremstraat, Westerhaar (Voorbereiding)

Na de sloop van het oude Haarhuus is een deel met zelfstandige woningen blijven staan. 15 appartementen hiervan staan leeg, vanwege sloop. Er worden nu plannen ontwikkeld om dit gebouw aan te passen voor verkoop of verhuur.

Zonnepanelen (Voorbereiding)

In 2013 is een haalbaarheidsonderzoek gestart naar de toepassing van zonnepanelen op een aantal (300) woningen van de voorraad. Hieruit is gebleken dat een dergelijk project gunstig is voor onze huurders en voor Mijande Wonen. Inmiddels is een projectgroep gestart met de uitrol van dit project.

Schoolwoningen, Vriezenveen (Uitvoering)

De verbouw is in volle gang. De oplevering staat gepland in mei 2014.

De Bunte fase III en IV, Vroomshoop (Uitvoering)

Inmiddels zijn alle negen kavels verkocht. De aannemer sluit zelf de contracten met de kopers af voor de bouw van de woningen.

Gezondheidscentrum, Vroomshoop

Door veranderende wet- en regelgeving is het voor Mijande Wonen niet meer mogelijk om te investeren in een gezondheidscentrum, omdat het overgrote deel van de huurders vallen in de categorie niet DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang). Daarom is het project voor Mijande Wonen gestopt.

Stationslaan 10- 12, Vroomshoop (Uitvoering)

De bouw van het zorgcentrum, in opdracht van de Baalderborggroep, is in volle gang. Tijdens de voorbereiding met de uitvoerende partijen is het plan gewijzigd naar passief-massief bouwen. Hiermee realiseert Mijande Wonen één van de eerste woonzorgcentra in Nederland volgens dit principe. De oplevering heeft plaats gevonden in april 2014.

Zorgeenheden De Tye, Den Ham (Uitvoering)

De bouw van het woonzorgcentrum aan De Tye in Den Ham, ook voor de Baalderborggroep, is gestart. De oplevering hiervan staat gepland voor 31 maart 2014.

2.2.3 Nieuwbouwplannen gereed gekomen

Regio Twenterand

Dunantstraat, Vriezenveen

Op deze locatie zijn 7 senioren woningen gerealiseerd. Deze woningen horen nog bij het project Almeloseweg-Oost. De verhuur en verkoop bleek na oplevering lastig. De huurprijzen (rond de € 550) werden door onze klanten te hoog gevonden.

2.2.4 Onderhoud

2.2.4.1 Planmatig onderhoud

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

De meerjaren onderhoudsbegroting volgt uit een meerjarenplanning. Via jaarlijkse inspecties wordt de staat van onderhoud van onze woningen geïnventariseerd. De uitkomsten van deze inspecties worden vertaald naar de meerjaren onderhoudsbegroting. De onderhoudsstrategie is erop gericht een meerwaarde te geven aan het bezit, de zogeheten kwaliteitsverbetering. Bijvoorbeeld door bij het beleidslabel doorexpluiten te kiezen voor een dakvervanging en hierin het isolatiepakket mee te nemen en de dakvervanging niet uit te voeren bij het beleidslabel slopen. Door de conditiemeting ontstaat er nog meer inzicht in de staat van onderhoud en kan Mijande Wonen nauwkeuriger en beter afgewogen keuzes maken in de besteding van het onderhoudsbudget. Een aantal belangrijke inzichten die de conditiemeting heeft opgeleverd, zijn: compleetheid hoeveelheden en elementen, uniformiteit buitenwerk waaronder de toegepaste cycli en categorisering op basis van risicoprofielen waardoor onderhoudskeuzes gemaakt kunnen worden op basis van prioriteiten zoals veiligheid en technische gevolgschade. De nulmeting is in 2012 ingezet en in 2013 afgerond. Vanaf 2014 wordt de conditiemeting een onderdeel van het proces. Jaarlijks wordt ongeveer eenderde deel van het bezit gemeten. Dit biedt de basis voor de meerjaren onderhoudsbegroting.

2.2.4.2 Woningverbeteringen

Categorieën

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

We onderscheiden de volgende categorieën woningverbetering:

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

In 2013 zijn voor € 1,7 miljoen woningverbeteringen uitgevoerd (en geactiveerd als onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie), en als volgt onderverdeeld:

Woningverbeteringen (x € 1.000)	Realisatie 2013	Begroting 2013	Realisatie 2012
Isolatie glas/dak	130		169
CV-installaties	240		198
Keuken-, douche- en toiletrenovaties	1.272	1.000	1.583
Ombouw tussenwoning naar tweekappers	0		0
Overig	100		356
	1.742	1.000	2.306

2.2.4.3 Dagelijks onderhoud.

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

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

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

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

Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken maken deel uit van het dagelijks onderhoud. Onder reparatieonderhoud wordt verstaan: het verhelpen van de onderhoudsgebreken die door de huurder worden opgemerkt en die aan het KCC worden doorgegeven. Dit kunnen spoedeisende reparatieverzoeken zijn, maar ook de meer gebruikelijke onderhoudsklachten.

Mutatieonderhoud

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

Contractenonderhoud

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

2.2.4.4 Kostenontwikkeling

De onderhoudskosten hebben zich in 2013 als volgt ontwikkeld (exclusief te activeren onderhoudskosten):

Onderhoudskosten (x € 1.000)	Realisatie 2013	Begroting 2013	Realisatie 2012
Planmatig onderhoud	2.107	2.274	1.838
Contractenonderhoud	733	916	720
Dagelijks onderhoud	1.037	1.109	1.198
Mutatieonderhoud	511	701	907
	4.388	5.000	4.663

Ten opzichte van de begroting zijn de kosten van planmatig onderhoud ongeveer 10% lager dan begroot. Hieraan liggen vier hoofdoorzaken ten grondslag:

- 5% voordelig door het verlenging van de termijn van het lagere BTW tarief (was tot 1 maart en is geheel 2013 geworden);
- Doorschuiven van projecten naar 2014 (de belangrijkste hierin is het onderhoud van ventilatiesystemen ad € 100.000 voordelig; afgewogen is deze dit jaar uit te voeren of volgend jaar in contract weg te zetten. ER is gekozen voor het laatste.);
- Voordelige aanbestedingsresultaten en te ruim begrote posten (met name houtrotherstel, voegwerken, asbestinventarisatie en dakwerkzaamheden);
- Verschuiving van posten (de belangrijkste hierin is de post kosten onderhoud VVE's; deze is verschoven van algemene kosten naar planmatig, reden: het totaalbedrag is substantieel (met €47.000) toegenomen door toevoeging van 't Haarhuis (nadelig € 94.000).

Ook het contractenonderhoud is ruim binnen haar budget gebleven. De hoofdoorzaken hiervan zijn ook de verlenging van het lage BTW percentage, het inzichtelijk krijgen van de begrote posten waar geen realisatie bedragen tegenover staan (de individuele posten worden nu doorlopen en op kwaliteit beoordeeld) en te ruim begrote posten.

Het dagelijkse onderhoud is ruim binnen begroting gebleven. Het nieuw ingevoerde "strengere" onderhouds ABC (rechten en plichten huurder ten aanzien van onderhoud) heeft er aan bijgedragen dat de kosten dit jaar binnen begroting zijn gebleven.

We hebben dit jaar minder uitgegeven aan mutatie onderhoud dan begroot. Ook zijn de kosten lager dan in 2012. Een belangrijke oorzaak is de daling in de mutatiegraad. Ook is er voortdurend kritisch gekeken of reparatie/onderhoud echt noodzakelijk was. Deze twee redenen hebben ervoor gezorgd dat er minder is uitgegeven dan begroot.

2.2.4.5 Onderhoud voor rekening huurder

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

In 2012 heeft Mijande Wonen een nieuw, soberder onderhouds-ABC vastgesteld. De scheidslijn welk onderhoud voor de huurder en welk voor de verhuurder is, is daarmee preciezer vastgesteld. Hierop wordt ook gericht gestuurd, wat uiteindelijk een besparing in de onderhoudskosten heeft opgeleverd.

2.2.4.6 Duurzaam bouwen

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

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

Bijzonder hierbij is het project aan de Stationslaan in Vroomshoop. Door middel van een "Passief-Massief"-bouwmethodiek wordt gewerkt aan een uiterst energiezuinig gebouw, dat uniek is in zijn soort.

Eind 2012 heeft Mijande Wonen een subsidieaanvraag van € 112.500 bij de provincie Overijssel ingediend inzake het upgraden van 133 woningen met minimaal drie energielabelstappen. Hiermee kunnen deze woningen minimaal naar een A- en/of B-label worden gebracht. Het project, dat in drie jaar wordt uitgevoerd, is in 2013 van start gegaan en zal in de loop van 2015 afgerond worden. Naast deze subsidie heeft Mijande Wonen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een leningsfaciliteit bij de provincie Overijssel aan te vragen ter grote van € 3,68 miljoen. Deze faciliteit staat bekend als het Energiefonds Overijssel. Een belangrijk deel van de aanvraag heeft betrekking op dezelfde 133 woningen en betreffen casco aanpassingen. Daarnaast is een derde deel gereserveerd voor PV panelen. Het project loopt tot medio 2018.

2.2.4.7 Energielabels

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

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

De gemiddelde energie-index van de woningen van Mijande Wonen was in 2013 1,70 (2012 1,70 en in 2011 1,75). De belangrijkste reden voor deze verbetering is het toevoegen van alle nieuwbouwwoningen van de afgelopen drie jaar. De verbetering in 2013 was minimaal. Om de voortgang van energiebesparing te monitoren werkt Aedes met een benchmark. In 2011 was de gemiddelde energie-index uit de benchmark 1,80. De gemiddelde energie-index van 2012 was 1,73. Van 2013 is deze nog niet bekend.

De onderstaande tabellen geven inzicht in de energie-index en de energielabels van Mijande Wonen voor 2011 t/m 2013.

Energie-index per energieklassen (gestandaardiseerd)

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

Energielabels Mijande Wonen 2011-2013

registratiemoment	E label	31-12-2011		31-12-2012		31-12-2013	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%
aantal woningen	A++	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
aantal woningen	A+	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
aantal woningen	A	252	5,2%	472	9,5%	427	8,6%
aantal woningen	B	504	10,3%	571	11,5%	606	12,2%
aantal woningen	C	1.319	27,1%	1.326	26,6%	1.342	26,9%
aantal woningen	D	1.408	28,9%	1.315	26,4%	1.328	26,6%
aantal woningen	E	793	16,3%	785	15,8%	766	15,4%
aantal woningen	F	511	10,5%	427	8,6%	406	8,1%
aantal woningen	G	89	1,8%	72	1,4%	70	1,4%
woonruimte zonder E-label				16			
totaal aantal woningen		4.876		4.984		4.945*	

* Ten opzichte van de tabel in paragraaf 2.2.1 missen hierin twee woningen. Dit is de nieuwbouw woning aan de Bunte die wel in ons basissysteem staat en nog niet in de toepassing Shaere verwerkt. Ook de woning naast het kantoor aan de Schoolstraat is niet gelabeld en opgenomen in verband met verkoop. Hierin zat voorheen een zorginstelling.

In 2012 zijn een aantal woningen gelabeld op basis van een aanname. Inmiddels zijn ook deze woningen verwerkt en nu blijkt dat we minder A label woningen hebben dan we in 2012 hebben aangegeven.

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 2013 had Mijande Wonen 5.084 woningen in exploitatie, waarvan 4.947 zelfstandige verhuureenheden en 137 onzelfstandige eenheden.

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

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

Categorieën	Huur 2013	2013	2012
Goedkoop	<= € 374,44	836	1.062
Redelijk	<= € 535,91	3.371	3.316
Duur	<= € 574,91	273	266
Zeer duur	<= € 681,02	452	316
Vrije markt	> € 681,02	15	14
Totaal		4.947	4.974

2.3.2 Woningzoekenden

Woningzoekenden kunnen zich inschrijven voor een woning bij Mijande Wonen. Dit kan via internet of een inschrijfformulier. Het merendeel van de inschrijvingen wordt per internet aangeleverd. Inschrijven is gratis en door de mogelijkheden via internet gemakkelijk. Hierdoor is het aantal inschrijvingen relatief hoog, namelijk ongeveer 5.800. In het derde trimester van 2013 is een op-schoonactie gehouden onder alle ingeschrevenen. Aan iedereen die ingeschreven stond is gevraagd of de inschrijving nog actief is. De resultaten waren dat er 1.716 actieve woningzoekenden zijn en 1.275 passief ingeschrevenen. 2.800 inschrijvingen konden verwijderd worden.

2.3.3 Woningverdeelsysteem en woningtoewijzing

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

Jaar 2013	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Totaal
Aantal aangeboden woningen	67	244	319
Gemiddeld aantal reacties per woning	10,7	16,5	15,2
mutatiegraad	6,9	7,4	7,3

Het aantal reacties in de gemeente Dinkelland is duidelijk minder dan in de gemeente Twenterand. Op eengezinswoningen wordt in Dinkelland meer gereageerd (13,6), maar bij de seniorenwoningen lopen de reacties erg terug (6,2). In Twenterand wordt ook op eengezinswoningen gemiddeld 20,6 keer gereageerd en op aangeboden seniorenwoningen komen gemiddeld maar 6,9 reacties.

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

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

Mijande Wonen heeft een urgentiebeleid. Dit beleid geeft duidelijkheid voor alle betrokken partijen (Mijande Wonen, woningzoekende en hulpverlening). Alle aangevraagde urgenties worden beoordeeld door een interne commissie, die uitspraak doet of een woningzoekende al dan niet urgent is. In 2014 wordt ook een bezwaarcommissie urgentie opgericht waar klanten met een afgewezen urgentieverzoek terecht kunnen als zij hierover een klacht hebben. Hiertoe is besloten omdat woningzoekenden met een klacht vanwege urgentie niet terecht kunnen bij de regionale klachtencommissie voor woningbouwcorporaties.

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

Bij medisch urgenten is het soms lastig om daadwerkelijk een woning toe te kunnen wijzen omdat de gewenste woningaanpassing niet altijd beschikbaar is. In 2013 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 Inkomensgegevens

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	huur	huur	totaal
		<= € 374,44	>= € 374,44 en <= € 535,91	> € 535,91	
< 65	<= € 21.025	34	75	19	128
	> € 21.025	10	45	8	63
> 65	<= € 21.100		12	13	25
	> € 21.100		1	3	4
totaal		44	133	43	220

Tweepersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huur	huur	huur	totaal
		<= € 374,44	>= € 374,44 en <= € 535,91	> € 535,91	
< 65	<= € 28.550	3	24	8	35
	> € 28.550		9	9	18
> 65	<= € 28.725		6	7	13
	> € 28.725		6	3	9
totaal		3	45	27	75

Drie- of meerpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huur	huur	huur	totaal
		<= € 374,44	>= € 374,44 en <= € 574,35	> € 574,35	
< 65	<= € 28.550	1	35	11	47
	> € 28.550		7	4	11
> 65	<= € 28.725				
	> € 28.725				
totaal		1	42	15	58

Verhuur aan personen huurprijs < €681,02	353
Verhuur aan personen huurprijs > €681,02	3
Verhuur aan instellingen en bedrijven	9
Totaal nieuwe verhuringen 2013	365

INKOMENSTOETS JAAR CUMULATIEF HUURKLASSE \ INKOMEN (€)	BOVEN € 34.229	%	BENEDEN € 34.229	%	TOTAAL	%
0 - 374	0	0,0%	45	100,0%	45	12,7%
374 - 536	4	2,0%	201	98,0%	205	58,1%
536 - 574	1	1,9%	52	98,1%	53	15,0%
574 - 681	3	6,0%	47	94,0%	50	14,2%
ONBEKEND	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
TOTAAL	8	2,3%	345	97,7%	353	100,0%

In het eerste tot en met derde trimester zijn 8 woningen toegewezen aan klanten met een inkomen boven de € 34.229. Mijande Wonen wijst met voorrang toe aan klanten met een inkomen onder deze grens. Bij deze 8 toewijzingen waren er geen kandidaten onder de inkomensgrens beschikbaar. Dit betekent dat Mijande Wonen voldoet aan de regelgeving en minder dan 10% van de woningen toewijzen aan klanten met een inkomen boven de € 34.229.

2.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders en gepardonneerden

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

Per einde van 2013 moet Mijande Wonen vanuit het Rijk nog vijf statushouders huisvesten in Dinkelland en vijf in Twenterand. Alle aanmeldingen vanuit de gemeente worden gehonoreerd met een woning. Dit waren er het laatste half jaar per gemeente 9. We krijgen echter niet genoeg aanmeldingen om de achterstand volledig weg te kunnen werken.

2.3.6 Ontruiming

Het totaal aantal ontruiming in Twenterand komt in 2013 op 7. Er is in 34 gevallen ontruiming aangezegd met vonnis. In de gemeente Dinkelland is 20 keer vonnis aangezegd, maar heeft er geen officiële ontruiming plaatsgevonden. In één geval is iemand na vonnis zelf vroegtijdig vertrokken, in de andere 19 gevallen is de achterstallige huur alsnog betaald.

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

De redenen voor ontruiming zijn divers:

- huurachterstand;
- overlast;
- bevuiling.

