

---

**Jaarverslag 2015**

## **ALGEMENE GEGEVENS**

### **Naam toegelaten instelling:**

Stichting Mijande Wonen

### **Adres:**

Oosteinde 193  
7671 AW Vriezenveen

### **Correspondentieadres:**

Postbus 232  
7670 AE Vriezenveen

t: +31 (0)88 80 70 700

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 2015 .....	5
1.2	Vooruitblik .....	6
1.3	Verklaring van het bestuur.....	7
2.	Volkshuisvestingsverslag .....	8
2.1	Inleiding .....	8
2.2	De kwaliteit van de voorraad.....	8
2.2.1	Het woningbezit.....	9
2.2.2	Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering .....	9
2.2.3	Nieuwbouwplannen gereed gekomen.....	10
2.2.4	Onderhoud.....	10
2.3	Het verhuren en verkopen van woningen .....	15
2.3.1	Het verhuren van woningen .....	15
2.3.2	Woningzoekenden.....	15
2.3.3	Woningverdeelsysteem en woningtoewijzing .....	15
2.3.4	Toewijzing.....	17
2.3.5	Taakstelling huisvesting statushouders.....	18
2.3.6	Ontruiming.....	18
2.3.7	Huurachterstanden en oninbaar .....	19
2.3.8	Huromzet en vergoedingen.....	19
2.3.9	Huurverhoging per 1 juli 2015.....	19
2.3.10	Gemiddelde huur en huurprijsbeleid .....	20
2.3.11	Betaalbaarheid .....	20
	Eind 2015 is de visie op betaalbaarheid vertaald in ons huurbeleid en de toewijzing .....	21
1.	Nieuwe huurders.....	21
2.	Huidige huurders .....	23
2.3.12	Het aantal verkopen in 2015 .....	23
2.3.13	Klantcontact.....	24
2.3.14	Leefbaarheid .....	24
2.3.15	Wonen en zorg .....	27
2.3.16	Aanpasbaar bouwen .....	28
2.3.17	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid .....	28
2.3.18	Klachten .....	29
	De regionale klachtencommissie .....	30
2.3.19	KWH huurlabel .....	30
2.3.20	Informatievoorziening.....	30
2.3.21	Sponsoring.....	31
2.4	Financiële continuïteit.....	32
2.4.1	Algemeen .....	32
2.4.2	Financieel Sturingskader .....	33
2.4.3	Winst-en-verliesrekening over 2015 .....	33
2.4.4	Solvabiliteit, continuïteit en financiering .....	36
2.4.5	Scenario's van het meerjarenperspectief.....	36
2.4.6	Kasstroom .....	36

2.4.7	Waarborgfonds Sociale Woningbouw .....	37
2.4.8	Autoriteit Woningcorporaties .....	37
2.4.9	Liquiditeitspositie .....	37
2.4.10	Bedrijfswaardeberekening .....	38
2.4.11	Treasury .....	39
2.4.12	Risicomanagement.....	41
2.5	Verbindingen.....	43
2.6	De interne organisatie .....	43
2.6.1	HR en organisatie .....	43
2.6.2	Ondernemingsraad.....	45
3.	Verslag van de Raad van Commissarissen.....	46
3.1	Visie op toezicht .....	46
3.4	Deskundigheid en samenstelling .....	49
3.5	Integriteit en onafhankelijkheid .....	51
3.6	Verantwoording over het uitgeoefende toezicht. ....	51
3.7	Werkgeversrol en (verslag van) de remuneratiecommissie.....	53
3.8	Auditcommissie .....	54
3.9	Vaststellen jaarverslag .....	55
4.	Kengetallen.....	59
5.	Jaarrekening .....	61
5.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (voor resultaatbestemming) .....	61
5.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015.....	63
5.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2015 .....	64
5.4	Algemene toelichting.....	66
5.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	67
5.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	74
5.7	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	78
5.8	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening .....	88
5.9	Vennootschappelijke balans per 31 december 2015 (voor resultaatbestemming) .....	94
5.10	Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2015.....	97
5.11	Toelichting op de vennootschappelijke gegevens .....	98
6.	Overige gegevens .....	100
6.1	Gebeurtenissen na balansdatum .....	100
6.2	Statutaire resultaatbestemming.....	100
6.3	Voorstel resultaatbestemming .....	100
6.4	Controleverklaring .....	100

## 1. Voorwoord

### 1.1 Ontwikkelingen in 2015

In 2015 hebben we verdere invulling gegeven aan onze visie die eind 2014 is opgesteld. Kern van de visie is dat we een houdbaar lange termijn perspectief hebben beschreven. Uitgangspunt hierbij is dat we geen geld van onze huurders onnodig aan eigen organisatiekosten uitgeven. Onze organisatie is een middel om onze doelstellingen te realiseren, geen doel op zich.

Onze missie luidt:

*Mijnde Wonen staat voor betaalbaar wonen op het Twentse platteland, voor al diegenen die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Dit doen wij door ons bij elk besluit af te vragen wat het voordeel is voor onze klant. Wij doen dit samen met onze lokale partners rondom "Wonen". Wij noemen dit DORPSKRACHT!*

Uitgaande van zoveel mogelijk standaardisering en verantwoordelijkheden laag in de organisatie betekent dit dat we de managementlaag op het middenniveau schrappen. Samen met verbeteringen in de werkprocessen, verdergaande automatisering en de corporatie meer in de regierol als opdrachtgever betekent dit dat we afslanken naar een personele omvang van 48,0 fte (incl. schildersploeg van 6 fte).

De leidende principes die we gebruikt hebben voor de organisatie-inrichting zijn:

- We maken een platte organisatie, met verantwoordelijkheden, verantwoordelijkheidsbesef en bevoegdheden laag in de organisatie;
- We richten processen efficiënt in en geven vrijheid voor uitzonderingen;
- We schrappen overbodige taken en processtappen;
- We richten de organisatie in op een minimale bezetting, dus niet op pieken;
- We gaan meer de wijk in;
- We maken gebruik van de kracht van anderen en worden meer een opdrachtgevers organisatie;
- We stellen doelen en kaders voor afdelingen, geen regels, maar gezond boerenverstand;
- We werken op alle niveaus samen met lokale partners;
- We weten veel van onze klanten en gaan met hen in gesprek;
- We onderscheiden kwetsbare en niet-kwetsbare klanten;
- We zoeken verbinding, houden ons aan afspraken en spreken elkaar aan;
- We spreken duidelijke verwachtingen uit, sturen hierop en durven onderscheid te maken.

Waar we in eerste instantie dachten middels organisatieontwikkeling de gewenste organisatieverandering te kunnen bereiken zijn we medio 2015 tot de conclusie gekomen dat een reorganisatie onvermijdelijk was. In overleg met de vakbonden is een Sociaal Plan opgesteld. Ook hebben we veelvuldig contact met de OR gehad over de voorgenomen reorganisatie, hetgeen geresulteerd heeft in een positief advies op het reorganisatievoorstel. Ook de RvC heeft, na het advies van de OR, ingestemd met de reorganisatie.

#### *Maatschappelijk*

In 2015 hebben we veelvuldig contact gehad met onze belanghouders. Periodiek is er overleg met de huurdersraad. In het afgelopen jaar hebben we steeds meer getracht, om in de lijn met de nieuwe woningwet, geen uitgewerkte voorstellen voor te leggen, maar vooraf gebruik te maken van consultatie van de huurdersraad. Dit geeft hen de mogelijkheid om op een effectievere wijze hun opvattingen en overwegingen mee te geven. Ook met de drie gemeentebesturen is periodiek overleg geweest. De belangrijkste onderwerpen waren de woonvisies, de nieuwe woningwet en de veranderende rol van partijen en huisvesting van statushouders. Ook is er periodiek overleg met zorgpartijen en marktpartijen in onze omgeving.

Begin juli 2015 hebben we een visiecafé "Anders kijken" georganiseerd voor onze belanghouders. Deze bijeenkomst was vooral bedoeld om richtingen op te halen uit onze omgeving. De thema's die

besproken zijn waren: Verbinden, Betaalbaarheid en Ondernemerschap. Op alle drie de thema's is waardevolle inspiratie opgehaald die ons zeker in de verdere toekomst helpen om samen met onze omgeving te zorgen voor goede volkshuisvesting.

Betaalbaarheid is voor Mijande een belangrijk thema. In 2015 hebben we door Rigo een onderzoek laten uitvoeren naar de betaalbaarheidsrisico's in ons werkgebied. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- a. Van de Primaire doelgroep loopt ongeveer 30% een betalingsrisico - gezinnen komen gemiddeld het meest tekort (€ 200,- à € 250,- per maand). Alleenstaanden komen ook tekort (€ 10,- à € 30,- per maand). In theorie hebben de overige gezinssamenstellingen geen problemen.
- b. Secundaire doelgroep - in theorie loopt ongeveer 10% een betalingsrisico.
- c. Midden en hoge inkomens - in theorie geen problemen.

Eind 2015 hebben we wijzigingen in ons beleid aangebracht om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen. We werken vanaf 1 januari 2016 bij voorbeeld met een 2-huren beleid. Verder geven we voorlichting over de totale woonlasten van een woning (dus ook energielasten). Zie hiervoor ook paragraaf 2.3.11.

Ook wordt een lichte toename van de onze doelgroep voorspeld. Reden voor ons om in onze portefeuillestrategie de kernvoorraad toe te laten nemen van 3.750 tot 4.000 Vhe's.

### *Vastgoed*

In het afgelopen jaar hebben we ons vooral gericht op enerzijds het reguliere onderhoud van ons bezit, maar vooral op hoe we onze bestaande woningvoorraad energetisch kunnen verbeteren. Energetische verbeteringen in ons bestaand bezit maken onderdeel uit van onze strategie om de woonlasten te beperken. We hebben op bijna 300 woningen zonnepanelen geplaatst tegen een geringe maandelijkse huurverhoging. Ook zijn we op zoek gegaan naar werkwijzen om samen met aannemende partijen in de keten bij renovaties energetische verbeteringen in ons bezit te realiseren. Hiertoe hebben we geëxperimenteerd met drie verschillende werkwijzen. Een voor ons belangrijke werkwijze hierbij was om ook dit soort renovaties (energiesprongen) te realiseren met kleinere, lokale aannemers. Dit heeft geleid tot een aanpak die succesvol is gebleken en ook verder gebruikt zal worden voor de opgave waarvoor we ons gesteld zien.

### *Financieel*

In 2015 hebben we een behoorlijk groot financieel resultaat bereikt. Dit werd voor een belangrijk deel gerealiseerd door positieve waardeveranderingen op vastgoed waarop eerder zogenaamd onrendabele toppen waren geboekt. Belangrijker is dat onze kasstromen positief zijn. We zijn in staat geweest om onze investeringen te voldoen uit onze lopende inkomsten. Ook zijn we er in geslaagd om onze leningportefeuille met ruim 10 miljoen euro af te bouwen.

Voorzichtigheidshalve hebben we in 2015 een voorziening gevormd van 2,5 miljoen euro voor de toekomstige reorganisatiekosten.

## **1.2 Vooruitblik**

De grootste uitdaging waar we ons op korte termijn voor gesteld zijn is dat we intern behoorlijk veranderen terwijl de "winkel" open blijft. Dit geldt niet alleen voor onze normale taken, maar ook dient er nog veel te gebeuren in het kader van de nieuwe woningwet. 2016 wordt het jaar waarin veel van de in deze wet gestelde vereisten geïmplementeerd moeten worden. Hierbij moet gedacht worden aan de samenwerking met onze belanghouders, de gewijzigde rol van gemeenten en huurdersorganisatie, scheiding van DAEB en niet-DAEB bezit etc. Kortom een toekomst met de nodige hectiek, waar we ons nu op voorbereiden. We zijn er dan ook van overtuigd dat we in staat zijn om ook in de toekomst voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen aan te bieden in ons werkgebied.

### **1.3 Verklaring van het bestuur**

In 2015 heb ik uit hoofde van mijn verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Mijande Wonen inclusief haar verbindingen 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, 17 mei 2016  
was getekend,  
P.G.J. Zuithof  
directeur-bestuurder

## **2. Volkshuisvestingsverslag**

### **2.1 Inleiding**

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

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

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

### **2.2 De kwaliteit van de voorraad**

In 2015 is vastgoedsturing steeds meer ingebed in onze organisatie. We hebben het benoemen van onze KPI's van ons vastgoed afgerond. Aan deze KPI's zijn normen en ambities gehangen zodat we om een objectieve manier de prestaties van ons vastgoed kunnen meten. Daarnaast kunnen we interventies en beleid toetsen op vastgoedsturen. Ofwel we weten welke uitwerkingen welke interventies of welk beleid heeft op onze portefeuille in de toekomst. Op basis hiervan kunnen we gefundeerd beslissingen nemen. Vastgoedsturing is nu een onderdeel binnen vele functies binnen Mijande Wonen. Bijna iedereen heeft er me te maken en weet zijn of haar rol hierin.

In 2014 zijn de eerste stappen gezet om onze bestaande voorraad te upgraden en in 2015 hebben we deze lijn doorgezet. Verduurzaming van ons bezit met als doel betaalbaar wonen is nu onze ambitie voor de investeringen voor de komende jaren in ons vastgoed. Hierbij gaan we zowel voor bewezen concepten als wel voor innovaties. We hebben onze eerste stappen gezet met projecten als 'nul op de meter', waarbij we streven naar een nul energielast. Daarnaast zijn we in voorbereiding voor een project 'passief massief'. Het project 'Zonnepanelen' is bijna afgerond. We gaan binnen dit project 300 woningen voorzien van zonnepanelen. De meeste panelen binnen dit project zijn reeds gelegd en leveren zonne-energie.

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



### 2.2.1 Het woningbezit

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.909	338
Uit exploitatie in boekjaar	0	-1
Verkocht in boekjaar	-25	-1
Gesloopt in boekjaar	0	0
Aangekocht / overig nieuw in boekjaar	1	5
Verkocht onder VOV	0	0
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>4.885</b>	<b>341</b>

Het aantal van 4.885 verhuureenheden is exclusief de niet zelfstandige wooneenheden.

Het woningbezit is gebouwd in de jaren:

Bouwjaren	Aantal	Percentage
Tot 1945	9	0,2
1945-1959	770	15,8
1960-1969	1.065	21,8
1970-1979	1.273	26,1
1980-1989	774	15,8
1990-1999	348	7,1
2000-2009	474	9,7
2010 en later	172	3,5
<b>Totaal</b>	<b>4.885</b>	<b>100,0</b>

### 2.2.2 Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering

#### Regio Dinkelland

##### *Westwal, Ootmarsum (Voorbereiding)*

De uitvoerende partij heeft zich teruggetrokken uit het plan en er zijn nieuwe scenario's omschreven. Deze worden uitgewerkt en een markttoets wordt gedaan. Dit betekent wel dat de uitvoering is uitgesteld naar 2016.

##### *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. Er is een ontwerp gemaakt en een kosten overzicht en de contracten met de zorgpartij zijn ondertekend. De uitvoering is in voorbereiding.

##### *Kantoor Denekamp (Voorbereiding)*

Het voormalige kantoor aan de Wilhelminastraat in Denekamp staat al enige tijd te koop. Inmiddels is de huur van de begane grond opgezegd. Er ligt een plan voor aanpassing van het kantoor naar woningen. Hierdoor ontstaan dan 8 á 9 appartementen. Qua bestemmingsplan moet er nog een traject gelopen worden.

##### *MFA Saasveld*

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

## Regio Twenterand

### *Zonnepanelen (Uitvoering)*

In 2015 zijn we doorgegaan met het project zonnepanelen. Dit is een groot succes geworden. Meer dan 50% van de aangeschreven huurders hebben geopteerd voor het plaatsen van zonnepanelen. We hebben ons doel van 300 woningen afgerond in 2015. Het plaatsen van zonnepanelen wordt nu opgenomen in ons reguliere proces.

### *Aanpassing locatie Westerweilandweg*

De huurder van de zorglocatie aan de Westerweilandweg heeft aangegeven behoefte te hebben aan een aanpassing van de grootte van een aantal appartementen. Een haalbaarheidsonderzoek is opgestart en een overeenkomst met Philadelphia is bereikt. De voorbereiding voor prijsvorming is ingezet.