2.3.7 Huurachterstanden en oninbaar

Per 31 december 2013 bedraagt de huurachterstand € 596.568. Dit zijn huidige, vertrokken huurders en WSNP huurders. (Dit was in 2012 € 521.000 en in 2011: € 453.000). In 2013 is dit 1,61% van de te innen jaarhuur.

Als oninbaar is in 2013 van de huurvorderingen afgeboekt € 40.838 (2012: € 21.000). Daarnaast is wegens mogelijke oninbaarheid per 31 december 2013 een bedrag ad € 23.340 gedoteerd aan de voorziening voor dubieuze debiteuren (2012: € 69.000).

De huurachterstanden bij Mijande Wonen zijn te hoog, ook vergeleken met andere woningcorporaties. Om huurders te beschermen tegen oplopende huurschulden en het eigen proces efficiënter te laten verlopen gaat Mijande Wonen begin 2014 actie ondernemen om het aanmaanproces te versnellen en eerder met de huurders in gesprek te gaan.

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 2013 ontvingen zij circa € 2,1 miljoen (2012: € 2,2 miljoen) aan huurtoeslag, die in mindering is gebracht op de te betalen huur. Het gemiddelde gematigde bedrag bedraagt € 172 per maand (2012: € 167). In december 2013 werd bij 996 huurders een matiging verrekend met de te betalen huur (december 2012: € 1.061). Vanaf 2014 wordt de huurtoeslag niet meer overgemaakt aan Mijande Wonen, maar ontvangen de huurders deze rechtstreeks van de belastingdienst.

2.3.9 Huuromzet en vergoedingen

De huuromzet over 2013 bedraagt € 27.951 mln (2012 € 26.700 mln) uit het reguliere woningbezit. Hiervan waren de huurinkomensten uit commercieel vastgoed € 985.649. Vanwege huurmutaties danwel voorgenomen verkoop of sloop bedraagt de huurderiving € 341.938 (2012: € 310.513). Dit komt overeen met 1,2% van de huuropbrengst (2012: 1,2%).

Naast de huurinkomensten betalen huurders ook een bijdrage voor bijbehorende kosten, de zogenaamde servicekosten. Dit betreft onder meer glasfonds, rioleringsfonds, schoonmaakkosten, kosten elektra lift en algemene verlichting. De totale opbrengst aan servicecontracten is € 401.000. De kosten zijn echter bijna € 570.000. Dit betekent dat niet alle kosten van serviceonderhoud worden doorberekend aan de klanten. Een gedeelte wordt op leefbaarheid geboekt of zijn anderszins niet door te berekenen kosten (deel huismeesterskosten). Ook werden in Vroomshoop en Den Ham tot einde 2013 niet de werkelijke servicekosten doorberekend maar waren deze vastgesteld op een vast bedrag. Vanaf 1 januari 2014 wordt daar ook op basis van werkelijke kosten afgerekend.

2.3.10 Huurverhoging per 1 juli 2013

Het ministerie heeft in 2013 onderstaande huurverhogingen per 1 juli geadviseerd. Mijande heeft dit advies gevolgd en onderstaande verhogingen doorgevoerd.

Primaire doelgroep	Inkomen tot € 33.614	4,0%:1,5% boven inflatie
Middeninkomens	Inkomen van € 33.614 tot € 43.000	4,5%:2% boven inflatie
Hoge inkomens	Inkomen vanaf € 43.000	6,5%:4% boven inflatie

Door het invoeren van bovengenoemde huurverhogingpercentages beoogt het ministerie scheefhuren tegen te gaan. Mijande Wonen heeft de maximale huurverhogingen doorgevoerd.

Huurders met een inkomensafhankelijke verhoging hebben de gelegenheid gehad bezwaar in te dienen: 156 huurders hebben dit gedaan. Deze zijn allen beoordeeld, waarna 60 gegrond zijn verklaard. Van de overige 96 zijn er 33 zijn doorgezet naar de huurcommissie. Van deze 33 zijn er 30 voortijdig ingetrokken door de huurder zelf en daarom niet in behandeling genomen door de

huurcommissie. De overige 3 zijn in behandeling genomen en daarbij heeft de huurcommissie beoordeeld dat alle 3 bezwaren ongegrond zijn en dat Mijande Wonen de huurverhoging juist heeft doorgevoerd.

2.3.11 Gemiddelde huur en maximaal redelijke huur

De gemiddelde huur ultimo boekjaar bedraagt € 464 per verhuureenheid per maand (2012: € 427). Op basis van het woningwaarderingssysteem bedraagt het aantal punten per verhuureenheid 151 (2012: 144). Het merendeel van het bezit (77%) bestaat uit eengezinswoningen (2012: 77%). De oppervlakte van de woning levert een grote bijdrage aan het aantal punten binnen het woningwaarderingssysteem. De huidige huur bedraagt ca. 63% van de maximaal redelijke huur (2012: 61%). De potentiële verdien capaciteit kon tot op heden alleen via huurharmonisatie bij mutatie worden gerealiseerd.

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

2.3.12 Het aantal verkopen in 2013

Deze tabel bevat de gerealiseerde verkopen over heel 2013. Het gaat hier alleen om verkopen waarbij de koopakte is gepasseerd en de woning daadwerkelijk uit exploitatie is genomen. Indien de overdrachtsdatum van verkochte woningen na het 3^e trimester valt, dan worden deze hier dus nog niet in meegeteld. We hebben 28 woningen verkocht uit bestaand bezit, terwijl er 30 begroot waren. Dit betekent dat wij in begrote opbrengsten € 115.000 missen. Het laatste trimester zijn er geen woningen meer gepasseerd (wel verkocht). Kopers wilden wachten tot 2014 met de feitelijke overdracht in verband met de uitbetaling van starterslening. In Dinkelland is er per 1 oktober 2013 een startersregeling van kracht waar ook kopers van onze woningen gebruik van kunnen maken. Voor deelnemers geldt een maximale starterslening van € 35.000. In Twenterand bestaat ook een startersregeling, daar kunnen kopers van een huurwoning helaas geen gebruik van maken. Begin 2014 staan er een aantal verkopen gepland.

Verkopen totaal 2013	Dinkelland	Twenterand	Totaal
Verkocht uit bestaand bezit (regulier)	16	10	26
Verkocht uit bestaand bezit (VOV)	0	2	2
Verkocht uit nieuwbouw	0	2	2
Verkocht Totaal	16	14	30

2.3.13 Leefbaarheid

Dorpskracht

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

Dorpskracht betekent voor Mijande Wonen: het in coproductie met dorpsbewoners en belangstellenden bouwen aan een vitale en prettige woon- en leefomgeving 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.

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

Dorpskracht in de praktijk

In het verslagjaar is Mijande Wonen met verschillende dorpskrachtprojecten bezig geweest.

Damvereniging Denk en Zet Westerhaar & het Haarhuus

Om de verbinding en saamhorigheid binnen het Haarhuus te vergroten, heeft Mijande Wonen met de damvereniging een middag simultaan dammen gepland. Helaas was er vooralsnog te weinig belangstelling onder onze huurders om deze middag ook te organiseren. Binnenkort wordt dit nogmaals geprobeerd. Om dit initiatief te ondersteunen heeft Mijande Wonen 10 damklokken gefinancierd.

Plan slot

Begin 2013 is gestart met het werven van bewoners van de wijk Slot in Vriezenveen voor het oprichten van een bewonerscommissie. Deze commissie had als doel de speeltuin in hun wijk weer een leuke en veilige speelplek te laten zijn voor de kinderen uit de wijk. Hier is het hele jaar aan gewerkt, de benodigde vergunningen zijn verstrekt en er zijn subsidies aangevraagd en toegekend. Mijande Wonen heeft hier ook een financiële bijdrage aan geleverd. Vrijdag 20 september is de speeltuin met een feestelijk tintje geopend. Mijande Wonen heeft gezorgd voor een hapje en drankje. Samen met de projectgroep is dit een geslaagde dag geworden.



Witte Schoentjes Actie

Vanuit de politie is in november gestart met het Donkere Dagen Offensief. Hierbij worden preventieve acties uitgevoerd om onder andere inbraak tegen te gaan. Op 6 november heeft de politie, samen met de gemeente Almelo en Mijande Wonen in Almelo Noord West (waaronder Aadorp) de "Witte Schoentjes Actie" uitgevoerd. Hierbij is onze consulent dorpskracht samen met politie de woningen (huur en koop) langs geweest om te kijken of ramen en deuren goed afgesloten waren. Was dit niet het geval, met kans op inbraak, hebben we een wit schoentje geplaatst waar op de tekst vermeld stond: "Deze schoenafdruk had van een insluiper kunnen zijn... Als u uw huis verlaat of even niet kunt opletten: Sluit ramen en deuren!" en, waar mogelijk, de bewoner(s) gewezen op de risico's. In Aadorp hebben we veel bewoners gesproken. De contacten waren goed en werden enorm gewaardeerd door de bewoners. We kijken terug op een geslaagde actie

In 2013 alweer de derde woonbeurs in de gemeente Dinkelland

Na twee succesvolle jaren heeft de gemeente Dinkelland dit najaar voor de derde keer de Woonbeurs georganiseerd. De gemeente presenteert hier haar nieuwbouwplannen. Ook waren er allerlei bedrijven, zoals aannemers, banken, woninginrichtingszaken en tuinontwerpers, die adviezen en tips gaven bij het bouwen van een eigen woning.

Mijande Wonen was opnieuw aanwezig op de Woonbeurs die gehouden werd in het gemeentehuis in Denekamp. Hier zijn de koopwoningen en het actuele aanbod voor huurwoningen gepresenteerd. Dit jaar is tevens een open huis gehouden van het kantoor in het gemeentehuis. Sinds 1 januari 2013 participeert Mijande Wonen samen met de gemeente, Carint en TWZ, in het WWZ loket (Wonen, Welzijn en Zorg).

Inzet vaklieden Kulturhus te Rossum

Gert Aalderink en Rob Oude Griep, onderhoudsmedewerkers Mijande Wonen, hebben in het kader van Burendag 2013 enkele klussen geklaard bij de Stichting Maatschappelijk Welzijn Rossum. De stichting beheert het Kulturhus de CoCeR in Rossum. Op deze dag is het de bedoeling dat mensen zich gezamenlijk inzetten voor een buurt. De onderhoudsmedewerkers hebben onder andere een deurdranger geplaatst, klemmende deuren weer hersteld, stootplinten geplaatst, antislip aangebracht op de keldertrap, beschermstrips geplaatst en een scheve dakgoot rechtgezet. Onlangs heeft de gemeente een schildje uitgereikt aan het Kulturhus.



Mijande Wonen steunt de realisatie van een Kulturhus in Weerselo

Mijande Wonen leverde een financiële bijdrage aan de verbouwing van sporthal 't Trefpunt in Weerselo. Een gedeelte van 't Trefpunt wordt verbouwd tot een Kulturhus. Het Kulturhus gaat onderdak bieden aan de bibliotheek, zorgorganisaties en diverse verenigingen. Hiervoor moet het gebouw wel eerst gerenoveerd en deels uitgebreid worden. De Stichting 't Trefpunt uit Weerselo heeft daarom een plan gemaakt. De aanpassingen aan onder andere de sanitaire voorzieningen, entree, toegankelijkheid voor mindervaliden en verbetering van de flexibiliteit maken dat het gebouw vanaf 2014 weer toekomstbestendig is. De samenwerking tussen Stichting 't Trefpunt, gemeente, provincie, lokale partijen en ondernemers is een mooi voorbeeld van "Dorpskracht!". Samen met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties en ondernemers, wil Mijande Wonen investeren in het bestendigen en creëren van leefbare woonkernen. Mijande Wonen wil zo een bijdrage leveren aan het op kracht brengen van de Twentse dorpen.

Mijande Wonen bouwt op verzoek jonge woningzoekenden in Tilligte



Op dit moment vertrekken jonge woningzoekenden noodgedwongen naar omliggende dorpen en steden. Nadat de mogelijkheden zijn onderzocht in het kader van "Samen bouwen aan Dorpskracht!", is besloten om op de vraag in te gaan.

Mijande Wonen realiseert vijf huurwoningen op de locatie Ten Dam. De vijf woningen worden deels naar wens van de huurder gebouwd. Zij hebben de keuze uit keuken- en badkamerinrichting en een dakkapel. Op dit moment worden de wegen op het terrein aangelegd. In november start de bouw door aannemer Van der Aa. De verwachting is dat de woningen medio 2014 worden opgeleverd.

Inloopspreekuur Weerselo

Elke donderdag van 15.00 uur tot 16.00 uur kan men terecht op het kantoor van Mijande Wonen aan het Burg. Scholtensplein 1 in Weerselo. Op dit spreekuur kunnen huurders terecht met vragen en/of opmerking over hun woonomgeving, meldingen van overlast of hulp bijvoorbeeld bij het invullen van het aanvraagformulier voor huurtoeslag en vele andere zaken.

Door een spreekuur te organiseren willen we het voor de dorpsbewoners eenvoudiger maken om hulp of advies te vragen. Mensen kunnen in gesprek met Cindy Asma (consulent Dorpskracht Mijande Wonen), Hannie Jansen (wijkagent Weerselo, Saasveld, Deurningen en Rossum), Nico Hesselink of Jacqueline Vollenbroek (medewerkers Handhaving gemeente Dinkelland) eenvoudig hulp of advies vragen.

Mijande Wonen is blij met de samenwerking en hoopt hiermee gezamenlijk met haar huurders een bijdrage te leveren aan een fijne woonomgeving.



Bijdrage voor nieuwe speeltuin in Weerselo



Mede dankzij een bijdrage van Mijande Wonen heeft Weerselo nu de beschikking over misschien wel het mooiste speelveld van Dinkelland. Het oude asfalt van het basketbalveld is verwijderd, zo ook de hoge bosschages. In plaats daarvan ligt er nu een prachtig trapveldje met kunstgras, speeltoestellen, een kinderspeelplek voor de allerkleinsten en mooi aangelegd groen.

Ook de omgeving profiteert mee, zo is er opnieuw bestraat, zijn parkeerplaatsen heringericht en is er een voetpad aangelegd. Een echte impuls voor de buurt.

Uitbreiding parkeerplekken bij De Aanleg

Het parkeren bij het complex De Aanleg heeft al een tijdje gezorgd voor ergernis van de bewoners. Dit complex had voorheen de bestemming seniorenwoningen. Hier is gedurende het afgelopen jaar verandering in gekomen. Voor bewoning door senioren was weinig animo. Bij de jongeren was dit complex echter wel in trek. Met de bestemmingswijziging kwam echter wel een parkeerprobleem. Dit hebben we opgelost door in samenwerking met de gemeente aan de doorgaande weg nieuwe parkeerplaatsen te creëren.

Aanbrengen van deurdrangers met magneetsluitingen

In het appartementencomplex St. Lucia in Denekamp zijn speciale deurdrangers geplaatst in verband met de brandveiligheid. Bij de bouw van het complex is het bouwbesluit gehanteerd. Deze bevat voor nieuw te bouwen bouwwerken de minimum bouwtechnische voorschriften omtrent veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Door die regels is het pand onder andere onderverdeeld in brand- en rookcompartimenten. Deze vormen de basis voor de vluchtroutes door het pand. De compartimenten worden afgesloten met brandvertragende deuren die altijd gesloten moeten blijven. Het openen en sluiten van deze zware deuren koste veel moeite bij de oudere bewoners. Het gevolg hiervan was dat de branddeuren door de bewoners met wiggen open gehouden werden en het gebouw niet meer voldoende brandveilig was.

Er zijn nu magneetsluitingen geplaatst die de deuren open houden. Bij een eventuele brand wordt de magneet automatisch onderbroken, zodat de deuren zich sluiten en er een veilige vrije vluchtroute gecreëerd wordt.

Woonmilieus

In het werkgebied van Mijande Wonen is sprake van verschillende woonmilieus met een goede kwaliteit in leefbaarheid. Er is onderscheid in een centrum-dorps woonmilieu, groenstedelijk wonen en landelijk wonen. Samen met de beide gemeentes streeft Mijande Wonen ernaar de bestaande woonmilieus te versterken en het voorzieningenniveau zo goed mogelijk in stand te houden. De dorpskrachtconsulenten spelen hierbij een belangrijke rol.

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

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

Er wordt veel tijd en aandacht besteed aan individuele bewoners en hun problemen. In Vroonshoop, Vriezenveen en Westerhaar heeft een gedeelte van de huurders regelmatig behoefte aan ondersteuning bij problematiek in de zin van schulden, verslaving, overlast en dergelijke. Maar natuurlijk ook in andere dorpen/wijken zijn er individuele bewoners die extra aandacht nodig hebben vanwege problemen. Doordat de dorpskrachtconsulenten hierop adequaat inspelen, wordt zoveel mogelijk voorkomen dat buurtbewoners in hun leefplezier worden aangetast en wordt de individuele bewoner geholpen om zijn/haar leven weer op de rails te krijgen.

Samenwerking/netwerken

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

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

Om hierin actief op te kunnen treden worden er Netwerk18+ overleggen gehouden waaraan ook Mijande Wonen deelneemt. Een steeds vaker voorkomend probleem is schulden. Vaak blijkt uit gesprekken met huurders over huurachterstanden dat er grote schulden zijn. Omdat de huur vaak de grootste post is van 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.