## **2.2.3 Nieuwbouwplannen gereed gekomen.**

### Regio Twenterand

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

De huisartsen van het gezondheidscentrum in Vriezenveen hebben gevraagd om uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup>. In overleg met GGZ Twente is het idee ontstaan om GGZ Twente te huisvesten in de nabij gelegen nog leegstaande ruimte van de Bredeschool. Hierdoor ontstaan de door de huisartsen gevraagde ruimte. Met GGZ Twente is een akkoord bereikt over de verplaatsing van hun activiteiten naar de Bredeschool. Inmiddels is het project opgeleverd.

## **2.2.4 Onderhoud**

### **2.2.4.1 Planmatig onderhoud**

De meerjaren onderhoudsbegroting volgt uit een meerjarenplanning. Via jaarlijkse inspecties wordt de staat van onderhoud van onze woningen geïnventariseerd. De uitkomsten van deze inspecties worden vertaald naar de meerjaren onderhoudsbegroting. De onderhoudstrategie is erop gericht een meerwaarde te geven aan het bezit, de zogeheten kwaliteitsverbetering. Bijvoorbeeld door bij het beleidslabel doorexploiteren te kiezen voor een dakvervangings- en hierin het isolatiepakket mee te nemen en de dakvervangings- 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: compleetheit hoeveelheden en elementen, uniformiteit buitenwerk waaronder de toegepaste cycli en categorisering op basis van risicoprofielen. Hierdoor kunnen onderhoudskeuzes gemaakt worden op basis van prioriteiten zoals veiligheid en technische gevolgschade.

### **2.2.4.2 Woningverbeteringen**

#### Categorieën

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

We onderscheiden de volgende categorieën woningverbetering:

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

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

## Energiesprong

Er wordt volop gewerkt aan verduurzaming van ons bezit. Na een pilot project, waarbij we woningen gebracht hebben van energie label F en G naar Energie label B, zijn we van start gegaan met andere complexen. Ook hier is Energie label B de minimale ambitie. Daar waar mogelijk plaatsen we zonnepanelen waardoor de woning Energie label A krijgt. Dit programma loopt meerdere jaren.

In 2015 zijn voor € 6,858 miljoen woningverbeteringen uitgevoerd. Hiervan is € 4,078 miljoen geactiveerd als onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie waarvan € 2,517 miljoen middels geactiveerd onderhoud en € 1,561 miljoen via realisatie investeringbegroting. De uitgaven voor de energiesprong zijn ultimo 2015 op onderhanden werk verantwoord aangezien deze projecten nog niet waren afgewikkeld.

Het totaal aan woningverbeteringen is als volgt onderverdeeld:

<b>Woningverbeteringen (x € 1.000)</b>	<b>Bedrag</b>
CV installatie	910
Dakraam	9
Keuken, douche, toiletrenovatie	2.009
Overig	9
Isolatie	70
Zonnepanelen	1.071
<b>Totaal</b>	<b>4.078</b>
Keuken, douche	51
Energiesprong	2.729
<b>Totaal</b>	<b>6.858</b>

### **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 kleinere klussen worden voornamelijk uitgevoerd door eigen personeel. De grotere klussen worden uitbesteed aan derden.

De inzet van de eigen allround vaklieden resulteert vaak in een meer creatieve en klantgerichte aanpak. Onze vaklieden worden regelmatig bijgeschoold, ze hebben actuele kennis van het vastgoed en zijn meestal snel ter plaatse. De eigen onderhoudsdienst doet vaak een extra klusje, huurderonderhoud of gewoon een praatje. Er is betrokkenheid bij huurders, vastgoed en corporatiebelang.

#### Reparatieonderhoud

Met stip op 1 van de lijst van meest belangrijke aspecten van dienstverlening is het uitvoeren van reparaties genoemd. Het draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van de woning, maar beïnvloedt ook de kwaliteit van dienstverlening in zeer grote mate!

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

#### Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud maakt ook deel uit van het dagelijks onderhoud. Mutatieonderhoud betekent al het reguliere onderhoud dat uitgevoerd wordt bij het vertrek en bij de komst van een nieuwe huurder. Of het nu gaat om het verhuur klaarmaken, of verkoop klaarmaken van een woning, de uitvoering wordt zo strak mogelijk gepland om zo doorlooptijd te verkorten. Dit minimaliseert de leegstandskosten en verhoogt het rendement. Vaak gaat het om onderhoudswerkzaamheden, zoals het herstel van hang- en sluitwerk, het uitvoeren van stuc reparaties, sauswerkzaamheden, etcetera. Kortom: datgene dat nodig is om de woning opnieuw goed bewoonbaar te maken. Dit wordt meestal uitgevoerd in overleg met de nieuwe bewoners.

### Contractenonderhoud

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

#### **2.2.4.4 Kostenontwikkeling**

De onderhoudskosten hebben zich in 2015 als volgt ontwikkeld (exclusief te activeren onderhoudskosten):

<b>Onderhoudskosten (x € 1.000)</b>	Realisatie 2015	Begroting 2015	Realisatie 2014
Planmatig onderhoud	1.324	1.921	1.488
Contractonderhoud	1.177	882	1.054
Dagelijks onderhoud	1.104	992	1.033
Mutatieonderhoud	597	497	426
Planmatig te activeren onderhoud	1.450	1.171	461
Bijdrage VVE's	110	91	0
Woningverbetering (keuken,douche,toilet)	1.115	48	1.011
Subtotaal	6.877	5.602	5.473
Geactiveerde kosten	2.517	1.171	1.646
Totaal	4.360	4.431	3.827

#### **Planmatig onderhoud**

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

- De oorspronkelijke begroting is in 2014 naar beneden bijgesteld met een overhevelingpost planmatig onderhoud (€ 279.300). Deze post is voorbereid in 2014 en is uitgevoerd in 2015. Voor een belangrijk deel bestaat deze post uit binnenrenovaties en heeft deze verschuiving ook effect op de mate van activering. Deze valt buiten het begrote bedrag.
- Het planmatige onderhoud komt 6 ton lager uit dan de begroting. Voornamelijk betreft dit een verschuiving van werkzaamheden (bijvoorbeeld narooi werkzaamheden). Circa de helft van dit bedrag is overgeheveld naar 2016. Het overige zijn werkzaamheden die zijn verschoven naar toekomstige jaren om zo gelijk met de energiesprong uit te kunnen voeren. Zo ontstaat minder overlast voor de bewoner. Daarnaast zijn een aantal voegwerken een cyclus opgeschoven en lagen sommige uitvoeringsprijzen lager dan de begrotingsprijzen.
- Het te activeren planmatige onderhoud valt hoger uit dan begroot. Dit betreft niet begrote CV vervangingen en bij renovaties op verzoek van de huurders uitgestelde verbeteringen in keukens, douche of toilet. Het overige verschil is het gevolg van een lagere deelname (binnenrenovaties) dan begroot.
- In het bedrijfsplan 2015 is het bedrag € 341.000 aan vervanging van CV ketels niet opgenomen. Deze werkzaamheden zijn wel uitgevoerd in 2015 voor een bedrag van € 185.000 en komt in de activering terug. Het grote verschil komt doordat op het moment van begroten de ketels van 18 jaar en ouder zijn aangemerkt om te vervangen. Daarna is in overleg met SGT een aangepaste lijst opgevoerd voor ketelvervanging, niet zozeer op leeftijd van ketel maar meer op storingsgevoelige ketels.

#### **Contract onderhoud**

Het contract onderhoud komt ongeveer 3 ton hoger uit dan begroot. Het verschil wordt, zoals ook in het tweede trimester benoemd is, veroorzaakt door extra werkzaamheden ten behoeve van legionella en noodverlichting. Daarnaast vallen de kosten van het buiten contractuele werk van het CV onderhoud en de APK keuringen hoger uit.

### **Dagelijks onderhoud**

Het dagelijks onderhoud ligt in de trend van 2013 en 2014. Er zit een licht stijgende lijn in, maar niet zorgwekkend. Het bedrag is ca. 10% hoger dan de begroting.

### **Mutatie onderhoud**

Het mutatie onderhoud komt een stuk hoger uit dan begroot en ook hoger dan in 2014 is uitgegeven. Een belangrijkste oorzaak is de mutaties van relatief veel oudere woningen waar veel onderhoud aan gepleegd moest worden. Ook het hogere BTW tarief is een oorzaak. Halverwege 2015 is het BTW tarief weer verhoogd naar 21% op arbeid (was 6%)

### **Woningverbetering**

Het overgrote deel van Woningverbetering komt voor rekening van zogenaamde narooi werkzaamheden. Deze zijn voor een deel niet expliciet begroot in 2015 echter de uitgaven zijn wel gedaan.