Er wordt snel gereageerd op overlast en op andere tekenen die er op wijzen dat het met bewoners niet goed gaat. Ook dat draagt bij aan leefbaarheid in dorpen en wijken.

Oplopende huurachterstand is zo'n signaal. Mijande Wonen grijpt het liefst zo snel mogelijk in omdat er dan gemakkelijker met de bewoners tot een oplossing gekomen kan worden en uitzetting kan worden voorkomen.

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

2.3.14 Wonen en zorg

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

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

Samen met de beide gemeenten wordt actief gewerkt aan de inrichting van woonservicezones.

In 2013 is er binnen het gehele werkgebied veel aandacht geweest voor samenwerken met zorginstellingen. Met alle grote zorginstellingen is er regelmatig en intensief contact over toekomstige ontwikkelingen. Opvallende samenwerkingsprojecten in 2013 waren:

- Eind 2013 zijn de gesprekken gestart met het Leger des Heils over uitbreiding van het Take Off project in Den Ham (opvang van jongeren met problemen die met begeleid wonen een tweede kans wordt geboden). Om de mogelijke uitbreiding goed te laten verlopen is eind 2013 de samenwerking met de buurt rondom de locatie opgezocht. De verwachting is dat begin 2014 de uitbreiding een feit wordt.
- De samenwerking met zorginstelling Baalderborg Groep uit Hardenberg in het kader van de realisatie van een gebouw voor verstandelijk beperkten op het terrein van het voormalige kantoorgebouw aan de Stationslaan 12 te Vroomshoop en op de plek van de Tye in den Ham heeft verder vorm gekregen. Beide projecten zijn in 2013 gestart met de bouw.
- Samen met de gemeente Dinkelland, Carint en TSN is in 2013 echt gestart met het loket Wonen Zorg en Welzijn. Bewoners van Dinkelland kunnen terecht met alle vragen omtrent wonen, welzijn en zorg.

- Eind 2013 is in Weerselo een wekelijks spreekuur gestart in samenwerking met de politie en gemeente voor vragen van inwoners op gebied van woonomgeving, overlast en dergelijke.
- In Denekamp is Mijande Wonen samen met Zorggroep Sint Maarten in een projectgroep bezig om de seniorenlocaties in het centrum op toekomstbestendigheid te toetsen en een plan te maken.

Veiligheid in en om de woning

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

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

2.3.15 Aanpasbaar bouwen

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

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

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

In 2013 bouwt Mijande Wonen verschillende complexen waar sprake is van aanpasbaar bouwen (De Tye en de Stationslaan voor Baalderborg).

2.3.16 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

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

In 2013 heeft de organisatie hiervan verder vorm gekregen en zijn er nieuwe leden tot de centrale huurdersraad toegetreden zodat er nu een evenwichtige vertegenwoordiging uit het hele werkgebied is.

Er is dit jaar zes keer vergaderd door de centrale huurdersraad. Tijdens deze vergaderingen is onder andere gesproken over: de begroting, de prestatieafspraken met gemeente Dinkelland en Twenterand, het jaarverslag, de contouren van het nieuwe huurprijsbeleid en de huurverhoging per 1 juli.

Individuele contacten met bewoners zijn minstens zo belangrijk als de contacten die wij onderhouden met de huurdersorganisaties. Onze 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 keukenen/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 persoonlijk contact gezocht met de bewoners. In goed overleg wordt gekeken hoe Mijande Wonen deze bewoners kan helpen met het verlaten van hun woning. Na het in kaart brengen van de woonwensen van de betreffende bewoners wordt nagegaan hoe wij deze beter kunnen 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 (bijvoorbeeld Almeloseweg Oost in Vriezenveen) regelmatig bijgepraat over de ontwikkelingen.

2.3.17 Klachtencommissie

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

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

In 2013 is er door een huurder een klacht ingediend bij deze commissie. Het bleek dat de klager bij Mijande Wonen de klacht nog niet intern bekend had gemaakt. De klacht is door Mijande Wonen opgepakt en behandeld en de klant heeft de klacht bij de klachtencommissie teruggetrokken.

2.3.18 KWH huurlabel

In het ondernemingsplan is de doelstelling opgenomen om in 2013 het KWH label voor geheel Mijande Wonen te halen. In 2012 is gestart met een continumeting door KWH, met als uitgangspunt een goede "nulmeting" te verkrijgen met het oog op in gang te zetten verbeteracties.

Begin 2013 is duidelijk geworden dat de nulmeting zo goed is doorlopen dat Mijande Wonen in 2012 het KWH Huurlabel al gehaald heeft.

Het jaar 2013 is inmiddels afgesloten qua meting. Het KWH label wordt behouden voor het jaar 2013. Ook is het gemiddelde cijfer gestegen naar ongeveer een 7,7. Hiermee is de doelstelling van het ondernemingsplan voor 2014 al gerealiseerd.

In 2013 is voortdurend geëvalueerd en bijgesteld in de processen als uit de metingen verbeterpunten bleken. Geconstateerd mag worden dat deze aanpak gewerkt heeft en in 2014 zal Mijande Wonen deze aanpak dan ook continueren.

2.3.19 Informatievoorziening

In 2013 is gestart met het tweemaandelijks vullen van een middenpagina met Mijande-nieuws in de "Veenstreek" en de "Dinkelland Visie". Hierdoor wordt een bredere doelgroep bereikt en zijn de inwoners van het werkgebied meer op de hoogte van het reilen en zeilen van Mijande Wonen.

In 2013 is veel aandacht besteed aan het project de Stationslaan in Vroomshoop. Het woonzorgcentrum wordt volledig passief/massief gebouwd. Er zijn veel informatiemiddagen/-dagen georganiseerd. Daarnaast is gestart met de verbouw van de schoolwoningen in Vriezenveen. De toekomstige bewoners en burens van dit project worden regelmatig op de hoogte gehouden via een nieuwsbrief en informatieavonden.

Zodra er relevant nieuws te melden is (denk aan huurverhoging, oplevering projecten, etc.) wordt een persbericht gemaakt. Dit wordt naar de (lokale) media gestuurd en op onze website gezet. Ook door de inzet van Twitter wordt dit nieuws snel verspreid onder onze 690 volgers. De beschikbare woningen worden continu aangeboden op onze website.

Website

Huurders en andere belangstellenden hebben de gegevens op onze site (www.mijande.nl) in 2012 wederom vaak geraadpleegd:

Bezoek website	2013	2012
Totaal aantal bezoekers	86.656	70.753
Totaal aantal unieke bezoekers	34.158	29.067
Totaal aantal paginaweergaves	515.210	435.294
Gemiddelde bezoektijd	3 min 13 sec.	3 min 51 sec.

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

Meest bezochte pagina's	2013	2012
Huuraanbod	53.959	55.417
Ik zoek woonruimte	56.063	45.314
Welkomspagina	19.363	19.104
Contact	14.117	12.780

Ten opzichte van 2012 belanden bezoekers vaker rechtstreeks of via links op een ander sites op de website:

Toegang tot de site	2013	2012
Zoekmachines (vooral Google)	51%	38%
Direct (intypen www.mijande.nl)	37%	42%
Link op andere site	12%	20%
Totaal	100%	100%

2.3.20 Sponsoring

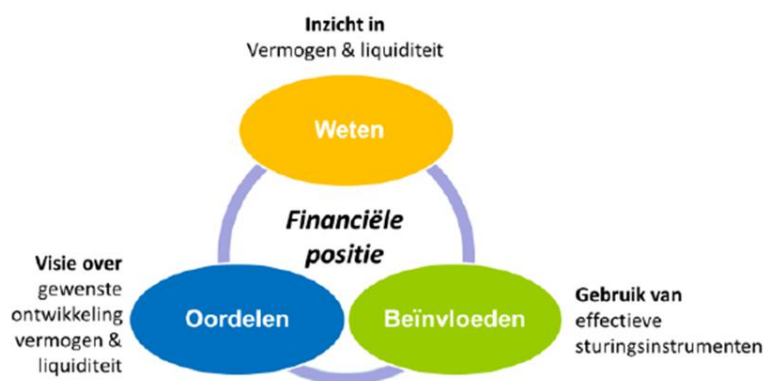
In 2013 heeft geen sponsoring plaatsgevonden.

2.4 Financiële continuïteit

2.4.1 Algemeen

De centrale sturingsopgave van Mijande Wonen is om zoveel mogelijk maatschappelijk rendement te realiseren binnen de wettelijke kaders (BBSH) en onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de financiële continuïteit niet in het geding komt. De invoering van de verhuurdersheffing maakt dat de realisatie van de eerder voorgenomen activiteiten moeten worden getemperd dan wel stopgezet.

In 2013 is er gewerkt aan de totstandkoming van een financieel sturingskader. Dit kader is vastgesteld door de bestuurder (24 september 2013) en goedgekeurd door haar RVC (03-10-2013) Het financiële sturingskader zorgt er niet alleen voor dat Mijande Wonen weet *hoe* ze er financieel voor staat, maar haar ook in staat stelt om daar over te kunnen *oordelen* en de stuurknoppen aanreikt om de ontwikkeling van de vermogen, rentabiliteit en liquiditeit in de gewenste richting te *beïnvloeden*.



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

Het financieel sturingskader is gebaseerd op drie hoofdelementen:

1. Vermogen
2. Kasstromen
3. Investerings (rendement)

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

2.4.2 Financieel Sturingskader

Financieel Sturingskader		Definitie	norm	realisatie
Element	Kengetal			
Vermogen	Solvabiliteit	Eigen vermogen gedeeld door totaal vermogen (HKP)	13%-15%	5,3%
	Loan To Value	Mate waarin de bezittingen met vreemd vermogen zijn gefinancierd (bedr.w)	< 55%	51,43%
	REV	Resultaat na belastingen/gemiddeld eigen vermogen	>= inflatie	4,76%
Kasstroom	DSCR	De verhouding tussen operationele kasstromen en het saldo van de financieringslasten	> 1,0	1,27
	ICR	De verhouding tussen operationele kasstromen en het saldo van de rentelasten	>1,5	1,93
Investing	IRR daeb	Het % dat het netto rendement van een investering weergeeft	2,77%	4,57%
	IRR n-daeb		5,25%	nvt

Geconstateerd kan worden dat met uitzondering van de solvabiliteit de kengetallen qua realisatie voldoen aan de vastgestelde normen. Hierbij wordt opgemerkt dat de kengetallen solvabiliteit en REV gebaseerd zijn op historische kostprijs waardering. Indien hierbij wordt uitgegaan van een voor dit soort doeleinden meer passende waardering, de bedrijfswaarde, dan is de solvabiliteit 44,4% en de REV 1,52%. De inflatie over 2013 was 2,5%. Voor de REV wordt hieraan niet voldaan. Het behaalde resultaat na belastingen had dan € 1,5 miljoen hoger moeten zijn dan het nu behaalde resultaat van € 2,4 miljoen (resultaat excl. waardeveranderingen).

De solvabiliteit op basis van historische kostprijs is in 2013 sterk afgenomen; van 10,6% naar 5,3%. Dit is veroorzaakt door extra afboekingen in 2013 op vastgoed in exploitatie als gevolg van het inrekenen van de verhuurdersheffing. De solvabiliteit zal zich in de loop van de jaren weer herstellen door positieve resultaten zodat we in 2018 weer boven onze norm zijn. De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde (Daeb) dan wel marktwaarde in verhuurde staat (niet-Daeb) is gedaald van 46,8% naar 44,4%. Binnen de sector wordt voor de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde veelal een minimale norm gehanteerd die ligt tussen de 20% en 25%.

2.4.3 Winst-en-verliesrekening over 2013

Mijande Wonen sluit het financieel verslagjaar 2013 af met een negatief resultaat van € 11,6 miljoen. Begroot was een positief resultaat van € 3,3 miljoen. Het grote verschil tussen realisatie en begroting zijnde € 14,1 miljoen wordt met name veroorzaakt door extra afwaarderingen op delen van het bezit als gevolg van het tot einde levensduur inrekenen van de wettelijke verhuurdersheffing waarmee de 1^e kamer in december 2013 heeft ingestemd.

Onderstaand vergelijken we op hoofdlijnen het geconsolideerde exploitatie resultaat en de realisatie van 2013 met de begroting en de realisatie 2012.

Jaarresultaat bedragen in € * 1000	2013			2012
	realisatie	begroting	verschil	realisatie
Huuropbrengsten	28.161	28.205	-44	27.760
Bedrijfslasten	20.107	19.894	-213	18.617
Exploitatieresultaat	8.054	8.311	-257	9.143
Financieel baten en lasten	-6.793	-6.966	173	-7.004
Leefbaarheid	-114		-114	-86
Verhuurresultaat	1.147	1.345	-198	2.054
Verkoopresultaat	2.981	3.130	-149	4.722
Waardeveranderingen:				
vastgoedportefeuille	-13.979	-1.098	-12.881	-7.769
financieel vaste activa	-1.609		-1.609	-750
Belastingen				86
Deelnemingen	-160	-100	-60	-510
Resultaat	-11.621	3.277	-14.898	-2.168

Resultaat 2013 ten opzichte van de begroting

Het totale resultaat is circa € 14,9 miljoen lager uitgevallen dan begroot door:

- Verhuurresultaat € 198.000 nadelig
- Verkoopresultaat € 149.000 nadelig
- Waardeverandering:
 - Vastgoedportefeuille € 12.881.000 nadelig
 - Financieel vaste activa € 1.609.000 nadelig
- Deelnemingen € 60.000 nadelig

Het verhuurresultaat is iets lager uitgekomen dan begroot door hogere bedrijfslasten en uitgaven voor leefbaarheid en lagere rentelasten.

Het verkoopresultaat is iets lager uitgevallen. Begroot was een verkoopaantal van 30, gerealiseerd zijn er 28.

De post waardeveranderingen "vastgoedportefeuille" is aanzienlijk slechter uitgevallen dan begroot. De reden hiervoor zijn de extra afboekingen naar lagere bedrijfswaarde voor een aantal complexen als gevolg van het tot einde levensduur inrekenen van de wettelijke verhuurdersheffing waarmee de 1^e kamer uiteindelijk in december 2013 mee heeft ingestemd.

De waardeverandering "financiële vaste activa" bestaat uit een niet voorziene afboeking in 2013 op een verstrekte achtergestelde lening aan het Wooninvesteringsfonds van € 750.000 plus € 67.000 aan rente. In 2012 was ook al € 750.000 afgeboekt op deze positie. Per saldo is de gehele positie nu 100% voorzien. Reden is dat de continuïteit van het Wooninvesteringsfonds ongewis is en het hier gaat om een achtergestelde lening. Daarnaast is besloten om de deelneming in Dinkelborgh Energie voor 100% te voorzien gelet op de al jaren verlieslatende exploitatie en de continuïteit hiervan naar verwachting de komende jaren. Het 100% voorzien betekent een extra niet voorziene afboeking van € 792.000.

Het exploitatieverlies op deelnemingen is € 60.000 hoger uitgevallen dan begroot. Dit betreft met name Dinkelborgh Energie.

Resultaat 2013 ten opzichte van 2012

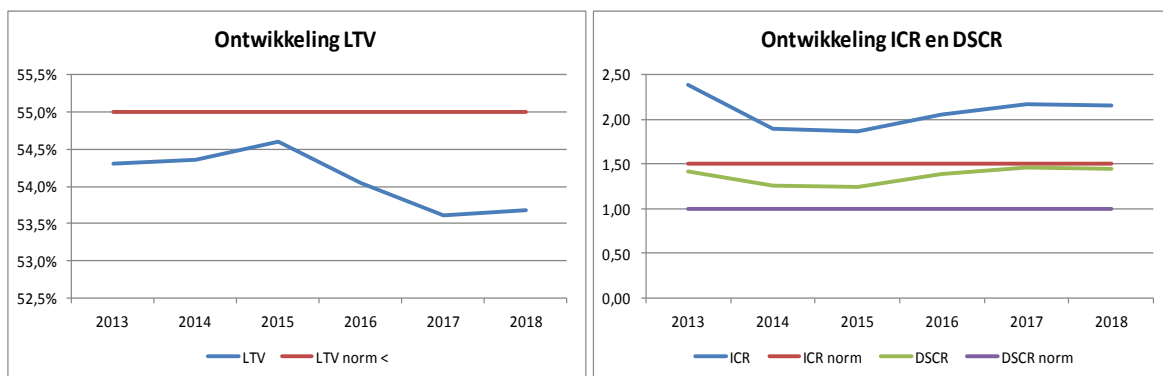
Het resultaat van 2013 is in vergelijking met 2012 € 9,5 miljoen lager uitgevallen. Deze afname is met name veroorzaakt door de verhuurdersheffing en de effecten daarvan: de heffing zelf betekende een extra last van € 1,1 miljoen en daarnaast een toename in afwaarderingen bezit met € 6,2 miljoen. De overige € 2,2 miljoen wordt veroorzaakt door een afname van de omzet: verkopen (-€ 1,8 miljoen), overige opbrengsten (-€ 0,8 miljoen) en afboeking deelneming € 0,8 miljoen. In 2012 was onder de overige opbrengsten een eenmalig fiscaal (BTW) resultaat verantwoord. Tegenover deze dalingen staat een toename van de omzet uit verhuur (€ 1,2 miljoen).

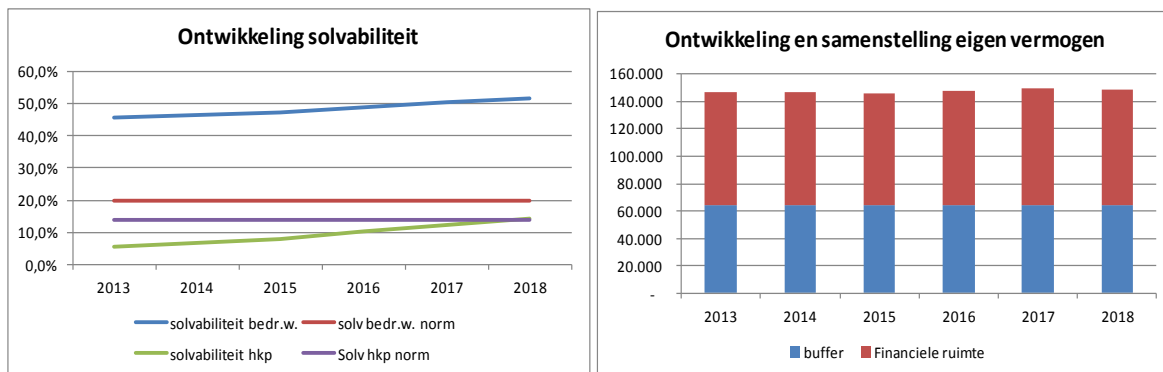
2.4.4 Solvabiliteit, continuïteit en financiering

Volgens de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving vindt waardering van de activa en passiva plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, ofwel tegen de lagere bedrijfswaarde (toepassing van de minimumwaarderingregel). Zoals eerder gemeld is het uitgangspunt van het financiële beleid de financiële continuïteit. Op de lange termijn moet sprake zijn van evenwichtige kasstromen. Deze zijn primair van belang om ook in de toekomst financieel gezond en financierbaar te blijven. Voor het verkrijgen van een juist inzicht is beoordeling op basis van actuele waarde zeer gewenst. Onze meerjarenprognose is daarom ook opgesteld op basis van waardering tegen bedrijfswaarde.

2.4.5 Meerjarenperspectief

Hieronder staan grafisch weergegeven de ontwikkeling van de ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit en het eigen vermogen. De gehanteerde basis voor deze grafieken is het door de bestuurders vastgestelde en door de RVC goedgekeurde bedrijfsplan 2014 waarbij de beginwaarden voor de activa zijn aangepast aan de waarden zoals verantwoord in de jaarrekening 2013.





Uit de grafische presentaties kan opgemaakt worden dat de ontwikkeling van de kengetallen ICR, DSCR en LTV positief zijn ten opzichte van de norm. De solvabiliteit op basis van historische kostprijs is op dit moment onder de norm maar zit weer op norm in 2018. De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde ligt nu en blijft normaliter ver boven de (nog) niet formeel vastgestelde norm van 20%. De samenstelling van het eigen vermogen laat dan ook zien dat er sprake is van een aanzienlijke financiële ruimte. Een groot deel hiervan zal worden aangewend voor investeren in de bestaande voorraad: "naar een duurzame kernvoorraad met aanvaardbare woonlasten" bezit. Voor de komende 10 jaar is hiervoor een investeringsplan opgesteld ter waarde van bijna € 70 miljoen. Daarnaast wordt in 2014 gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan. Ook hieruit mogen een aantal richtingen worden verwacht die een effect hebben op de financiële ruimte.

Op basis van de huidige financiële positie en de vermogensontwikkeling in de meerjarenprognose is Mijande Wonen van mening dat onze continuïteit gewaarborgd is. Naast het eigen oordeel is de jaarlijkse beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) een belangrijke indicator van de financiële continuïteit. Op grond van hun oordeel over het vermogen en toekomstig beleid van Mijande Wonen mag worden geconcludeerd dat deze continuïteit gewaarborgd is.

2.4.6 Financiële positie ultimo 2013

De financiële positie ultimo 2013 in vergelijking met 2012 op hoofdlijnen is in de overzichten hieronder vermeld:

Financiële positie op basis van minimumwaardering:

waardering obv HKP 1.000	bedragen in € *	
	31-12-2013	31-12-2012
Vaste activa	184.754	198.580
Schulden op lange termijn	165.140	167.641
Financiering met eigen middelen	19.614	30.939
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	9.237	9.050
Eigen vermogen en voorzieningen	10.377	21.889

De totale vaste activa ultimo 2013 zijn op basis van historische kostprijs onder toepassing van minimum waardering voor 5,6% gefinancierd met eigen middelen. In 2012 was dat 11,0%.

Financiële positie op basis van bedrijfswaarde voor het Daeb-deel en marktwaarde in verhuurde staat voor het niet-Daeb deel:

	bedragen in € * 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Vaste activa		321.126	339.632
Schulden op lange termijn		165.140	167.641
Financiering met eigen middelen		155.986	171.991
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden		9.237	9.050
Eigen vermogen en voorzieningen		146.749	162.941

De totale vaste activa ultimo 2013 zijn op basis van bedrijfswaarde (Daeb) dan wel marktwaarde (niet-Daeb) in verhuurde staat voor 45,7% gefinancierd met eigen middelen. In 2012 was dat 48,0%.

2.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk; zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting voor Mijande Wonen is ultimo 2013 € 6,33 miljoen.

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

Voor de totale financieringscapaciteit (te borgen door WSW) geldt een maximum van 50% van de WOZ-waarde van het bezit. Op dit moment ligt de WOZ-waarde van het bezit op € 744 miljoen (peildatum 1-1-2013; bezit in exploitatie per 1-1-14).

Rekening houdende met een geborgde schuld van 174 miljoen is het financieringspercentage 23,6%.

Het WSW heeft in zijn brief van 3 december 2013 verklaard dat Mijande Wonen voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Op grond hiervan kan als aan de voorwaarden van borging wordt voldaan gebruik gemaakt worden van de faciliteiten van het fonds.

Het verstrekte faciliteringsvolume (x € 1.000) is als volgt opgebouwd:

Faciliteringsvolume volgens prognose 2013 t/m 2015	€ 33.124
Claim (niet doorgaan projecten € 14,4 eigen middelen € 0,8)	€ 15.194
Uitgegeven leningen sinds 1 januari 2013	€ 10.680
Vrijgegeven faciliteringsvolume en stand per 31 december 2013	€ 7.250

2.4.8 Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal fonds Volkshuisvesting(CFV) beoordeelt jaarlijks op grond van het Besluit beheer sociale huursector de financiële continuïteit van elke corporatie en brengt daarover advies uit aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis van ingediende prognosegegevens 2013-2017, de dVi 2012 en andere informatie doet het CFV risicogericht onderzoek op een zestal toezichtsterreinen. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. In de toezichtsbrief met dagtekening 1 oktober 2013 staat dat het uitgevoerde onderzoek op dit moment geen aanleiding geeft aan het CFV tot nader onderzoek. De toezichtsbrief is openbaar en is te lezen op de site www.cfv.nl

2.4.9 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 licht gestegen van 0,49 per 31 december 2012 tot 0,51 per 31 december 2013. De liquiditeitspositie is solide te noemen, mede vanwege de bestaande (per 31 december 2013 niet aangewende) kredietfaciliteit van € 10 miljoen. Overigens wordt overwogen, in verband met het in rekening gaan brengen door de bank van een zogenaamde bereidsstellingsprovisie, de faciliteit terug te brengen naar een lager niveau.

2.4.10 Bedrijfswaardeberekening

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

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 € 368 miljoen.

Aan de bedrijfswaardeberekening per 31 december 2013 liggen onder meer onderstaande parameters ten grondslag:

	2014 t/m 2018	2019 t/m 2022	2023 e.v.
Inflatie	2,00%	2,00%	2,00%
Huurverhoging	2,75%	2,75%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%
Stijging beheerlasten	2,00%	2,00%	2,00%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%
Overige uitgangspunten:			
Beheerlasten p/VHE	€ 1.134	€ 1.134	€ 1.134
Onderhoud p/VHE	€ 841	€ 841	€ 841
Zakelijke lasten	€ 244	€ 244	€ 244

Bovenstaande uitgangspunten zijn ontleend aan de meerjarenbegroting en de meerjarenonderhoudsbegroting. Voorts is bij de bedrijfswaardeberekeningen per 31 december 2013 uitgegaan van:

- Huren per complex per 31 december 2013;
- Restwaarde grond op basis van historische kosten, verhoogd met inflatie tot einde levensduur; deze waarde ligt in lijn met de benaderde sociale kavelprijs, verminderd met te maken verhuis- en sloopkosten;
- Een disconteringsvoet van 5,25%;
- De verhuurdersheffing die eind 2013 is goedgekeurd door de 1e kamer voor onbepaalde tijd is ingerekend voor de gehele looptijd van de complexen.

De bedrijfswaarde voor het sociale vastgoed bedraagt per 31 december 2013 € 313 miljoen. Dit is € 17 miljoen lager dan de waarde per 31 december 2012 zijnde € 330 miljoen.

De daling wordt verklaard door een drukkend effect van de verhuurdersheffing groot € 61 miljoen wat deels wordt gecompenseerd door invulling van een verruimd huurverhogingsbeleid € 32 miljoen en besparing op beheer en onderhoudslasten ter waarde van € 11 miljoen.

De bedrijfswaarde van de totale vastgoedportefeuille (Daeb en niet-Daeb) is gedaald van € 348 miljoen ultimo 2012 naar € 325 miljoen.

2.4.11 Treasury

Het treasurystatuut en de AO/IC bepalen de spelregels waarbinnen de treasuryactiviteiten van Mijande Wonen mogen worden uitgevoerd. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan (TJP) opgesteld. Het treasuryjaarplan 2014 is vastgesteld en goedgekeurd en is gebaseerd op het vastgestelde en goedgekeurde bedrijfsplan 2014. In het jaarplan worden de operationele acties met betrekking tot de treasury van Mijande Wonen voor het komende jaar beschreven. Het vormt de basis voor de uitvoering van, de aansturing van en de controle op de treasurywerkzaamheden.

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

Er zijn in 2013 2 nieuwe leningen aangetrokken:

3,84% SNS-bank	Lineair 41 jaar	€ 7.000.000
1,50% ASN-bank	Fixe 15 jaar	€ 3.680.000

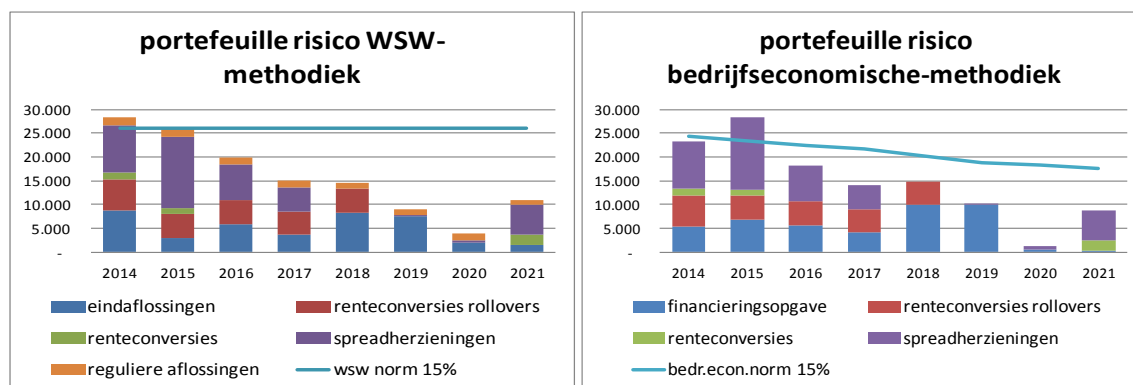
De aflossingen in 2013 betroffen:

Reguliere aflossingen	€ 1.855.697
Eindaflossingen	€ 7.000.000
Vervroegde aflossingen	€ 3.032.000

De schuldpositie is in 2013 licht teruggelopen van € 175.609.224 begin 2013 naar € 174.401.240 eind 2013.

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

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

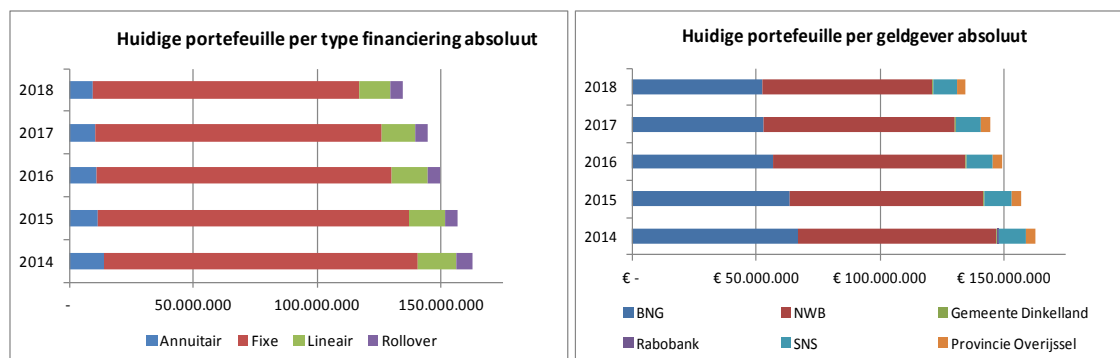


Noot: In bovenstaande opstellingen is er voor gekozen de rekening courant faciliteit ad € 10 miljoen niet op te nemen.

Het renterisico overschrijdt in 2014 de 15% WSW-norm zijnde € 26,2 miljoen met € 2,1 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de leningen met een zogenaamde spreadherziening. Over deze leningen wordt een relatief beperkt renterisico gelopen omdat de overeengekomen basisrente

van deze leningen niet wordt aangepast. Het betreft slechts de opslag "spread" bovenop de basis-rente. Indien het risico wordt gedefinieerd zonder leningen met spreadherzieningen kan worden vastgesteld dat het renterisico ruimschoots onder de norm van het WSW uitkomt. Op basis hiervan is er geen reden om renterisicomaatregelen te nemen.

Het renterisico volgens de bedrijfseconomische methodiek kent uitgaande van een 15% norm een behoorlijke overschrijding in 2015. Ook hier geldt echter de nuancering voor spreadherzieningen. Indien deze niet wordt meegeteld blijft het risico ook in 2015 dik onder de 15% norm. Zie ook grafiek paragraaf 5.6 waarin het bedrijfseconomisch risico wordt gepresenteerd inclusief en exclusief investeringen.



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. 2013		2013		31 dec. 2013	
		€ 1.000		€ 1.000		€ 1.000	
Dinkelborgh Holding BV (geconsolideerd)	100%	-1.801	-424	101	101		
<i>Via Dinkelborgh Holding BV:</i>							
- Dinkelborgh Energie BV	50%	0	-321	201	718		
- Dinkel Werkmij 02 BV	100%	-2.100	-263	2.092	1.842		
- Dinkel Werkmij 03 BV	100%	-417	-	417	417		
WoonIn Holding BV	100%	14	-	19	19		
<i>Via WoonIn Holding BV:</i>							
- WoonIn Vastgoed BV	100%	16	-	-	-		

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

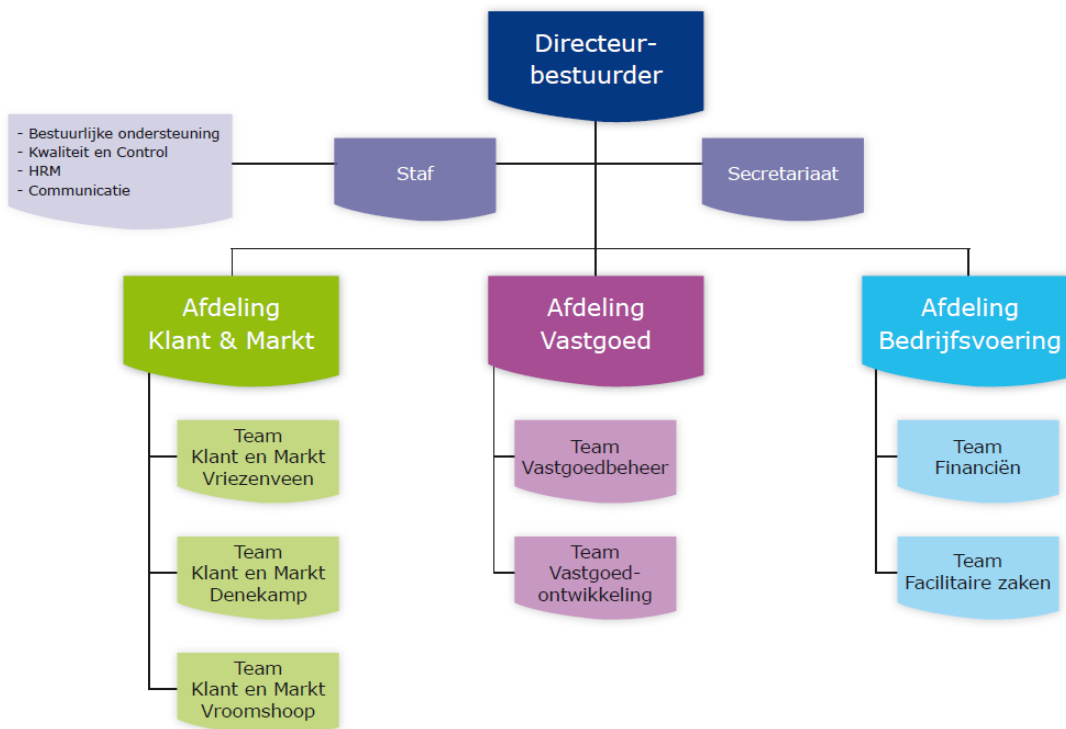
2.6 De interne organisatie

2.6.1 HR en organisatie

Eind 2013 had Mijande Wonen 75 medewerkers in dienst (65,72 fte, inclusief tijdelijke contracten en oproepkrachten). Dat betekent een daling van vier personen (3,18 fte) ten opzichte van 31 december 2012. De daling is vooral veroorzaakt door het beëindigen van vaste dienstverbanden, verspreid over de diverse afdelingen.