#### **2.2.4.5 Onderhoud voor rekening huurder**

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

#### **2.2.4.6 Duurzaam bouwen**

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

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

Ook zijn we een verduurzamingsprogramma gestart binnen ons bestaande bezit waarbij we de ambitie hebben om te renoveren naar minimaal Energie label B, in combinatie met zonnepanelen waar dit mogelijk is.

#### **2.2.4.7 Energielabels**

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

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

De gemiddelde energie-index van de woningen van Mijande Wonen was in 2014 - 1,68 (2013 - 1,70; 2012 - 1,70 en in 2011 - 1,75). De verbetering van de bestaande woningvoorraad in 2014 was minimaal.

### Nieuwe systematiek

Vanaf 1 januari 2015 is er een nieuwe rekenmethodiek ingevoerd voor het bepalen van de energetische waarde van woningen, ook wel "Nader voorschrift" genaamd. De oude methodiek met de vertrouwde label letters A tot en met G zijn vervangen door de cijfers van de energie-indexen. Mijande heeft de systematiek inmiddels hierop aangepast.

Aan de gecategoriseerde indexen is nog wel een letter (label) toegevoegd. Deze komen echter niet overeen met de Energielabels (letters) van voor 1 januari 2015.

### Energie-index per energieklasse (gestandaardiseerd 2015)

<b>A<sup>++</sup></b>	<b>A<sup>+</sup></b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
<= -0,6	0,6 - 0,8	0,8 - 1,2	1,2 - 1,4	1,4 - 1,8	1,8 - 2,1	2,1 - 2,4	2,4 - 2,7	2,7 - >

In de jaarverslagen van voorgaande jaren was een vergelijkingstabel opgenomen waaruit de voortgang af te lezen was. Omdat vanaf 1 januari 2015 een nieuwe systematiek wordt gehanteerd kunnen de nieuwe energie-indexen niet vergeleken worden met voorgaande jaren!

### Energielabels Mijande Wonen 2013-2015

registratiemoment	E label	31-12-2013		31-12-2014		31-12-2015	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%
aantal woningen	A <sup>++</sup>	-	0,00%	-	0,00%	1	0,00%
aantal woningen	A <sup>+</sup>	-	0,00%	-	0,00%	37	0,80%
aantal woningen	A	427	8,60%	432	8,80%	577	11,80%
aantal woningen	B	606	12,30%	626	12,80%	452	9,30%
aantal woningen	C	1.342	27,10%	1.328	27,10%	1.409	28,80%
aantal woningen	D	1.328	26,90%	1.323	27,00%	1.132	23,20%
aantal woningen	E	766	15,50%	752	15,30%	771	15,80%
aantal woningen	F	406	8,20%	384	7,80%	276	5,60%
aantal woningen	G	70	1,40%	64	1,20%	230	4,70%
<b>totaal aantal woningen</b>		<b>4.945</b>		<b>4.909</b>		<b>4.885</b>	

Nieuwe systematiek  
(Nader Voorschrift) per 01-01-2015

Jaarlijks neemt Mijande deel aan de energiemonitoring van Shaere (Aedes). Hierin wordt van diverse woningcorporaties de energetische voortgang van het woningbezit in kaart gebracht.

## 2.3 Het verhuren en verkopen van woningen

### 2.3.1 Het verhuren van woningen

Mijande Wonen heeft in haar missie staan dat zij wil investeren in de kwaliteit van wonen en leven op het platteland van Noordoost Twente voor mensen in kwetsbare posities. Dit betekent dat wij goede en betaalbare woningen willen aanbieden aan mensen in het werkgebied. Hiervoor wil Mijande Wonen samen met haar maatschappelijke partners voldoende woningaanbod realiseren. Eind 2015 had Mijande Wonen 5.072 woningen in exploitatie, waarvan 4.885 zelfstandige verhuureenheden en 187 onzelfstandige eenheden.

Gemiddeld zijn er in 2015 11,9 reacties op een aangeboden woning gekomen ten opzichte van 12,9 in 2014. Er is sprake van een ontspannen woningmarkt, waarbij in Dinkelland in 2015 zelfs gemiddeld maar 4,4 reacties op een woning zijn gekomen. Reden om dit in 2016 nauwlettend te monitoren. Is het een trend of een toevallig incident geweest?

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur naar de streefhuur opgetrokken. Dit zorgt ervoor dat huurprijzen licht stijgen en het aantal goedkope en betaalbare woningen op termijn licht afneemt. Voor 2015 was de indeling in de subcategorieën:

Categorieën	Huur 2015	2015	2014
Goedkoop	< 403,06	806	777
Betaalbaar (1 <sup>^</sup> 2 persoons)	403,06 - 576,87	3.261	3.319
Betaalbaar (gezinnen)	576,87 - 618,24	357	310
Duur	618,24 - 710,68	428	466
Vrije markt (niet geliberaliseerd)	>710,68	19	22
Vrije markt (geliberaliseerd)	>710,68	14	15
<b>Totaal</b>		<b>4.885</b>	<b>4.909</b>

### 2.3.2 Woningzoekenden

Woningzoekenden kunnen zich inschrijven voor een woning bij Mijande Wonen. Dit kan via internet of een inschrijfformulier. Alle inschrijvingen worden per internet aangeleverd. Inschrijven is gratis en door de mogelijkheden via internet gemakkelijk. Het lijkt waarschijnlijk dat hierdoor het aantal inschrijvingen relatief hoog is, namelijk 4.653. Hiervan waren er 3.497 ingeschreven die actief zoeken naar een woning en 1.156 die passief ingeschreven staan. Bij inschrijving wordt niet gevraagd of het een actieve of passieve inschrijving betreft. Hiervoor wordt de opschoningsronde gebruikt. Immers: bij inschrijving kan de woningzoekende zich passief inschrijven; wisseling kan bijvoorbeeld na twee jaar van passief naar actief (of zelfs eerder).

Bij de opschoning begin 2014 is gevraagd of de woningzoekende passief (niet binnen een termijn van 2 jaar) of actief (zo snel mogelijk) naar een woning op zoek was. Het resultaat was dat ruim 1.700 woningzoekenden actief en ruim 1.200 woningzoekenden passief per mei 2014 op zoek waren naar een huurwoning.

De opschoning in 2015 heeft niet plaatsgevonden in afwachting van een nieuw woonruimteverdelingsysteem. Het resultaat is nu dat niet gemeten is hoeveel actieve en passieve woningzoekenden er zijn. De passief ingeschreven woningzoekenden blijven nog op het resultaat uit 2014 als passief staan, waarvan een aantal inmiddels of uitgeschreven is of een woning heeft geaccepteerd. Ook is niet duidelijk hoeveel woningzoekenden inmiddels uitgeschreven hadden kunnen worden.

Het aantal actief woningzoekenden in Dinkelland bedraagt ongeveer 800; het aantal passieve woningzoekenden bedraagt ongeveer 200; voor gemeente Twenterand staan ongeveer 2.700 actieve en plm. 1000 passief woningzoekenden geregistreerd. Hierbij wel aangetekend dat voor de inschrijvingen na maart 2014 het onderscheid actief/passief niet is meegenomen.

### 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.

<b>Jaar 2015</b>	<b>Gemeente Dinkelland</b>	<b>Gemeente Twenterand</b>	<b>Gemeente Almelo</b>	<b>Totaal</b>
Aantal aangeboden woningen	142	230	7	379
Gemiddeld aantal reacties per woning	4,4	16,3	23,3	11,9
Mutatiegraad	10,1	6,8	6,6	7,8

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

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

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

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

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

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

In 2014 is een bezwaarcommissie urgentie opgericht waar klanten met een afgewezen urgentieverzoek terecht kunnen als zij hierover een klacht hebben. Hiertoe is besloten omdat woningzoekenden met een klacht vanwege urgentie niet terecht kunnen bij de regionale klachtencommissie voor woningbouwcorporaties.

In het verslagjaar 2015 is Dinkelland gestart met nog 1 lopende urgentie. Gedurende het jaar zijn 4 urgenties aangevraagd, waarvan er geen is toegekend. De nog lopende urgentie heeft in februari 2016 een woning toegewezen gekregen.