Het ziekteverzuim (exclusief verlof als gevolg van zwangerschappen) bedroeg 3,42% en was daarmee iets hoger dan in 2012 (3,3%). Het verzuim vindt voornamelijk zijn oorzaak in langdurig verzuim.

Het organisatieschema is in 2013 ongewijzigd gebleven:



2.6.2 Ondernemingsraad (door OR)

De vestigingen Vroomshoop en Vriezenveen zijn samengevoegd aan het Oosteinde te Vriezenveen en het Klant Contact Centrum is ook ingericht. Rest nog de definitieve huisvesting van de Backoffice en dan is het voor iedereen duidelijk waar zich zijn of haar werkplek, de komende tijd, bevindt. Het proefjaar van de gesprekscyclus is in 2012 met een jaar verlengd, omdat één jaar te kort bleek om de cyclus voldoende te testen. In augustus 2013 is nu besloten dat het beloningssysteem niet gekoppeld gaat worden aan de gesprekscyclus en dat Marja de Wit de implementatie van de gesprekscyclus gaat leiden.

MEDE (een bureau voor OR advies en training) heeft in 2012 een OR-platform opgericht, bestaande uit de ondernemingsraden van negen woningcorporaties uit Overijssel. In 2013 is opnieuw deelgenomen aan dit platform. Onderwerpen die we hier besproken hebben zijn onder andere: reorganisaties, bezuinigingen, ontslagen, sociaal plan, pensioenen en huidige en toekomstige ontwikkelingen binnen corporaties.

Dit jaar is er voor de OR-en van het SSCH een training geweest waarin het lezen van financiële stukken is behandeld. Hierbij zijn aandachtspunten besproken waarop moet worden gelet bij deze stukken en waardoor het niet noodzakelijk is om een stuk van A tot Z door te lezen.

Vaste agenda punten in het overleg met de directeur/bestuurder zijn cultuur en de gesprekscyclus geweest. Ook in 2014 zal er aandacht worden besteed aan cultuur. De huisvesting van de Backoffice zal dit jaar een vast agenda punt worden.

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

Verder zijn de volgende onderwerpen besproken in het overleg:

- Begroting 2013 en 2014;
- Evaluatie ARBO;
- Klant Contact Centrum;
- Werkkosten regeling;
- Jaarplannen van Mijande Wonen en de afdelingen;
- Gesprekscyclus en koppeling beloningssysteem;
- Bedrijfsfitness;
- Besparingen bij Mijande Wonen;
- Cultuur;

- Participatiewet;
- Vacatures binnen Mijande Wonen;
- ARBO regeling;
- Ontwikkelingen afdeling Vastgoed;
- Personeelszaken;
- Veiligheid/bezetting 1 – loket te Denekamp;
- Huisvesting Backoffice;
- Dinkelborgh Energie BV
- Ondernemingsplan 2015;
- Ontwikkelingen binnen collega Corporaties;
- Evaluatie personeelsbijeenkomst;
- Woondiensten cafetaria systeem;
- Vastgestelde vrije dagen 2013.

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

Hierin zijn de volgende punten besproken:

- Hoe denkt de RvC over de cultuur binnen Mijande Wonen?
- Hoe ziet volgens de RvC de toekomst van Mijande Wonen eruit?
- De concept begroting 2014 is besproken;
- Corporaties moeten steeds efficiënter werken, maar er wordt ook steeds meer verantwoordingsstukken gevraagd. Dus meer werk met minder middelen. Hoe kijkt de RvC hier tegen aan?

De werkkosten regeling is met een jaar uitgesteld en zal pas op 1 januari 2015 in werking treden. In 2014 zal er dus geïnventariseerd moeten worden welke arbeidsvoorwaarden hieronder vallen en of dit gevolgen heeft voor Mijande en/of haar medewerkers.

3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Algemeen

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

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

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- 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;
- financiële sturing van de corporatie.

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

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

- het BBSH;
- de statuten van Mijande Wonen;
- Governance Code Woningcorporaties;
- de Aedescode;
- het reglement voor de RVC (inclusief reglementen commissies);
- het directiereglement Mijande Wonen;

- het ondernemingsplan;
- het jaarplan;
- de begroting en meerjarenbegroting;
- een concrete kwalitatieve norm voor financiële continuïteit;
- afspraken met externe belanghouders;
- het Koers- en ambitiedocument "Samen bouwen aan Dorpskracht";
- het treasurystatuut;
- het treasuryjaarplan;
- het investeringsstatuut.

3.2 Taak en werkwijze

In 2013 heeft de RVC extra aandacht besteed aan en gevraagd voor planning&controle, projecten en bestuurlijke verhoudingen. Mede door inzet van een interim-manager bedrijfsvoering is het proces van de jaarrekening en de begroting verbeterd en is er beter zicht op de financiële huishouding. Door het opvolgen van adviezen van de accountant is de organisatie meer "in control". Samen met een adviseur is ingegaan op de onderlinge relatie en de relatie tot het bestuur. Kritische punten zijn besproken en er zijn afspraken gemaakt om alert te blijven op de verhoudingen en rollen van zowel bestuur als RVC.

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de algemene gang van zaken, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast heeft zij in 2013 een actieve rol vervuld in het bewaken van de doorlopende verbeteringen die nog moeten worden geïmplementeerd. Mede hierdoor houdt zij grip op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij laat zij zich informeren door de accountant, middels trimesterrapportages en worden elk jaar de risico's expliciet besproken met de bestuurder.

Bijeenkomsten

In 2013 hebben enkele leden van de RvC de officiële opening van het 1-loket van Mijande in het gemeentehuis in Denekamp bijgewoond. Deze bijeenkomst was onderdeel van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en een goed moment om met de betrokken belanghouders in contact te komen. Daarnaast is in september een in aanbouw zijnd complex van Mijande bezocht. Dit Woon-Zorg project aan de Stationslaan in Vroomshoop wordt gebouwd voor Baalderborg en is innovatief te noemen vanwege het bijzonder duurzame karakter.

In december zijn twee leden van de RVC aanwezig geweest bij het informele werkbezoek van de parlementaire enquête commissie. In het kader van hun onderzoek voor de Tweede Kamer, is Mijande gevraagd voor een werkbezoek om zich een beeld te vormen van een plattelandscorporatie in Oost-Nederland.

Reguliere vergaderingen

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

Aan alle reguliere vergaderingen is een overleg tussen de voorzitter van de RVC en de bestuurder vooraf gegaan, omtrent de agenda en specifieke onderwerpen. Daarnaast bestaat er regelmatig contact tussen voorzitter en bestuurder.

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

OR/Huurdersraad

Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen is een keer vergaderd met de ondernemingsraad. Daarnaast is door een afvaardiging van de RVC een overlegvergadering tussen bestuur en OR bezocht. De volgende onderwerpen zijn besproken: toekomst Mijande, cultuur(traject) en de begroting 2014.

De heren Gaastra en Baars hebben één maal overleg gehad met de huurdersraad in 2013. Verder heeft de huurdersraad eind 2013 gesproken met de voorzitter en de heer Gaastra omtrent het aftreden van de heer Baars (in 2014). Gezien zijn huurderszetel is gesproken over zijn opvolging.

Zelfevaluatie

In de bijeenkomst van 17 maart 2014 is het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is het functioneren van het bestuur besproken. Van de bijeenkomst is een verslag opgemaakt. De belangrijkste aandacht-/verbeterpunten die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen:

De raad ervaart een goede en prettige samenwerking, zowel onderling als met de bestuurder. Als mogelijk verbeterpunt kwam de regionale binding van de RvC naar voren en de mogelijkheden tot meer informatievoorziening om dit te bereiken. Ook werd de noodzakelijke, maar dit jaar wel erg prominente rol van de auditcommissie besproken. Aan de orde kwam verder het beter communiceren over de stand van zaken van afgesproken actiepunten door de bestuurder, zodat de voortgang en afronding daarvan meer zichtbaar en meetbaar worden voor de RvC. De Raad zal tevens in 2015 tijdig het opvolgingstraject in gang moeten zetten in verband met twee niet herbenoembare leden in 2016. Tot slot heeft men zich voorgenomen kritisch te blijven op de lengte van discussies en herhalen van meningen.

Opleiding/scholing

Verder bestaat de afspraak dat de RVC individueel minimaal 2 keer per jaar een seminar of gelijkwaardig evenement bij zou wonen in het kader van deskundigheidsbevordering. De volgende bijeenkomsten/seminars/congressen zijn in 2013 bezocht:

- de nationale Dag van Commissarissen en Toezichthouders 2013;
- VTW congres;
- Bijeenkomst Woon;
- Incompany training financiën voor RVC-leden door PWC;
- VTW/SOM, de financiering van woningcorporaties;
- Studiemiddag dilemma's en samenspel, rolverdeling RVC-bestuur, onder leiding van Governance University.

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

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

Thema's

Met inachtneming van het bovenstaande toezichtskader, zijn in 2013 de volgende besluiten genomen:

- De uitgangspunten voor de begroting zijn goedgekeurd;
- BDO is herbenoemd als accountant;
- Het treasuryjaarplan 2013 is goedgekeurd;
- Besloten is de RVC een reguliere kilometervergoeding toe te kennen;
- Er is goedkeuring gegeven aan het besluit van de bestuurder om de begroting 2013 en de meerjarenbegroting vast te stellen;
- De oprichting van het 1-loket Dinkelland is goedgekeurd;
- Herbenoeming van twee leden van de RVC, namelijk de heer E. Bessem en de heer L. Faber;
- Er is goedkeuring gegeven aan het besluit van de bestuurder om de jaarrekening 2012 vast te stellen;
- Er is decharge aan de directeur/bestuurder verleend voor het gevoerde beleid over 2012;
- Het aangepaste treasurystatuut is goedgekeurd;
- Een gewijzigde procuratieregeling is goedgekeurd;
- Mandaat en handelingsbevoegdheid van de directeur/bestuurder zijn vastgesteld;
- De financiële parameters uit het financiële sturingskader zijn goedgekeurd;
- Het vergaderschema/de planning voor 2014 is vastgesteld;
- Het afslanken van de RVC naar 6 personen bij aftreding van de heer Baars in 2014;
- Er is goedkeuring gegeven aan het investeringsvoorstel De Tye Den Ham;

- Er is goedkeuring gegeven aan het besluit van de bestuurder om het bedrijfsplan 2014 (begroting en jaarplan) vast te stellen;
- Het investeringsstatuut is goedgekeurd;
- BDO is wederom herbenoemd voor 2014;
- Er is goedkeuring gegeven aan het besluit van de bestuurder om het WSW te volmachtigen voor het vestigen van hypotheek op het onderpand van leningen in geval van financiële problemen.

Verder waren o.a. onderwerp van gesprek:

- Het Risicoprofiel van Mijande;
- Managementletter accountant *);
- Kaders Huurbeleid;
- Strategie en Cultuur;
- Huurdersraad en huurderszetel;
- Belanghoudermanagementbeleid;
- Algemene toelichting op alle voorhanden projecten.

*) De externe accountant heeft in zijn managementletter interimcontrole 2013 gerapporteerd dat de kwaliteit van onze interne beheersomgeving voldoet aan de daaraan te stellen eisen. De accountant concludeert het volgende:

Mijande heeft ook in 2013 weer stappen gezet om de interne beheersing te verbeteren. Zoals blijkt uit de aanbevelingen in ons rapport zijn verdere verbeteringen mogelijk en noodzakelijk. Uit het bedrijfsplan 2014 blijkt dat Mijande in 2014 interne audits op belangrijke processen wil doorvoeren, mede om de kwaliteit van de interne beheersing verder te verbeteren.

De auditcommissie heeft kennis genomen van de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder. De RVC is van mening dat de bestuurder adequate maatregelen heeft genomen om de bevindingen te adresseren. De RVC zal gedurende 2014 toezien op de uitvoering van deze maatregelen.

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

3.3 Onafhankelijkheid en integriteit

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

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

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

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

In afwijking van de Governancecode 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 2013 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.

3.4 Deskundigheid en samenstelling

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

In 2013 zijn de heren Bessem en Faber na drie jaar (volgens Rooster van Aftreden), als commissaris herbenoemd voor een periode van vier jaar met als argument dat zij voldoen in hun rol, een welkome aanvulling zijn op het team en passend binnen de profielschets acteren.

Per 1 juli 2014 zal de heer Baars aftreden als lid van de RVC. Omdat de huurdersraad het recht heeft om een voordracht te doen, is hen voorgesteld een zittend lid te benoemen als huurderslid. De reden is de totale omvang van de RVC, die de RVC wenst terug te brengen van 7 naar 6 personen.

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 2013 niet van toepassing.

3.6 Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie heeft op 17 maart 2014 besloten de beloning van de bestuurder per 1 januari 2014 niet te verhogen. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning in 2013 is opgenomen in bijlage II, waarin tevens de honoraria van de RVC-leden zijn vermeld. De honoraria van de RvC-leden zijn in overeenstemming met de VTW en WNT richtlijnen en zijn in 2013 ten opzichte van 2012 gewijzigd naar aanleiding van de Wet Normering Topinkomens en de BTW verplichting per 1 januari 2013. Per 1 januari 2014 worden zij wederom gewijzigd naar aanleiding van aanpassingen in de WNT.

In maart 2014 is tevens het functioneren van de directeur-bestuurder over 2013 besproken. De commissie heeft haar bevindingen teruggekoppeld en er is verslag van gemaakt.

Op 24 januari, 29 april en 3 oktober 2013 is door de commissie vergaderd met de bestuurder over de voortgang van doelstellingen, de dilemmabijeenkomst in september en over het ontslag van de manager bedrijfsvoering.

3.7 Auditcommissie

De Auditcommissie heeft in 2013 drie maal vergaderd. Van alle bijeenkomsten zijn notulen opge maakt. Onderwerp van gesprek waren de jaarrekening, het accountantsverslag, treasurystatuut en -jaarplan, de procuratieregeling en het bedrijfsplan 2014.

Het bestuur en de Auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waar de externe accountant fungeert. Bij de benoeming van BDO als accountant, is besloten deze benoeming elk jaar te evalueren en op grond daarvan een herbenoeming van wederom een jaar aan te gaan. De derde evaluatie heeft eind 2013 plaatsgevonden.

De RVC heeft het functioneren van de externe accountant beoordeeld en zij concludeert dat:

- de controle op adequate wijze is uitgevoerd;
- de communicatie tussen BDO, directeur en RVC op goede wijze heeft plaatsgevonden;
- de onafhankelijkheid van BDO vaststaat;
- het optreden van de accountant op een onafhankelijke en professioneel kritische wijze heeft plaatsgevonden;
- de expertise en samenstelling van het controleteam op niveau is; maar men in contact wil blijven met de heer R. van Hecke, partner;
- BDO voldoet aan de Code voor accountantsorganisaties.

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

3.8 Goedkeuren jaarverslag

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 en 27 van de statuten is het jaarverslag 2013 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het volkshuisvestingsverslag 2013, het financiële verslag 2013 en het rapport van de accountant inzake zijn bevindingen over het jaarverslag 2013. 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 12 juni 2014 het jaarverslag goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij dat alle uitgaven in 2013 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, 12 juni 2014

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 2013 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 Koninkrijksamenwerking 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)		Lid huurcommissie. Lid commissie Hunze-Borger-Odoorn (gemeentelijke adviescommissie) Voorzitter lokale afdeling PvdA	Consulent en adviseur bij de Nederlandse Woonbond.
Dhr. E.R. Burgerhout	1967	Financieel		Lid RVC Goed Wonen Zederik Lexmond.	Interim financieel manager en adviseur.
Dhr. E.E. Bessem	1963	Ondernemerschap		Lid RVC 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 Twente	Directeur organisatieadviesbureau.
Dhr. B.J.G. Baars	1951	Volkshuisvesting algemeen/politiek en Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Vicevoorzitter	Geen	Projectmanager Rijksoverheid.