Start aantal urgenten verslagjaar 2015	Aangevraagd 2015	Toegekend 2015	(Zelf) voorzien 2015	Aantal urgenten per 31-12-2015
1	4	0	1	0

De wachtduur in Dinkelland is kort. Bij aanvraag van een urgentie werd dit vaak meegegeven aan woningzoekenden.

In Dinkelland was nog 1 medisch urgente vanuit 2014 geregistreerd. In 2015 is hier nog 1 medisch urgente bijgekomen (beide lichte urgentie). Het jaar 2015 is afgesloten met 2 medisch urgenten.

In het verslagjaar 2015 is geheel Twenterand gestart met nog 7 lopende urgenties. Gedurende het jaar zijn 12 urgenties aangevraagd, waarvan er 9 zijn toegekend; 13 urgenten hebben zelf in andere woonruimte voorzien.

Start aantal urgenten verslagjaar 2015	Aangevraagd 2015	Toegekend 2015	Zelf voorzien 2015	Aantal urgenten per 31-12-2015
7	12	9	13	3



Er is een duidelijke afname van het aantal urgenties dat wordt aangevraagd. Dit heeft met name te maken met het aangescherpte urgentiebeleid. Huurders die urgentie kwamen aanvragen (telefonisch of aan de balie) werden er op gewezen dat ze moesten kunnen aantonen dat zij er zelf alles aan hadden gedaan om in hun huidige woning te kunnen blijven wonen. De urgenties werden afgegeven i.v.m. echtscheiding en gedwongen verkoop eigen woning. Er is een duidelijke toename van de laatste categorie ten opzichte van voorgaande jaren.

In Vroomshoop was 1 medisch urgente waarbij de indicatie is toegekend in 2014. Deze urgente is in 2015 gehuisvest.

### 2.3.4 Toewijzing

#### BBSH-regelgeving

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

Dit heeft over het verslagjaar geresulteerd in de volgende verhuringen:

Personen	leeftijdgroep	inkomensgroep	<= 403,06	> 403,06 en <= 576,87	> 576,87 en <=
1. Eenpersoons	<65	1. <= 21.950	30	82	32
1. Eenpersoons	<65	2. > 21.950	2	19	8
1. Eenpersoons	>=65	1. <= 21.950		11	18
1. Eenpersoons	>=65	2. > 21.950		1	6
Personen	leeftijdgroep	inkomensgroep	<= 403,06	> 403,06 en <= 576,87	> 576,87 en
2. Tweepersoons	<65	1. <= 29.800	1	19	20
2. Tweepersoons	<65	2. > 29.800	1	5	7
2. Tweepersoons	>=65	1. <= 29.825		13	12
2. Tweepersoons	>=65	2. > 29.825		2	
Personen	leeftijdgroep	Inkomensgroep	<= 403,06	> 403,06 en <= 618,24	> 618,24 en <= 710,68
3. Drie of meerpersoons	<65	1. <= 29.800		55	27
3. Drie of meerpersoons	<65	2. > 29.800		2	3
3. Drie of meerpersoons	>=65	1. <= 29.825		1	
3. Drie of meerpersoons	>=65	1. > 29.825			

Verhuur aan personen huurprijs < €710,68 (bovenstaande tabel)	368
Verhuur aan personen huurprijs < €710,68 (intermediaire verhuur)	9
Te toetsen toewijzingen	377
Verhuur aan personen huurprijs > €710,68	1
Verhuur aan instellingen en bedrijven	10
Totaal nieuwe verhuringen 2015	<u>388</u>

INKOMENSTOETS JAAR CUMULATIEF HUURKLASSE \ INKOMEN (€)	BOVEN € 34.911	%	BENEDEN € 34.911	%	TOTAAL	%
<b>0 – 403</b>	1	0,3%	33	8,8%	<b>34</b>	<b>9,1%</b>
<b>403 – 576</b>	3	0,7%	180	47,8%	<b>183</b>	<b>48,5%</b>
<b>576 – 618</b>	1	0,3%	62	16,4%	<b>63</b>	<b>16,7%</b>
<b>618 – 710</b>	6	1,6%	91	24,1%	<b>97</b>	<b>25,7%</b>
<b>710 -</b>		0,0%	0	0,0%		<b>0,0%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>11</b>	<b>2,9%</b>	<b>366</b>	<b>97,1%</b>	<b>377</b>	<b>100,0%</b>

In het jaar 2015 zijn 11 woningen (2,9%) toegewezen met een huur lager dan € 710,68 aan klanten met een inkomen boven de € 34.911. Mijande Wonen wijst met voorrang toe aan klanten met een inkomen onder deze grens. Bij deze 11 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 € 34.911.

### 2.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders

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.

	<b>1e helft</b>		<b>2e helft</b>		<b>Rest opgave</b>
	<b>taakstelling (incl. achterstand 2014)</b>	<b>realisatie</b>	<b>taakstelling</b>	<b>Realisatie</b>	
Dinkelland	22+ 7 = 29	22	23	33	-3
Twenterand	28 + 11 = 39	26	30	40	3

Genoemde cijfers bij 'rest opgave' komen niet overeen met de rapportage van de COA. Volgens de COA heeft Dinkelland nog een rest opgave van 4 en Twenterand van 9. Het verschil komt door de datum hervestiging nareizigers (gezinshereniging) en datum verwerking cijfers COA.

In 2015 hebben wij ternauwernood aan de taakstelling voldaan. Voor 2016 is de taakstelling nog groter geworden. In Dinkelland is de taakstelling voor de eerste helft 31 en voor Twenterand 40. De steeds groter wordende taakstelling vergt een intensievere samenwerking met de gemeente, vluchtelingenwerk en de COA. Hierover zijn voor 2016 al afspraken gemaakt. Wij gaan in 2016 geen woningen, bij mutatie, verkopen waardoor er meer woningen beschikbaar gesteld kunnen worden voor statushouders. Ook zijn wij met de gemeente in gesprek om leegstaande (kantoor)panden te gebruiken voor het plaatsen van statushouders. De prognose is dat de taakstelling voor 2016 haalbaar is.

In 2015 hebben wij 7 statushouders geplaatst (de Tapuit 17 & de Grutto 33) welke speciaal waren uitgenodigd door de regering. De Nederlandse regering houdt zich bezig met een zogeheten uitgenodigde missie. Zij hebben zich daarmee verplicht gesteld 750 mensen uit te nodigen voor een verblijf in Nederland. Via de hoge raad voor vluchtelingen, de UNHCR, zijn deze mensen als het ware gerekruteerd vanuit Libanon. De genoemde woningen zijn door Vluchtelingenwerk kampeerklaar ingericht.

### 2.3.6 Ontruiming

Het totaal aantal daadwerkelijke ontruiming in 2015 komt op 1; Deze ene ontruiming vond plaats in de gemeente Twenterand. In 2014 hadden wij 11 ontruiming. In Twenterand is 25 keer (2014:53) een ontruiming aangezegd en in Dinkelland 8 keer (2014: 18).

#### *Damocles*

In het laatste kwartaal van 2015 heeft de gemeente, op last van de burgemeester, 2 woningen gesloten onder Wet Damocles. Deze wet houdt in dat de burgemeester kan besluiten om een woning te sluiten voor een periode van 3 maanden, als er meer dan 0,5 gram harddrugs worden aangetroffen. Alles meer dan 0,5 gram harddrugs wordt aangemerkt als handelsvoorraad. Indien er voor de 2e keer harddrugs worden aangetroffen, zal de sluiting voor 6 maanden zijn.

De gesloten woningen betreffen één woning in Vroomshoop en één in Vriezenveen. De woning in Vroomshoop is na sluitingsperiode ontruimd. De woning in Vriezenveen is na de sluitingsperiode weer opgesteld voor de bewoner. Dit uiteraard na een goed gesprek en de nodige voorwaarden. Dit resumeert in 1 ontruiming voor heel Mijande in 2015.

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

### 2.3.7 Huurachterstanden en oninbaar

Per 31 december 2015 bedraagt de totale huurachterstand van de huidige huurders € 297.000 of te wel 0,97% van de huuromzet. Dit was eind 2014 € 322.000 of te wel 1,09%. Op vertrokken huurders is ultimo 2015 nog te verhalen een bedrag aan huur van € 168.000. Dit was ultimo 2014 € 172.000.