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

Naam	Benoemd per	Herbenoembaar 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	Niet herbenoembaar	1 juli 2012	1 juli 2016
Dhr. E.R. Burgerhout	1 juli 2010	Niet herbenoembaar	1 juli 2012	1 juli 2016
Dhr. E.E. Bessem	1 juli 2010	Niet herbenoembaar	1 juli 2013	1 juli 2017
Dhr. L. Faber	1 juli 2010	Niet herbenoembaar	1 juli 2013	1 juli 2017
Dhr. B.J.G. Baars	1 juli 2010	Niet herbenoembaar		1 juli 2014

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2013 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, voorzitter	22 september 2011

Nevenfuncties bestuurder

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

Bijlage II Honorering bestuur en commissarissen

Honorering bestuur

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

Naam:	P.G.J. Zuithof
Functie	Directeur- bestuurder
Bruto-salaris	€ 114.146
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ 0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	€ 25.265
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	€ 139.411
Werkgeversdeel sociale lasten	€ 8.904
Totaal beloning o.b.v. BW2 titel 9	€ 148.315
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	100%
Einde dienstverband	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	Niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	Niet van toepassing

Daarnaast beschikt de bestuurder over een dienstauto met een oorspronkelijke cataloguswaarde van € 42.500. Hierin is in 2013 uitsluitend zakelijk gereden.

De directeur valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen.

Honorering raad van Commissarissen

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

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

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

In 2013 heeft de RVC van Mijande de volgende beloning ontvangen:

Naam	Functie	Verg. excl. btw	Verg. btw	Totaal
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	10.258	2.154	12.412
Mevr. S. Posthuma		6.838	1.436	8.274
Dhr. S.J.C. Gaastra		6.400	0	6.400
Dhr. E.R. Burgerhout		6.838	1.436	8.274
Dhr. E.E. Bessem		6.044	1.269	7.313
Dhr. L. Faber		6.700	1.407	8.107
Dhr. B.J.G. Baars	Vice-voorzitter	6.400	0	6.400
Totaal		€ 49.478	€ 7.702	€ 57.180

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2013 in totaal € 57.180 (2012: € 53.675). Deze stijging wordt verklaard doordat vanaf 1 januari 2013 over de vergoeding van commissarissen BTW in rekening wordt gebracht.

4. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	2013	2012	2011
1. Woningen			
Begin boekjaar in exploitatie	4.974	4.951	4.959
af: verkoop	-30	-45	-29
af: sloop	-4	-12	-14
af: uit exploitatie wegens gepland project	0	-15	0
bij: correctie stand begin boekjaar	0	3	0
bij: teruggekocht uit VOV	0	3	0
bij: nieuwbouw/aankoop	7	89	35
Einde boekjaar in exploitatie	4.947	4.974	4.951
2. Garages en autoboxen	32	32	32
3. Parkeerplaatsen	56	57	14
4. Onzelfstandige wooneenheden	137	137	166
5. Sociaal vastgoed	39	38	11
6. Commercieel vastgoed	26	22	18
Totaal aantal VHE einde boekjaar	5.237	5.260	5.192

Personeelsbezetting (fte, einde boekjaar)	2013	2012	2011
Directie	1,0	1,0	1,0
Klant & Markt (incl. vaklieden)	27,3	30,2	29,7
Vastgoed	18,8	17,8	17,8
Bedrijfsvoering	14,5	14,8	12,8
Staf	5,0	5,1	5,1
Totaal	66,6	68,9	66,4

Verhuur en incasso	2013	2012	2011
1. Woningzoekenden	2.991	5.319	4.421
2. Toewijzingen	319	415	402
3. Verhuringen	356	415	421
4. Huurmatigingen december	996	1.061	1.119
5. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	31	18	30
6a. Goedkope woningen	836	1.062	1.222
6b. Betaalbare woningen	3.371	3.316	3.291
6c. Dure woningen	273	266	191
6d. Zeer dure woningen	452	316	234
6e. Vrije markt	15	14	13
7. Huurachterstand per 31 december in %	1,8	2,0	1,7
- Huurachterstand per 31 december in % huidig	1,1		
- Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,7		
8. Huurderving boekjaar in %	1,2	1,2	1,2

Financiële positie	2013	2012	2011
1. Liquiditeit (current ratio) in %	51,1	48,8	33,9
2. Solvabiliteit in %	5,3	10,6	11,5
3. Rentabiliteit eigen vermogen in %	4,8	-9,9	-17,6
4. Rentabiliteit totaal vermogen in %	-1,6	2,7	1,3
5. Loan to value in %	51,4	49,4	53,2
6. Interest coverage ratio	1,93	1,9	1,3

Kwaliteit woningbezit	2013	2012	2011
Klachten- en mutatie onderhoud (€ per VHE)	312	424	413
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	572	515	938
Gemiddelde WWS punten (€ per VHE)	151	144	143

Balans en winst-en-verliesrekening (€ per VHE)	2013	2012	2011
1.a Eigen vermogen o.b.v. historische kostprijs	2.098	4.401	4.907
1.b Eigen vermogen o.b.v. bedrijfswaarde	29.664	32.759	25.897
2. Vastgoed in exploitatie	34.818	37.401	34.413
3. Kosten van beheer	443	422	522
4. Directe bedrijfslasten	756	539	614
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	896	956	867
6. Rentelasten	1.406	1.434	1.439
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	453	446	432

5. Jaarrekening

5.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Materiële vaste activa		
. Sociaal vastgoed in exploitatie (1)	163.892.507	177.995.135
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie(2)	7.692.647	4.212.260
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (3)	2.293.306	4.257.576
	173.878.460	186.464.971
Vastgoedbeleggingen		
. Commercieel vastgoed in exploitatie (4)	8.351.353	8.037.845
. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden(5)	2.513.487	2.353.012
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (6)	0	0
	10.864.840	10.390.857
Financiële vaste activa		
. Latente belastingvordering (7)	0	0
. Deelnemingen (8)	0	952.340
. Te vorderen BWS-subsidie (9)	2.349	9.009
. Achtergestelde lening (10)	8.468	8.468
. Overige vorderingen (11)	0	750.000
. Geactiveerde kosten geldlening (12)	0	4.322
	10.817	1.724.139
Totaal vaste activa	184.754.117	198.579.967
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraden		
. Vastgoed bestemd voor verkoop (13)	767.013	165.043
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop (14)	0	202.000
. Overige voorraden (15)	109.659	111.769
	876.672	478.812
Onderhanden projecten (16)	64.613	374.522
Vorderingen		
. Huurdebiteuren (17)	328.127	381.317
. Gemeenten (18)	76.859	99.328
. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (19)	200.841	718.277
. Overige vorderingen (20)	705.959	1.146.658
. Overlopende activa (21)	64.302	129.740
	1.376.088	2.475.320
Liquide middelen (22)	7.332.993	5.280.878
Totaal vlottende activa	9.650.366	8.609.532
Totaal activa	194.404.482	207.189.499

PASSIVA	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Eigen vermogen		
. Kapitaal (23)	45	45
. Overige reserves (24)	21.998.312	24.057.300
. Resultaat boekjaar (25)	-11.620.510	-2.168.387
Totaal eigen vermogen	<u>10.377.847</u>	<u>21.888.958</u>
Voorzieningen		
. Voorziening onrendabele investeringen (26)	0	0
Langlopende schulden		
. Leningen overheid en kredietinstellingen (27)	162.618.241	165.278.615
. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (28)	2.522.050	2.362.450
	<u>165.140.291</u>	<u>167.641.065</u>
Kortlopende schulden		
. Schulden aan kredietinstellingen (29)	11.782.999	10.330.609
. Schulden aan leveranciers (30)	1.847.037	1.893.264
. Belastingen en premies sociale verzekeringen (31)	531.036	530.173
. Overlopende passiva (32)	4.725.272	4.905.430
	<u>18.886.344</u>	<u>17.659.476</u>
 Totaal passiva	 <u><u>194.404.482</u></u>	 <u><u>207.189.499</u></u>

5.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013

	2013	2012
	€	€
Huuropbrengsten (33)	27.609.179	26.490.000
Opbrengsten servicecontracten (34)	401.483	413.058
Lasten servicecontracten (35)	-569.659	-580.101
Overheidsbijdragen (36)	0	0
Lasten verhuur en beheersactiviteiten (37)	-6.205.320	-6.306.998
Lasten onderhoudsactiviteiten (38)	-4.388.029	-4.663.449
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (39)	-1.688.342	-1.589.549
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie (40)	-5.192.085	-4.824.593
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.967.227	8.938.368
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling (41)	705.390	58.918
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (42)	-481.617	0
Toegerekende organisatiekosten (43)	-14.684	-7.909
Toegerekende financieringskosten (44)	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	209.089	51.009
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (45)	3.598.935	5.647.567
Toegerekende organisatiekosten (46)	-383.085	-470.784
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (47)	-444.008	-506.206
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.771.842	4.670.577
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (48)	-13.980.370	-7.749.796
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille (49)	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (50)	875	-19.438
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop (51)	0	0
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-13.979.495	-7.769.234
Opbrengsten overige activiteiten (52)	150.557	856.511
Kosten overige activiteiten (53)	-2.064.027	-652.043
Netto resultaat overige activiteiten	-1.913.470	204.468
Leefbaarheid (54)	-113.516	-85.612
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten (55)	-1.608.895	-750.000
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren (56)	67.046	81.882
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (57)	95.608	49.277
Rentelasten en soortgelijke kosten (58)	-6.955.452	7.134.844
Saldo financiële baten en lasten	-8.401.694	-7.753.684
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-11.460.018	-1.744.107
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (59)	0	-85.693
Resultaat deelnemingen (60)	-160.492	-509.973
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-11.620.510	-2.168.387
Buitengewone baten en lasten (61)	0	0
Resultaat na belastingen	-11.620.510	-2.168.387

5.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013

	2013	2013	2012	2012
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten:				
Resultaat na belastingen		-11.620.510		-2.168.387
Aanpassingen voor:				
- afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	4.641.495		3.931.370	
- afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	550.590		893.223	
- geactiveerde productie eigen bedrijf	-104.873		-308.000	
- waardeveranderingen materiële vaste activa in expl.	14.488.329		10.300.910	
- terugname waardeveranderingen materiële vaste activa in expl.	-533.780		-4.332.156	
- bijzondere waardevermindering materiële vaste activa t.d.v.				
exploitatie	25.821		1.781.042	
- waardeveranderingen materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	-875		19.438	
- mutatie voorziening onrendabele investeringen	0		-226.911	
- afname nagekomen baten en lasten	-50.158		0	
- afwaardering certificaten WIF	1.608.895		750.000	
- overige mutaties financiële vaste activa	10.893		17.116	
- mutatie vlottende vorderingen	1.099.232		55.807	
- mutatie voorraden	.397.861		952.715	
- mutatie onderhanden projecten	309.909		1.228.919	
- mutatie kortlopende schulden aan kredietinstellingen	1.452.390		-1.182.274	
- mutatie overige kortlopende schulden	-225.521		913.427	
- ontvoeging vlottende activa en passiva Dinkelborgh Energie BV (per saldo)	0		0	
	<u>0</u>		<u>0</u>	
		22.874.574		14.794.626
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.254.064		12.626.239
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:				
- investeringen in materiële vaste activa in exploitatie	-9.289.864		-8.951.947	
- investeringen in materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	-224.000		-117.300	
- desinvesteringen materiële vaste activa in exploitatie	509.197		1.589.861	
- desinvesteringen materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	97.500		311.250	
- investeringen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-303.754		-97.750	
- desinvesteringen materiële vaste activa t.d.v. van expl.	64.065		2	
- ontvoeging materiële vaste activa t.d.v. exploitatie Dinkelborgh Energie BV	0		0	
- mutatie 50%-belang Dinkelborgh Energie BV	952.341		312.799	
	<u>952.341</u>		<u>312.799</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.194.514		-6.953.087
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:				
- nieuw verkregen langlopende leningen	10.680.000		10.000.000	
- aflossingen langlopende leningen	-11.887.984		-10.471.426	
- vrijval herwaarderingsreserve (VOV)	109.399		-237.530	
- mutatie terugkoopverplichting VOV	91.150		-193.950	
	<u>91.150</u>		<u>-193.950</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.007.435		-920.906
Netto kasstroom		2.052.115		4.770.246
Liquide middelen 1-1		5.280.878		510.632
Liquide middelen 31-12		<u>7.332.993</u>		<u>5.280.878</u>
Toename geldmiddelen		2.052.115		4.770.246

TOELICHTING

5.4 Algemene toelichting

Regelgeving

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

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

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

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2012 zijn, waar nodig, opnieuw gerubriceerd om vergelijkbaarheid met 2013 mogelijk te maken.

Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

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

Hierna te noemen: "De Groep".

Bij het 50%-belang in Dinkelborgh Energie BV heeft Mijande Wonen geen beslissende zeggenschap over het beleid. Derhalve is dit belang 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-uitstoot.

Dinkel Werkmaatschappij 02

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

Dinkel Werkmaatschappij 03

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

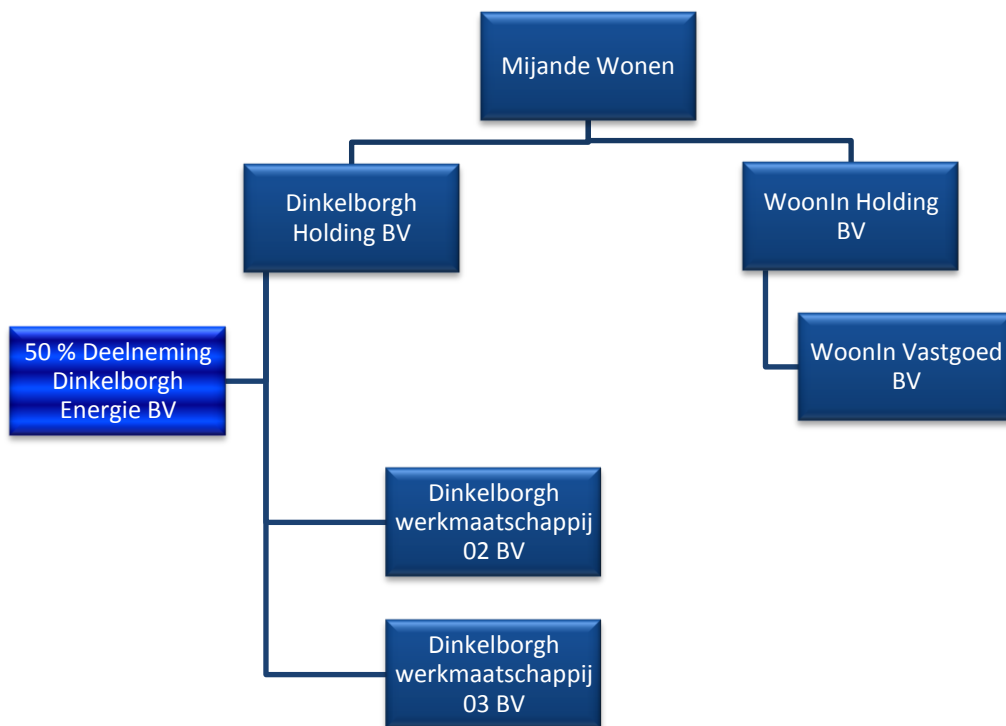
WoonIn Holding BV

In deze BV vinden geen activiteiten plaats.

WoonIn Vastgoed BV

In deze BV vinden geen activiteiten plaats.

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



5.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

ALGEMEEN

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijziging

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

Mijande Wonen is vanaf jaarrekening 2013 overgegaan van het categoriale model naar het functionele model. De vergelijkende cijfers over 2012 zijn hiertoe aangepast. Dit betreft slechts een andere rubricering en heeft geen effect gehad op het resultaat over 2012.

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

Sociaal vastgoed in exploitatie

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

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

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

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

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

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

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

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

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

	2014	2015	2016	2017	2018 t/m 2022*	2023 en verder
Huurstijging regulier	2,68%	2,66%	2,64%	2,62%	2,59%	2,00%
Huurharmonisatie ineens	0,82%	0,78%	0,74%	0,63%	0,45%	0,30%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Stijging beheerlasten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Overige uitgangspunten:						
Beheerlasten p/VHE	€ 1.134					
Planmatig onderhoud p/VHE	€ 546					
Dagelijks onderhoud p/VHE	€ 295					
Zakelijke lasten p/VHE	€ 244					

- de reguliere huurverhoging is inflatie plus 0,75%. Het percentage van 2018 tot en met 2022 is het gemiddelde percentage van deze jaren. Het gemiddelde percentage ligt iets lager dan 2,75% aangezien een deel van ons woningbezit al op onze streefhuur zit.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (sociaal vastgoed)

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Commercieel vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (vastgoedbelegging)

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

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

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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 belooft 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

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

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

ONDERHANDEN PROJECTEN

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend.

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

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

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

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

VORDERINGEN

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

LIQUIDE MIDDELEN

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

VOORZIENINGEN

Algemeen

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

Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardevermindering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen worden in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investeringen toe te rekenen bedrijfswaarde.

Voorziening pensioenen

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvorde-

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

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

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

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

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA

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

5.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.

De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd. Eerder genoemd wetsvoorstel mag op grond van de mededeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties van 12 februari 2014 worden toegepast als ware de wettekst reeds in werking getreden.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

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

Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

Pensioenen

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

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

Onderhoudslasten

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

Overige bedrijfslasten

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa dan wel terugnemingen daarvan, worden verantwoord in de categorie Waardeveranderingen van financiële vaste activa.