Als oninbare vorderingen is in 2015 afgeboekt € 77.000 (2014: € 88.000). Daarnaast is wegens mogelijke oninbaarheid per 31 december 2015 een bedrag van € 29.000 gedoteerd aan de voorziening voor dubieuze debiteuren (2014: € 23.000).

In 2015 zien wij de huurachterstanden terug lopen evenals de huurderving. Het "strakke" beleid werpt zijn vruchten af.

### 2.3.8 Huuromzet en vergoedingen

De huuromzet over 2015 bedraagt € 30,5 mln (2014: € 29,3 mln) uit het reguliere vastgoedbezit. Hiervan waren de huurinkomsten uit niet-woningen in 2015 € 1.082 mln versus € 984.000 in 2014.

Vanwege huurmutaties dan wel voorgenomen verkoop of sloop bedraagt de huurderving € 262.500 (2014: € 366.000). Dit is onder te verdelen in 0,4% derving woningen en 12,3% niet-woningen. Deze cijfers waren in 2014 resp. 0,7% en 17,6%.

Naast de huurinkomsten betalen huurders ook een bijdrage voor bijbehorende kosten, de zogenaamde servicekosten. Dit betreft onder meer schoonmaakkosten, kosten elektra lift en algemene verlichting. De totale opbrengst aan servicecontracten is € 420.000. De kosten zijn € 491.000. Niet alle kosten van het serviceonderhoud worden doorberekend aan de klanten. Het exploitatieverlies is conform begroting.

### 2.3.9 Huurverhoging per 1 juli 2015

Het ministerie heeft de volgende huurverhogingspercentages per 1 juli 2015 vastgesteld.

Doelgroep	Inkomen	Maximale extra huurverhoging	Totaal maximale huurverhoging
Primaire en secundaire doelgroep	tot 34.229	1,5%	2,5%
Midden inkomens	van 34.229 tot 43.786	2%	3%
Hoge inkomens	vanaf 43.786	4%	5%

Mijande heeft de volgende huurverhogingen doorgevoerd per 1 juli 2015:

Mijande Wonen heeft de huren voor de midden- en hoge inkomens (ongeveer 25% van onze huurders) maximaal verhoogd net zoals in de voorgaande jaren. Concreet houdt dit in dat de middeninkomens een huurverhoging van 3% hebben gekregen en de hoge inkomens een huurverhoging van 5%. Mocht de huur als gevolg van deze huurverhoging boven de liberalisatiegrens (€ 710,68) uitkomen dan zal hier niet worden afgetopt. Bij mutatie wordt de huur weer teruggebracht naar de streefhuur.

De motivatie voor deze huurverhoging:

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

Voor de **primaire- en secundaire doelgroep** ligt dit anders. Mijande Wonen heeft oog voor het betaalbaar houden van haar huurwoningen. Daarnaast willen wij meer gelijkheid creëren voor nieuwe en bestaande huurders door de huren uiteindelijk naar een gelijkwaardig niveau te brengen. Immers bij een mutatie verhogen wij de huur naar de streefhuur zoals vastgelegd in het huurprijsbeleid. De zittende huurder krijgt alleen een jaarlijkse huurverhoging.

Voor het jaar 2015 meent Mijande Wonen af te kunnen wijken van het beleid in de voorgaande twee jaren. In plaats van de gebruikelijke 1,5% extra huurverhoging door te belasten aan de primaire- en secundaire doelgroep is er een andere keuze gemaakt namelijk om 0,75% door te belasten. Betaalbaarheid is tot speerpunt van beleid aangemerkt voor de komende jaren. In dit kader is het logisch om te bekijken of het mogelijk is de doelgroep te ontlasten. Gezien de begroting is er ruimte gevonden om deze doelgroep minder zwaar te belasten. Net als voorgaand jaar geldt dat als de streefhuur bereikt is, de huur slechts met inflatie wordt verhoogd. Deze maatregel zorgt ervoor dat huren niet onevenredig kunnen stijgen, maar groeien tot de streefhuur waardoor de betaalbaarheid gewaarborgd blijft.

Huurders met een inkomensafhankelijke verhoging hebben de gelegenheid gehad bezwaar in te dienen: 80 huurders hebben dit gedaan. Deze zijn allen beoordeeld, waarna 55 gegrond zijn verklaard. Van de overige 25 zijn er 4 doorgezet naar de huurcommissie. Alle 4 zijn voortijdig ingetrokken door de huurder zelf. De huurcommissie heeft daarom geen dossier hoeven te beoordelen.

Aan de huurdersraad is de huurverhoging als advies voorgelegd. Zij hebben een positief advies gegeven.

### 2.3.10 Gemiddelde huur en huurprijsbeleid

De gemiddelde jaarhuur bedraagt € 482 per verhuureenheid per maand (2014: € 464). Op basis van het woningwaarderingstelsel bedraagt het aantal punten per verhuureenheid 155 (2014: 152). Het merendeel van het bezit (77%) bestaat uit eengezinswoningen (2014: 77%). De oppervlakte van de woning levert een grote bijdrage aan het aantal punten binnen het woningwaarderingstelsel. De huidige huur bedraagt ca. 64% van de maximaal redelijke huur (2014: 63%). 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.

Het huurprijsbeleid van Mijande moet ervoor zorgen dat onze woningen betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep in onze dorpen en aansluiten bij de omgeving. Mijande geeft in het huurbeleid een korting op de markthuur aan haar huurders. De hoogte van de korting is afhankelijk van: de markt (WOZ/m<sup>2</sup>), de locatie en de verhuurbaarheid. Het nieuwe beleid zorgt voor een streefhuurpercentage dat kan wisselen per woning/ complex. Het aantal woningen in de nieuwe streefhuurcategorieën zien er volgens onderstaande tabel uit:

Streefhuur	Aantal woningen
≤ 55%	0
≤ 60%	82
≤ 65%	1.016
≤ 70%	1.956
≤ 75%	1.170
≤ 80%	515
≤ 85%	144
≤ 90%	2
Totaal	<b>4.885</b>

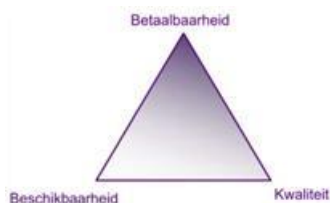
### 2.3.11 Betaalbaarheid

Door de opgelegde verhuurdersheffing staan de huren in Nederland en Mijande onder druk. Ook Mijande heeft de afgelopen paar jaar de huren maximaal verhoogd. Wij maken ons zorgen of onze woningen betaalbaar blijven voor de groep mensen die van ons afhankelijk zijn en een kleine beurs hebben. In 2014 heeft Mijande een visie op betaalbaarheid opgesteld. In 2015 hebben wij de acties die hier uit voortkwamen uitgevoerd.

## De visie op betaalbaarheid

Wij nemen als corporatie verantwoordelijkheid voor de huurprijs, de kwaliteit en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Op deze onderdelen kunnen wij daadwerkelijk rechtstreeks invloed uitoefenen.

Wij vinden het belangrijk dat de huurprijs en de woninggebonden energiekosten voor klanten uit de primaire doelgroep<sup>1</sup>, geen beperking mogen vormen om op een eenvoudige wijze<sup>2</sup> te kunnen leven. Hierbij zien wij wonen niet als restpost maar als basis behoefte (Zie behoeftepiramide van Maslow). Het gelijkheidsbeginsel is hierbij uitgangspunt. We willen onze huidige huurders en toekomstige huurders op gelijke wijze behandelen, daarom gebruiken we de streefhuur als indicator voor de betaalbaarheid van de huurcomponent



Het gaat om de driehoek betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. In de visie is aangetoond dat de lijn kwaliteit - betaalbaarheid bij Mijande zeer goed is in absolute zin en relatief ten opzichte van onze omgeving. De beschikbaarheid ten opzichte van kwaliteit is ook op orde. In theorie is voor elke vraag een prima product voorhanden en komt deze ook binnen onze gestelde kaders (gemiddelde wachttijd twee jaar) vrij. In onze portefeuillestrategie hebben we geconcludeerd dat de samenstelling en omvang van onze portefeuille in orde is. In het navolgende stuk zijn deze beide thema's dan ook buiten beschouwing gelaten.