Belastingen

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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 ervan 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.

Embedded derivaten

In leningen besloten derivaten werden tot en met het boekjaar 2012 niet afgesplitst en niet separaat verantwoord in de balans. Het effect van dergelijke contractuele bepalingen werd meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht.

De Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) heeft in december 2013 RJ-uiting 2013-15 inzake Richtlijn 290 Financiële instrumenten (2013) gepubliceerd. De wijziging leidt ertoe dat in een aantal gevallen waardedalingen en verliezen als gevolg van (embedded) derivaten eerder verwerkt worden in de balans en winst- en-verliesrekening. Toepassing van deze herziene richtlijn is verplicht vanaf boekjaar 2014, maar wordt sterk aanbevolen vanaf boekjaar 2013.

Bij de introductie van de bepalingen over in een contract besloten derivaten (embedded derivaten) heeft de RJ ervoor gekozen dat embedded derivaten alleen afgescheiden hoefden te worden van het basiscontract indien derivaten werden gewaardeerd op reële waarde. Een nadere analyse of de economische kenmerken en risico's van het derivaat nauw verbonden zijn met het basiscontract, was onder de 'oude' RJ 290 niet nodig als derivaten gewaardeerd werden op kostprijs, hetgeen door veel organisaties wordt toegepast. Hierbij werd voorbij gegaan aan het beginsel van kostprijs of lagere reële waarde voor tegen kostprijs gewaardeerde derivaten en kon het voorkomen dat (ook meer exotische) derivaten niet als derivaat separaat zichtbaar en bij verliezen verantwoord werden. Deze bepaling is door de publicatie van de herziene richtlijn veranderd met als gevolg dat embedded derivaten afgescheiden moeten worden van het basiscontract - ongeacht de gekozen waarderingsgrondslag van derivaten - indien wordt voldaan aan de geldende criteria voor het afscheiden van derivaten.

Op basis van RJ 290.827 dient een in een contract besloten derivaat van het basiscontract te worden gescheiden als aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In de praktijk blijkt dat het afscheiden van embedded derivaten vooral afhankelijk is van de in RJ 290.827 eerstgenoemde voorwaarde, zijnde de afweging of de economische kenmerken en risico's van het embedded derivaat en het basiscontract al dan niet nauw verbonden ('closely related') zijn.

Indien nauw verbonden: geen afzonderlijke waardering in de balans

Indien niet nauw verbonden: wel afzonderlijke waardering in de balans

Op dit moment ontbreekt het binnen de RJ 290 aan voldoende guidance met betrekking tot de toetsing van het begrip closely related. Op grond hiervan is besloten de herziene RJ 290 (2013) nog niet toe te passen voor boekjaar 2013. Dit betekent dat voornamelijk alle embedded derivaten niet in de balans worden verwerkt, maar slechts worden toegelicht ('off balance'). Mogelijk zal in de loop van 2014 een nadere onderbouwing met voorbeelden worden gepubliceerd. Bij het opstellen van de jaarrekening 2014 zal wederom worden getoetst of de embedded derivaten voldoen aan alle 'bovengenoemde criteria op basis van de dan beschikbare uitleg van het criterium betreffende de 'nauwe verbondenheid' van het derivaat met de onderliggende lening.

In de toelichting op de balans bij het onderdeel Langlopende schulden is een uitgebreide toelichting opgenomen met betrekking tot leningen met embedded derivaten binnen de bestaande leningenportefeuille.

GECONSOLIDEERD 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. 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

ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
VASTE ACTIVA		
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie (1)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	179.995.135	164.331.225
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	2.549.261	2.130.672
Desinvesteringen:	-815.769	-1.589.861
Waardeverminderingen	-13.415.948	-3.558.413
Terugname waardeverminderingen	533.780	4.332.156
Afschrijvingen	-4.231.033	-3.813.956
Overboeking tussen commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie	93.789	0
Overboeking van voorraad woningen	0	1.015.207
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	1.183.292	15.148.105
Totaal mutaties	<u>-14.102.628</u>	<u>13.663.910</u>
Boekwaarde per 31 december	163.892.507	177.995.135
<u>Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	58.225.475	58.533.217
Bedrijfswaarde	313.039.753	330.038.000
WOZ-waarde	735.910.000	741.042.000
<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (2)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	4.212.260	19.932.326
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	5.545.975	5.498.767
Waardeverminderingen	-319.657	-5.654.504
Overboeking naar onderhanden projecten of voorraad	-562.638	-416.224
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	<u>-1.183.293</u>	<u>-15.148.105</u>
Totaal mutaties	<u>3.480.387</u>	<u>-15.720.066</u>
Boekwaarde per 31 december	7.692.647	4.212.260

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<u>Specificatie vastgoed in ontwikkeling:</u>		
Hammerstraat Vroomshoop	276.815	275.000
Stationslaan 10-12 Vroomshoop	2.849.514	699.085
De Bunte Vroomshoop: Fase 3	0	33.386
De Tye Den Ham	1.718.393	0
Nul-energie woningen Denekamp	2.672	0
Locatie voormalig postkantoor Vroomshoop	134.950	200.000
Multifunctionele Accommodatie Vroomshoop	50.300	85.445
Gezondheidscentrum Vroomshoop	0	139.353
Voormalige garage Schipper Aadorp	0	360.644
Almeloseweg Oost Vriezenveen	362.089	397.549
Dunantstraat Vriezenveen	0	481.104
Schoolwoningen Vriezenveen	763.041	0
Kop Westerhaar	544.306	662.150
Sportlaan Vriezenveen	55.130	55.130
Kleine projecten	39.233	65.114
Brenninkmeijerstraat/Bisschopstraat Weerselo	251.797	251.797
Breunesse Denekamp	211.200	211.200
Locatie Ten Dam Tilligte	137.904	0
Voormalige Rabobank Ootmarsum	295.303	295.303
Totaal vastgoed in ontwikkeling	7.692.647	4.212.260
 <u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (3)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	4.257.576	6.834.093
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	303.754	97.750
Desinvesterings	-64.065	-2
Overboeking naar commercieel materiële vaste activa in exploitatie	-3.434.411	0
Waardeverminderingen	1.781.042	-1.781.042
Afschrijvingen	-550.590	-893.223
Totaal mutaties	-1.964.270	-2.576.517
Boekwaarde per 31 december	2.293.306	4.257.576
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	2.851.315	5.746.344
 <u>Commercieel vastgoed in exploitatie (4)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	8.037.845	6.045.601
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	57.155	782.533
Afschrijvingen	-410.462	-117.414
Waardeverminderingen	-902.953	-1.135.000
Overboeking van Vastgoed ten dienste van Overboeking tussen commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie	1.663.557	0
Overboeking tussen commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie	-93.789	2.462.125
Totaal mutaties	313.508	1.992.244
Boekwaarde per 31 december	8.351.353	8.037.845
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.995.168	1.505.115
Bedrijfswaarde commercieel bezit	12.318.788	12.448.652
Marktwaarde in verhuurde staat (geschat op basis van de WOZ-waarde, alsmede een individuele beoordeling van de betreffende complexen)	9.974.308	9.594.000

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<u>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (5)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	2.353.012	2.626.825
Mutaties in het boekjaar:		
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	0	0
Investeringen	224.000	117.300
Desinvesteringen	-97.500	-311.250
Overheveling naar voorraad koopwoningen	0	0
Waardeverandering	33.975	-79.863
Totaal mutaties	<u>160.475</u>	<u>-273.813</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.513.487</u>	<u>2.353.012</u>
<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (6)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	0	2.166.125
<u>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Latente belastingvordering (7)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	0	296.000
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-2.462.125
Totaal mutaties	<u>0</u>	<u>-2.166.125</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Mijande Wonen (en haar rechtsvoorgangers) hebben tot en met 2011 waar mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid om haar fiscale winst aan de zogeheten herbestedingsreserve te doteren. Met ingang van 2012 is deze mogelijkheid komen te vervallen, als gevolg waarvan Mijande Wonen in beginsel over haar fiscale jaarresultaten ook daadwerkelijk vennootschapsbelasting zou zijn verschuldigd.

Naar verwachting bedraagt de fiscale winst van Mijande Wonen over 2013 circa € 3,7 miljoen (en die over 2012 zo'n € 1,1 miljoen). Mijande Wonen beschikt echter nog over compensabele (voorfusie)verliezen van zo'n € 5,3 miljoen. Daarnaast zijn de WOZ waarden van de huurwoningen van Mijande Wonen sinds 1 januari 2008 (het moment van ontstaan van integrale belastingplicht) aanzienlijk in waarde gedaald. Dit brengt met zich mee dat Mijande Wonen over 2013 (nog) geen vennootschapsbelasting zal zijn verschuldigd, ofwel omdat verrekening van verliezen plaatsvindt, ofwel omdat de waardedaling van de huurwoningen (al dan niet deels) ten laste van het fiscale resultaat wordt gebracht.

Mijande Wonen heeft haar fiscale strategiekeuze thans nog in overweging. Dit brengt de nodige onzekerheid met zich mee over de aard en omvang van de eventuele afwaardering. Aangezien de fiscale resultaten 2012 en 2013 gezamenlijk vrijwel gelijk zijn aan de compensabele verliezen uit oude jaren, is het saldo compensabele verliezen ultimo 2013 zonder afwaardering van huurwoningen relatief gering. Derhalve is ervoor gekozen in de jaarrekening geen latente belastingpositie uit hoofde van verliescompensatie op te nemen.

De overige verschillen tussen de fiscale waardering van activa en passiva en de waarden zoals opgenomen in de jaarrekening bedragen ultimo 2013 totaal circa € 430 miljoen (fiscaal hoger dan de jaarrekening). Omdat deze verschillen in belangrijke mate pas ver in de toekomst worden afgewikkeld, tendeert de contante waarde van deze claim naar nihil. Derhalve is er geen belastinglatentie in de balans opgenomen.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<u>Deelnemingen (8)</u>		
Dit betreft het 50%-belang in Dinkelborgh Energie BV.		
Boekwaarde per 1 januari	952.340	1.265.140
Waarde deelneming per 1 januari 2011 (ontvoeging uit consolidatie)	0	0
Aandeel in resultaat boekjaar	-160.492	-312.800
Af: Voorziening deelnemingen	-791.849	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>952.340</u>
<u>Te vorderen BWS-subsidie (9)</u>		
Saldo per 1 januari	9.009	17.481
Bij: rentetoerekening	0	0
Af: correctie voorgaande jaren	0	0
Af: ontvangen bijdragen	-6.660	-8.472
Saldo per 31 december	<u>2.349</u>	<u>9.009</u>
<u>Achtergestelde lening (10)</u>		
Provincie Overijssel	8.468	8.468
Saldo per 31 december	<u>8.468</u>	<u>8.468</u>
<u>Overige vorderingen (11)</u>		
Participatie Woon Investerings Fonds	1.500.000	1.500.000
Bij: rentetoerekening	67.046	0
Voorziening mogelijke oninbaarheid	-1.567.046	750.000
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>750.000</u>
<u>Geactiveerde kosten geldlening (12)</u>		
Saldo per 1 januari	4.322	12.967
Afschrijving	-4.322	-8.645
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>4.322</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Vorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop (13):		
Koopwoningen en grond	767.013	165.043
Boekwaarde per 1 januari	165.043	
Van materiële vaste activa in ontwikkeling		
- Garage Schipper Aadorp	360.644	
- Berkenlaan 37 Aadorp	20.522	
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
- Hoofdstraat 16 Vroomshoop	204.137	
- Dunantstraat 17 Vriezenveen	139.170	
Van Terugkoop woningen		
- Bevert 52 Vroomshoop	42.540	
Naar verkoopresultaat	-165.043	
Saldo per 31 december	<u>767.013</u>	<u>165.043</u>

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop (14):		
Saldo 1 januari	202.000	0
Grond Hoofdstraat 16 Vroomshoop	0	202.000
Overboeken naar verkoop voorraad	-202.000	0
Saldo per 31 december	0	202.000
Overige voorraden (15):		
Onderhoudsmaterialen	109.659	111.769
Totaal voorraden	876.671	478.812
<u>Onderhanden projecten (16)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	374.522	1.603.441
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	-60.551	310
Aan het boekjaar toegerekende winst	157.703	69.711
Waardevermindering	0	-213.815
Overboeking naar voorraad	-139.192	-202.000
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	162.222	416.224
Van kopers ontvangen termijnen	-430.091	-1.299.349
	-309.909	1.228.919
Boekwaarde per 31 december	64.613	374.522

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<u>Specificatie onderhanden projecten:</u>		
De Bunte Vroomshoop: Fase 3	64.613	106.937
Dunantstraat Vriezenveen	0	189.036
Laurier 31-39 Vriezenveen	0	78.549
Totaal onderhanden projecten	64.613	374.522
<u>Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)</u>		
<u>Huurdebiteuren (17)</u>		
Uitstaande vorderingen	491.447	521.297
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-163.320	-139.980
Totaal	328.127	381.317
Opbouw uitstaande vorderingen:		
Huidige huurders	310.714	
Vertrokken huurders	180.733	
Verloop voorziening dub. debiteuren:		
Stand begin boekjaar	139.980	70.954
Toevoeging aan de voorziening	23.340	90.328
Ottrekking aan de voorziening	0	-21.302
Totaal	163.320	139.980
<u>Gemeenten (18)</u>		
Overige	76.859	99.328
Medische aanpassingen	0	0
Totaal	76.859	99.328
<u>Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (19)</u>		
Rekening-courant Dinkelborgh Energie BV	200.841	718.277
Totaal	200.841	718.277
Deze vordering kent een resterende looptijd > 1 jaar.		
<u>Overige vorderingen (20)</u>		
Provincie Overijssel	239.417	239.417
Overige debiteuren	0	519.271
Servicekosten Haarhuus	273.000	0
Betaalde termijnen houtkachel t.b.v.		
Dinkelborgh Energie BV	0	189.452
Vennootschapsbelasting	0	61.918
Overige vorderingen	193.542	136.600
Totaal	705.959	1.146.658

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<u>Overlopende activa (21)</u>		
Niet vervallen renten en provisie bank	64.302	129.740
Overig	0	0
Totaal	64.3020	129.740

LIQUIDE MIDDELEN (22)

Kas	775	5.277
Spaarrekening Rabobank	3.209.365	3.161.222
Postbank	8.126	8.294
Rekening courant BNG	199.112	124.688
Rekening courant ABN AMRO	23.109	321.618
Rekening courant Fortis	0	0
Rekening courant ING	3.590.110	1.571.891
Rekening courant Rabobank	302.396	87.888
Totaal	7.332.993	5.280.878

Onder de liquide middelen per 31 december 2013 is € 3,7 miljoen begrepen uit hoofde van een reeds ontvangen lening van het Energiefonds Overijssel. Dit bedrag mag uitsluitend worden aangewend voor investeringen in energiebesparende maatregelen. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Kapitaal (23)

Stichtingskapitaal	45	45
Saldo per 31 december	45	45

Overige reserves (24)

Saldo per 1 januari	24.057.300	28.569.641
Resultaat vorig boekjaar	-2.168.387	-4.274.811
Terugneming herwaarderingsreserve a.g.v. terugkoop uit hoofde van VOV en regulier verhuurd	-82.047	-86.919
Vrijval ten gunste van resultaat (regulier verkochte voormalige VOV-woningen)	0	-258.098
Ongerealiseerde waardeinstijging VOV	191.446	107.487
Saldo per 31 december	21.998.312	24.057.300

De overige reserves bevatten een bedrag ad € 2.143.135 (31 december 2012: € 2.033.736) uit hoofde van ongerealiseerde herwaardering van vastgoed. Hierbij is geen rekening gehouden met bij de realisatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Resultaat boekjaar na belasting (25)

Resultaat boekjaar	-11.620.510	-2.168.387
Saldo per 31 december	-11.620.510	-2.168.387

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<u>VOORZIENINGEN</u>		
<u>Voorziening onrendabele investeringen (26)</u>		
Saldo per 1 januari	0	226.911
Dotatie	0	0
Vrijval	0	-226.911
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid en kredietinstellingen (27)

Saldo per 1 januari	175.609.224	175.633.040
Ontvangsten: bijstortingen/klim	0	0
Ontvangsten: nieuwe leningen	<u>10.680.000</u>	<u>10.000.000</u>
	186.289.224	185.633.040
Aflossingen: ineens	-10.032.288	-7.740.489
Aflossingen: jaarlijkse	<u>-1.855.696</u>	<u>-2.283.327</u>
	174.401.240	175.609.224
af: aflossing komende boekjaar	<u>-11.782.999</u>	<u>-10.330.609</u>
Saldo per 31 december	162.618.241	165.278.615

De schuld met een resterende looptijd van 5 jaren bedraagt € 143.224.000. De gewogen gemiddelde rentevoet bedraagt van de gehele leningenportefeuille is 4,02%.

Op 5 leningen na vallen alle leningen (schuldrestant ultimo € 167 mln) onder de borging van het WSW.

De marktwaarde van de embedded derivaten besloten in 3 basisrenteleningen elk groot € 5 miljoen bedraagt ultimo 2013 € 2.440.000 negatief. Mogelijk dat bij het opstellen van de jaarrekening 2014 (een gedeelte van) dit bedrag op grond van RJ uiting 2013-2015 inzake "RJ290 Financiële instrumenten" op het eigen vermogen van de corporatie moet worden gecorrigeerd. Wij verwijzen ter zake naar de toelichting op de waarderinggrondslag voor financiële instrumenten.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (28)

Saldo per 1 januari	2.362.450	2.616.825
Verkoop	224.000	117.300
Terugkoop	-97.500	-311.250
Waardeverandering	<u>33.100</u>	<u>-60.425</u>
Saldo per 31 december	2.522.050	2.362.450

KORTLOPENDE SCHULDEN (looptijd korter dan 1 jaar)

Schulden aan kredietinstellingen (29)

Aflossing leningen o/g. komend boekjaar	11.782.999	10.330.609
Rekening-courant ING	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	11.782.999	10.330.609

Schulden aan leveranciers (30)

Handelscrediteuren	<u>1.847.037</u>	<u>1.893.264</u>
Totaal	1.847.037	1.893.264

Belastingen en premies sociale verzekeringen (31)

Loonbelasting en Sociale verzekeringen	208.381	204.868
Omzetbelasting	255.448	240.699
Pensioenpremies	<u>67.207</u>	<u>84.606</u>
Totaal	531.036	530.173

	31-12-2013	31-12-2012
<u>Overlopende passiva (32)</u>	€	€
Vooruitontvangen huursubsidie	1.553	177.025
Vooruitontvangen huur Brede School Vriezenveen	1.124.383	1.124.283
Vooruitontvangen huren overig	128.067	71.897
Niet vervallen rente leningen o/g	2.606.745	2.592.311
Niet vervallen rente collegiale financiering	58.491	79.133
Glas- en andere fondsen	92.939	79.717
VVE's	255.169	80.728
Vakantiedagenverplichting	171.398	169.238
Loonkosten personeel	49.988	211.568
Afrekening met aannemer bouwproject 't Haarhuus	0	100.768
Overige	236.539	218.762
Totaal	4.725.272	4.905.430

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Waarborgverplichtingen:

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	6.330.553	6.336.000
Aangegane geldlening (nog niet ontvangen)	0	7.000.000

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het obligo WSW betreft de voorwaardelijke verplichting van 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.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de Dvi 2012 € 749.406.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2012). € 5.133.000 WOZ-waarde is daarbij niet ingezet als onderpand.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging nodig is van bestuur en commissarissen.

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 was er gedurende enkele jaren sprake van een onderdekking bij het SPW. Sinds 2^e helft 2012 is daarvan geen sprake meer; de dekkingsgraad is ultimo 2012 106% en ultimo 2013 114%. De minimumeis bedraagt 105%.

Huurverplichtingen

Kantoorpand te Weerselo, tot en met 31 december 2013; jaarhuur € 126.000 (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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Exploitatie vastgoedportefeuille		
<u>Huuropbrengsten (33)</u>		
a. woningen en woongebouwen	26.965.468	25.781.360
b. Niet zijnde woningen	985.649	919.137
	<u>27.951.117</u>	<u>26.700.497</u>
Af: huurderiving		
a. wegens leegstand	-223.242	-206.897
b. wegens oninbaar	-5.554	0
c. leegstand niet zijnde woningen	-113.142	3.600
Subtotaal	<u>-341.938</u>	<u>-210.496</u>
Totaal	27.609.179	26.490.000
<u>Opbrengsten servicecontracten (34)</u>		
Vergoeding leveringen en diensten	493.282	435.994
Af: derving/oninbaar	-22.176	-17.929
Subtotaal	<u>471.106</u>	<u>418.064</u>
Bij/Af: te verrekenen met de huurder	-69.623	-5.006
Totaal	401.483	413.058
De opbrengsten van glas-, riool- en dakgotenfonds (2013 € 177.445,00) lopen niet meer via de verlies- en winstrekening t.o.v. 2012.		
<u>Lasten servicecontracten (35)</u>		
Niet verrekende servicekosten	146.202	128.898
Kosten leveringen en diensten	423.457	451.204
Totaal	569.659	580.101
De kosten van de fondsen lopen vanaf 2013 niet meer via de verlies- en winstrekening maar rechtstreeks via de balans. De kosten in 2013 zijn € 151.596,00.		
<u>Overheidsbijdragen (36)</u>		
Jaarlijkse bijdrage in de exploitatie	0	0
<u>Lasten verhuur en beheersactiviteiten (37)</u>		
<u>Lonen en salarissen (37A)</u>		
Bruto lonen en salarissen	3.247.794	3.391.466
Cafetariasysteem/bereikbaarheidsdienst	-17.911	-21.172
Interne doorbelasting uren eigen dienst VGB	-637.926	-656.468
Inleenkrachten: SSC Heuvelrug	91.338	111.299
Inleenkrachten: Derden	525.873	495.727
Afkoopsommen (inclusief advieskosten)	139.988	211.872
Af: ontvangen ziekengelden	-34.272	-46.430
Totaal salarissen	<u>3.314.884</u>	<u>3.486.295</u>
Het gemiddeld aantal fte in 2013 is 66,5 (2012: 67,6).		
<u>Sociale lasten (37B)</u>		
Ziekteverzuimverzekering	53.645	55.712
Daling niet opgenomen vakantiedagen	0	0
Sociale lasten, premie ZW-WW-WAO	483.794	491.294
Totaal sociale lasten	<u>537.439</u>	<u>547.005</u>
<u>Pensioenlasten (37C)</u>	581.220	627.740

	2013	2012
	€	€
<u>Overige bedrijfslasten (37D)</u>		
Personeelskosten	466.857	297.214
Huisvestingskosten	356.736	341.104
Algemene kosten	981.558	1.042.728
Totaal overige bedrijfslasten	1.805.151	1.681.046
Toegerekende organisatie		
Verkoop bestaand bezit	-18.689	-27.179
Verkoop nieuwbouw	-14.684	-7.909
	-33.373	-35.088
Totaal	6.205.320	6.306.998
<u>Lasten onderhoudsactiviteiten (38)</u>		
Dagelijks onderhoud	1.037.439	1.198.480
Mutatie onderhoud	510.716	555.268
Planmatig onderhoud	2.058.168	2.141.208
Contract onderhoud	733.306	720.093
Opportuniteitskosten	48.400	48.400
Totaal	4.388.029	4.663.449
<u>Overige directe operationele lasten exploitatie (39)</u>		
Belastingen	1.174.513	1.133.386
Premie verzekeringen	73.650	74.269
Contributie landelijke federatie	44.772	49.503
Verhuurdersheffing	100.428	0
Kosten i.v.m. leegstand	58.449	50.412
Kosten Vereniging WOON	9.976	12.482
Kosten sociale ruimte Lindenborgh	120	23
Kosten geannuleerde projecten Nieuwbouw/MFA	152.805	36.670
Afboeking vorderingen	40.838	189.185
Oninbare vorderingen	-1.532	-23.221
Kosten KWH	29.568	25.922
Diversen	4.755	41.115
Totaal	1.688.342	1.589.549
<u>Afschrijvingen vastgoed in exploitatie (40)</u>		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	4.231.033	3.813.956
- Commercieel vastgoed	410.462	117.414
- Activa ten dienste van de exploitatie	550.590	893.223
Totaal	5.192.085	4.824.593
<u>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling (41)	705.390	72.410
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (42)	-481.617	13.491
Toegerekende organisatiekosten (43)	-14.684	-7.909
Toegerekende financieringskosten (44)	0	0
Totaal	209.089	51.009
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (45)	3.598.935	5.647.567
Toegerekende organisatiekosten (46)	-383.085	-470.784
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (47)	-444.008	-506.206
Totaal	2.771.842	4.670.577

	2013	2012
	€	€
Mva vastgoedportefeuille	13.585.376	9.165.909
Commercieel bezit	902.953	1.135.000
Terugname waardeveranderingen mva	-533.780	-4.332.155
Bijzondere waardeveranderingen	25.821	1.781.042
Totaal	13.980.370	7.749.796
<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (49)</u>	0	0
<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (50)</u>	-875	19.438
<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop (51)</u>	0	0
<u>Opbrengst overige activiteiten (52)</u>		
Vergoeding administratiekosten	5.352	9.906
Lease opbrengsten palletkachel	39.179	0
Correctie BTW-prorateregeling 2005-2009	0	629.534
Doorberekende kosten onderhoud en toezicht	1.153	4.197
Geactiveerde productie eigen dienst	104.873	212.876
Totaal	150.557	856.511
Bestuurskosten	71.049	62.662
Advertentiekosten	72.070	50.374
Advieskosten	193.651	214.953
Verzekeringen	18.871	22.282
PR en sponsoring	11.530	22.755
Overige algemene kosten	17.155	41.229
Vervolgings – en overige kosten vorderingen	2.335	21.948
Saneringsheffing CFV	1.134.563	92.908
Bijdrage Mijande Wonen aan VvE's	62.607	57.341
Doorlopende kosten Breedband	262.911	0
Correctie BTW Dinkelborgh	50.158	
Verhuiskostenvergoedingen	39.778	0
MJOb conditiemeting /Energie labels	127.350	65.591
Totaal	2.064.027	652.043
Sociale activiteiten	6.362	25.000
Fysieke activiteiten	107.154	60.612
Totaal	113.516	85.612
<u>Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten (55)</u>		
Afwaardering certificaten WIF	817.046	750.000
Afwaardering Deelnemingen	791.849	0
Totaal	1.608.895	750.000
<u>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten (56)</u>		
Rente baten certificaten WIF	67.046	81.882
Totaal	67.046	81.882

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (57)</u>		
Beleggingen liquide middelen	59.026	0
Incidentele rentebaten	30.803	0
Rentebaten groepsmaatschappijen	0	0
Rentebaten bank	5.779	49.277
Totaal	95.608	49.277
<u>Rentelasten en soortgelijke kosten (58)</u>		
Leningen o/g	6.935.958	7.109.287
Rentelasten bank	8	3.124
Bijdrage in rente wegens collegiale financiering	-20.642	-10.043
Overige rentelasten	5.497	0
Kosten nieuwe geldleningen	34.631	32.476
Totaal	6.955.452	7.134.844
<u>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (59)</u>		
Vennootschapsbelasting	0	85.693
Totaal	0	85.693
<u>Resultaat deelnemingen (60)</u>		
Betreft resultaat deelneming Dinkelborgh Energie BV (verlies)	160.492	509.973
Totaal	160.492	509.973
Overzicht van het totaalresultaat over 2013		
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	-11.620	-2.168
Herwaardering materiele vaste active	20	
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	0	
Gerealiseerde herwaardering t.l.v. het eigen vermogen (1)	-258	
	0	0
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen (2)	109	-238
Totaalresultaat van de rechtspersoon	-11.511	-2.406

Honorering bestuur en commissarissen

Honorering bestuur

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

Naam:	P.G.J. Zuithof
Functie	Directeur- bestuurder
Bruto-salaris	€ 114.146
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ 0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	€ 25.265
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	€ 139.411
Werkgeversdeel sociale lasten	€ 8.904
Totaal beloning o.b.v. BW2 titel 9	€ 148.315
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	100%
Einde dienstverband	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	Niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	Niet van toepassing

Daarnaast beschikt de bestuurder over een dienstauto met een oorspronkelijke cataloguswaarde van € 42.500. Hierin is in 2013 uitsluitend zakelijk gereden.

De directeur valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen.

Honorering raad van Commissarissen

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

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

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

In 2013 heeft de RVC van Mijande de volgende beloning ontvangen:

Naam	Functie	Verg. excl. btw	Verg. btw	Totaal
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	10.258	2.154	12.412
Mevr. S. Posthuma		6.838	1.436	8.274
Dhr. S.J.C. Gaastra		6.400	0	6.400
Dhr. E.R. Burgerhout		6.838	1.436	8.274
Dhr. E.E. Bessem		6.044	1.269	7.313
Dhr. L. Faber		6.700	1.407	8.107
Dhr. B.J.G. Baars	Vice-voorzitter	6.400	0	6.400
Totaal		€ 49.478	€ 7.702	€ 57.180

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2013 in totaal € 57.180 (2012: € 53.675). Deze stijging wordt verklaard doordat vanaf 1 januari 2013 over de vergoeding van commissarissen BTW in rekening wordt gebracht.

5.9 Vennootschappelijke balans per 31 december 2013 (voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Materiële vaste activa		
. Sociaal vastgoed in exploitatie	164.806.219	177.995.135
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.692.647	4.212.260
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (1)	2.293.306	4.257.576
	174.792.172	186.464.971
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.437.641	8.037.845
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.513.487	2.353.012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	9.951.128	10.390.857
Financiële vaste activa		
. Latente belastingvordering	0	0
. Te vorderen BWS-subsidie	2.349	9.009
. Achtergestelde lening	8.468	8.468
. Overige vorderingen	0	750.000
. Geactiveerde kosten geldlening	0	4.322
. Deelnemingen in groepsmaatschappijen(2)	13.901	14.028
. Vorderingen groepsmaatschappijen	2.630.667	2.442.751
	2.655.385	3.166.218
Totaal vaste activa	187.398.685	200.022.046
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraden		
. Vastgoed bestemd voor verkoop	767.013	165.043
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	202.000
. Overige voorraden	109.659	111.769
	876.672	478.812
Onderhanden projecten	64.613	374.522
Vorderingen		
. Huurdebiteuren	328.127	381.317
. Gemeenten	76.859	99.328
. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	200.841	718.277
. Overige vorderingen	705.959	1.117.528
. Overlopende activa	64.302	129.740
	1.376.088	2.446.190
Liquide middelen	7.271.646	5.216.722
Totaal vlottende activa	9.589.019	8.516.246
Totaal activa	196.987.704	208.538.292

PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
Eigen vermogen		
. Kapitaal	45	45
. Overige reserves	21.998.312	24.057.300
. Resultaat boekjaar	-11.620.510	-2.168.387
	10.377.847	21.888.958
Voorzieningen		
. Voorziening deelnemingen in groepsmaatschappijen (3)	2.593.221	1.377.792
. Voorziening onrendabele investeringen	0	0
	2.593.221	1.377.792
Langlopende schulden		
. Leningen overheid en kredietinstellingen	162.618.241	165.278.615
. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.522.050	2.362.450
	165.140.291	167.641.065
Kortlopende schulden		
. Schulden aan kredietinstellingen	11.782.999	10.330.609
. Schulden aan leveranciers	1.847.037	1.874.267
. Belastingen en premies sociale verzekeringen	531.037	530.173
. Overlopende passiva	4.715.273	4.895.428
	18.876.345	17.630.477
Totaal passiva	196.987.704	208.538.292

5.10 Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2013

	2013	2012
	€	€
Huuropbrengsten	27.609.179	26.389.984
Opbrengsten servicecontracten	401.483	590.472
Lasten servicecontracten	-569.659	-757.516
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-6.205.013	-6.406.607
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.388.029	-4.663.449
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.688.432	-1.601.762
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-5.192.085	-4.824.593
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.967.534	8.726.529
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	705.391	69.711
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-481.617	0
Toegerekende organisatiekosten	-14.684	-7.909
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	209.090	61.802
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.598.935	5.757.736
Toegerekende organisatiekosten	-383.085	-491.729
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-444.008	-506.206
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.771.842	4.759.801
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.980.370	-7.749.796
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	875	-19.438
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.979.495	-7.769.234
Opbrengsten overige activiteiten	150.557	812.550
Kosten overige activiteiten	-1.801.117	-652.343
Netto resultaat overige activiteiten	-1.650.560	160.207
Leefbaarheid	-113.516	-85.612
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-1.608.895	-750.000
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	67.046	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	95.608	131.160
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.955.452	-7.135.151
Saldo financiële baten en lasten	-8.401.694	-7.753.991
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-11.196.799	-1.900.498
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	0	44.911
Resultaat deelnemingen	-423.711	-312.800
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-11.620.510	-2.168.387
Buitengewone baten en lasten	0	0
Resultaat na belastingen	-11.620.510	-2.168.387

5.11 Toelichting op de vennootschappelijke gegevens

Algemeen

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

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

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

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
<u>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>	€	€
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen (2)</u>		
Deelneming Woonin Holding BV:		
Boekwaarde per 1 januari	14.028	14.688
Resultaat boekjaar	<u>-127</u>	<u>-660</u>
Boekwaarde per 31 december	13.901	14.028
<u>VOORZIENINGEN</u>		
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen (3)</u>		
Voorziening deelneming Dinkelborgh Holding BV:		
Saldo per 1 januari	1.377.792	877.478
Storting agioreserve (bedrag 2012 is correctie 2011)	0	-9.000
Resultaat boekjaar	423.580	509.314
bij: Volledig voorziening deelnemingen	<u>791.849</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	2.593.221	1.377.792

6. Overige gegevens

6.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Mijande Wonen heeft eind april 2014 haar belang van 50% in Dinkelborgh Energie vergroot naar 100% door volledige overname van het 50% belang van Twence in Dinkelborgh Energie.

6.2 Statutaire resultaatbestemming

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

6.3 Voorstel resultaatbestemming

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

6.4 Controleverklaring

Deze is op de pagina hierna opgenomen.