We zijn 2015 gestart met een onderzoek door Rigo naar de betaalbaarheid onder onze huurders, om meer duidelijkheid te krijgen over de betaalbaarheid onder onze doelgroep. Belangrijkste uitkomsten qua betalingsrisico's vanuit de basisvariant van het Nibud incl. sociale participatie.

- Van de Primaire doelgroep loopt ongeveer 30% een betalingsrisico - gezinnen komen gemiddeld het meest tekort (€ 200,- à € 250,- per maand). Alleenstaande- en paar tot 65 jaar komt ook tekort (€ 10,- à € 30,- per maand). In theorie hebben de overige gezinssamenstellingen geen problemen.
- Secundaire doelgroep - in theorie loopt ongeveer 10% een betalingsrisico.
- Midden en hoge inkomens - in theorie geen problemen.

## Eind 2015 is de visie op betaalbaarheid vertaald in ons huurbeleid en de toewijzing

### 1. Nieuwe huurders

Nieuwe huurders komen met de betaalbaarheid van Mijande in aanraking als zij een woning gaan huren en geconfronteerd worden met de nieuwe huurprijs. Onze huurprijzen zijn vastgelegd in ons streefhuurbeleid. De streefhuur is een vastgesteld percentage van de maximale huur die wij voor een woning mogen vragen. Het percentage is bepaald op basis van een aantal criteria zoals in het huurbeleid valt terug te lezen. De maximale huur wordt bepaald op basis van het aantal WWS punten. Een wijziging in het WWS stelsel is landelijk per 1 oktober ingevoerd. Onderstaand een tabel met alle streefhuren na mutatie op basis van de nieuwe WWS punten.

Huurklasse	% VHO	Aantal VHO
0 - 403,06	6,0%	291
403,07 - 576,87	62,6%	3.060
576,88 - 618,24	13,7%	670
618,25 - 710,68	11,9%	579
Vrije sector	5,8%	285
<b>Eindtotaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.885</b>

Tweederde van onze woningen zit onder de eerste aftoppingsgrens volgens streefhuur en daarmee betaalbaar voor alle doelgroepen<sup>3</sup>. Hierdoor zien wij geen reden tot reden tot aanpassing van onze streefhuren.

Naast het streefhuurbeleid hebben we ook het toewijzingsbeleid. Met de toewijzing leiden we nieuwe huurders op basis van inkomen naar een passende woning. Op het gebied van toewijzing wijzigt het nodige door de invoering van de nieuwe Woningwet. De twee belangrijkste wijzigingen zijn:

<sup>1</sup> huurders die recht hebben op huurtoeslag

<sup>2</sup> Niet veel maar toereikend criterium van NIBUD

<sup>3</sup> m.u.v. de kleine groep jongeren onder de 23 jaar met huurtoeslag. Zij zijn aangewezen op het aanbod onder de € 403,-.

- Verruiming toewijzing Europese norm:
  - 80% toewijzingen onder inkomensgrens € 34.911,-
  - 10% tussen € 34.911,- en € 38.950,- (middeninkomens)
  - 10% voor hogere inkomen, bv urgenten en dergelijke
 De groep middeninkomens is nieuw. Het was 90% onder € 34.911,- en 10% daarboven. Er is dus meer ruimte ontstaan om middeninkomens te huisvesten
  
- Passendheidstoets (invoering vanaf 01-01-2016):
  - 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag moet worden toegewezen in een woning met een netto aanvangshuur onder de huurtoeslaggrenzen van de Huurtoeslagwet
  - Voor 1-2 persoons huishoudens is dit € 576,87 (prijspeil 2015)
  - Voor 3 of meer persoonshuishoudens is dit € 618,24 (prijspeil 2015)
  - Hogere inkomens mogen WEL in een goedkope woning worden toegewezen (maximaal 10% middeninkomens +10% hogere inkomens), maar andersom mogen huishoudens met recht op huurtoeslag NIET in een duurdere woning worden toegewezen.
  - De 5% ruimte is een foutmarge en voor uitzonderingssituaties

#### Passend toewijzen

Mijande hanteert het uitgangspunt dat klanten met een laag inkomen een woning moeten kunnen huren met een relatief lage huur. Door het wettelijk verplichte passend toewijzen per 1 januari wordt automatisch aan dit uitgangspunt voldaan. Ook gaan wij vanaf 1 januari 2016 een twee huren beleid hanteren.

Voor alle woningen met een streefhuur van € 576,- tot € 650,- en voor alle seniorenwoningen gaan we vanaf 1 januari 2016 twee huurprijzen hanteren: de gewone huur en een lagere voor mensen met recht op huurtoeslag. De lagere huur is afhankelijk van de situatie. Voor 1-2 persoonshuishoudens is dit € 576,- en voor huishoudens met drie of meer gezinsleden is dit € 618,-. Hiermee wordt aangesloten bij de huurtoeslaggrenzen.

Een woning wordt aangeboden op basis van de plek op de wachtlijst (inschrijfduur). Er wordt voor die woningen niet eerst geselecteerd op passend inkomen. Zo kan een klant met huurtoeslag dus blijven reageren op alle woningen met een huur tot € 650,-. De woning wordt toegewezen aan de klant die het langste staat ingeschreven. Is dit een klant met recht op huurtoeslag, dan verlaagd Mijande de huurprijs tot net onder de grens op huurtoeslag. Mijande accepteert voor die woningen dus een lagere huuropbrengst om de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep te waarborgen.

#### **Waarom een twee huren beleid?**

Vanaf 1 juli zijn wij al passend aan het toewijzen om al gaande weg te ontdekken waar de belangrijkste knelpunten liggen. Wij hebben tot nu toe ervaren dat ondanks dat 2/3 van onze woningen onder de eerste aftoppingsgrens ligt, er toch veel woningen muteren die hoog in de streefhuur zitten en wij daardoor niet passend kunnen toewijzen. Om alle nieuwe huurders volgens het beleid van passend toewijzen een geschikte betaalbare huurwoning te kunnen bieden gaan wij een grote groep woningen met twee huren aanbieden.

Wij willen niet dat de huurders met een kleine beurs alleen aangewezen zijn op kleine woningen of bepaalde wijken. Een woning moet bij de gezinssituatie passen en de sociale omgeving. Door het toepassen van de wettelijke regels rondom passend toewijzen en het tweehurenbeleid kan de portefeuillestrategie en het huurbeleid ongewijzigd blijven. Uitgangspunt van ons streefhuurbeleid is dat onze huren marktconform, acceptabel en betaalbaar zijn. Door de streefhuren zo te laten als in het beleid vastgesteld zijn ze marktconform. Door de korting op de maximale huur zijn ze acceptabel. De betaalbaarheid wordt door het tweehuren beleid extra geborgd bij toewijzing. Door het intact laten van de streefpercentages kan bij een volgende verhuur weer de gewenste huur worden gevraagd en de portefeuille zich blijven ontwikkelen conform de portefeuillestrategie.

#### **10% ruimte benutten voor de inkomens tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015)**

In de visie op betaalbaarheid hebben wij ook aangegeven dat wij de middeninkomens willen helpen bij het vinden van een huurwoning. Vanaf 1 januari 2016 willen wij de huurwoningen vanaf € 650,- tot € 710,68 ook gaan toewijzen aan de bovengenoemde middeninkomens. Diegene die het langst ingeschreven staat, heeft na de reacties dan recht op de woning.

## **Voorlichting woonlasten**

Voor nieuwe huurders bieden wij komend jaar de mogelijkheid om op basis van hun eigen situatie de verwachte woonlasten te berekenen voor een aangeboden woning. Zo ontstaat dan al inzicht of een woning wel betaalbaar is voor de huurder, omdat naast de huurprijs ook de energielasten een rol spelen en daar nu vaak geen inzicht in is.

## **2. Huidige huurders**

Rigo heeft in haar onderzoek onder andere een uitspraak gedaan over de betalingsrisico's bij onze huidige huurders.

30% van onze primaire doelgroep heeft een betalingsrisico. Dit is voor Mijande meer dan voldoende aanleiding om hier acties op in te zetten.

De verwachte huursombenadering wordt voor ons een instrument om hoge huren te ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging en daarmee de betaalbaarheid te verbeteren en de ongelijkheid in huren bij nieuwe en oude huurders te verkleinen.

## **De woninggebonden energiekosten**

Mijande heeft een grote opgave te realiseren de komende jaren om onze woningen te verduurzamen. Deze opgave nemen wij serieus en hiervoor gaan wij veel in investeren qua geld en inzet.

De komende 15 jaar gaan wij bijna 500 woningen revitaliseren<sup>4</sup> en de komende 5 jaar krijgen 350 woningen een energiesprong. Na 15 jaar is het gemiddelde van al onze woningen energielabel B of beter<sup>5</sup>.

Op het moment dat de woningen aangepakt worden houden wij de huur zoveel mogelijk op hetzelfde niveau (muv zonnepanelen). De streefhuur wijzigt wel doordat de WWS punten toenemen door de verbetering van de energieprestatie. Na mutatie gaat de woning naar de streefhuur. Bij de toewijzing speelt het twee huren beleid een rol waardoor iedereen uit de primaire doelgroep in aanmerking komt voor deze verduurzaamde woning en deze ook betaalbaar is.

## **Het incassobeleid**

Het proces rondom huurachterstanden wordt regelmatig aangescherpt en verbeterd om de achterstanden zo klein mogelijk te laten zijn en onze huurders niet in de problemen te brengen. Wij bieden huurders een betalingsregeling aan als zij aangeven moeite te hebben met de huur te betalen en bemiddelen bij het invliegen van bijv. een budgetcoach. Mijande streeft ernaar zo weinig mogelijk zaken naar de deurwaarder te moeten brengen.

## **Voorlichting en inzicht in de woonlast (dus huur + energielast)**

Rigo geeft aan dat 30% van onze primaire doelgroep een betalingsrisico heeft. Hoe kunnen wij als Mijande weten wie dit precies zijn en wat de problemen zijn. Wij willen in 2017 een pilot starten bij 1 wijk om met mogelijke risicogroepen in gesprek te gaan over hun woonlasten in relatie tot hun inkomen.

### **2.3.12 Het aantal verkopen in 2015**

In totaal zijn er vanuit exploitatie 25 woningen, 1 nieuwbouwwoning, 1 woning onder verkoopvoorwaarden en 2 kavels verkocht. (dit is inclusief 5 verkochte woningen aan de Krijgerstraat in Vriezenveen die leegstonden en waarvan in 2014 is besloten die woningen na een opknabbeurt te verkopen).

De gemiddelde opbrengst per woning was € 122.757 dit is iets lager dan in 2014 toen was de gemiddelde opbrengst € 131.878 per woning.

Vooral in het begin van 2015 verkochten wij veel en snel woningen, in het eerste trimester zijn ook de meeste woningen verkocht. Dit heeft ons doen besluiten een stop te zetten op nieuwe verkopen.

---

<sup>4</sup> revitaliseren houdt sloop/nieuwbouw in of een dusdanige investering in de huidige woning dat deze vergelijkbaar is aan nieuwbouw.

<sup>5</sup> m.u.v. te verkopen woningen

Ook in 2016 gaan we in principe geen huurwoningen meer verkopen. De reden hiervoor is de grote opgave voor het huisvesten van vergunningshouders

### **2.3.13 Klantcontact**

Mijande maakt gebruik van een eigen Klant Contact Centrum. Op één centrale plek komen alle klantcontacten binnen wat telefoon, website en mail betreft.

Gemiddeld komen er per maand 1.800 telefoontjes binnen (116 per dag). Dit zijn met name huurders, maar ook relaties. Er is een lichte afname te zien v.w.b. het aantal binnenkomende telefoontjes. Dit heeft waarschijnlijk te maken dat meer en meer huurders de weg naar onze website weten te vinden. Hier kunnen zij een groot deel van onze procedures vinden.

Een onderdeel van ons KCC betreft de balie. Er is een duidelijke afname merkbaar van bezoekers op onze kantoren. De meeste huuropzeggingen en inschrijvingen gaan via onze website en worden minder op onze kantoren ingeleverd. Ook het reageren op ons woningaanbod is alleen mogelijk via de website; woningbonnen kunnen niet meer fysiek worden ingeleverd.

### **2.3.14 Leefbaarheid**

In 2015 is in totaal voor € 265.351 aan leefbaarheid uitgegeven. € 163.661 is toe te rekenen aan de directe uren die wij besteden aan leefbaarheid en wijken (onder andere onze dorpskrachtconsulenten). Aan sociale activiteiten hebben wij € 29.029 uitgegeven.

#### Dorpskracht

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

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

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

#### Dorpskracht in de praktijk

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

#### *Leefbaarheidactiviteiten in het Complex Gerardus Majella(Denekamp)*

In het complex Gerardus Majella hebben we geïnventariseerd, welke activiteiten we kunnen organiseren ter bevordering van de leefbaarheid. We hebben met de bewonerscommissie en een aantal betrokken in kaart gebracht wat er allemaal al georganiseerd wordt en waar wellicht nog behoefte aan is. In samenwerking met Stichting Welzijn Ouderen hebben we vrijwilligers gezocht om tijdens de koffiemiddagen, koffie te schenken. Ook is er een succesvol eettafel project gestart. Vele bewoners maken hier dankbaar gebruik van.

#### *herinrichting Weerselerbeek(Weerselo)*

Op 2 juli 2015 is het pad langs de Weerselerbeek officieel geopend door gedeputeerde Hester Maij. Een feestelijk moment en een prachtig resultaat waar Mijande ook aan heeft bijgedragen. Het pad is met name voor onze bewoners aan de Haerstee een mooie aanwinst. Hiermee is een lang gekoesterde wens in vervulling gegaan. Aangezien er voldoende budget aanwezig was is op verzoek van vele gebruikers in september 2015 ook nog een bankje geplaatst.





### *De Dag van het Huren*

Dit jaar, op 12 september 2015 hebben we voor het eerst de kantoren opengesteld voor onze klanten op de dag van het huren. In Denekamp hebben we naast dat we diverse actieve klanten in het zonnetje hebben gezet ook de deuren geopend voor de deelnemers van de Monumenten route op deze dag. Alle deelnemers en klanten kregen deze dag koffie met krentenwegge aangeboden en werden te woord gestaan door verschillende collega's. Het was een succesvolle dag met name klanten die graag in de toekomst een woning van ons wensen.

Ook in Vriezenveen hebben we ons kantoor aan de Beukenhof geopend voor bezoekers. Iedereen is ontvangen met koffie en krentenwegge. Er was belangstelling van huurders die graag het nieuwe kantoor wilden zien, maar zeker ook van potentiële huurders. Er zijn veel vragen gesteld en uiteraard gezellig gepraat. We kijken terug op een geslaagde dag.



### *In 2015 alweer de vijfde woonbeurs in de gemeente Dinkelland*

Na vier succesvolle jaren heeft de gemeente Dinkelland besloten om in samenwerking met de gemeente Tubbergen (noaberkracht) een gezamenlijke woonbeurs te organiseren in het oude gemeentehuis in Weerselo. Wederom presenteerden de beide gemeenten hier haar nieuwbouwplannen. Ook waren er allerlei bedrijven, zoals aannemers, banken, woning inrichtingszaken en tuinontwerpers, die adviezen en tips gaven bij het bouwen van een eigen woning. Mijande Wonen had ook dit jaar een plekje op de beurs. Op de zaterdag heeft de gemeente de woonbeurs gecombineerd met een veiligheidsdag. De Politie en brandweer hadden allerlei activiteiten buiten. De beurs is goed bezocht, echter animo voor onze werkzaamheden was er nauwelijks.

### *Stamppotbuffet bewoners 't Haarhuus, gebouw B(Westerhaar)*



In april hebben 24 huurders van de appartementen aan de Oranjestraat in Westerhaar genoten van een stamppotbuffet. Dit buffet werd mogelijk gemaakt door ZorgAccent en Mijande Wonen. In 2014 heeft Mijande Wonen, tijdens de beursvloer, een deal gemaakt met Zorgaccent. In ruil voor een bijdrage van Mijande Wonen aan een dagje uit voor cliënten van ZorgAccent regelden ZorgAccent een stamppotbuffet voor de 24 bewoners van de zelfstandige appartementen in gebouw B van 't Haarhuus. De bewoners waardeerden dit initiatief zeer. In 't Haarhuus werd in het verleden veel georganiseerd, zoals bingo en de kerstviering. Maar door ziekte werd dit de laatste tijd minder. Naar aanleiding van deze middag gingen er geluiden, dat de bewoners toch weer samen activiteiten willen oppakken. Wat is de beursvloer? In november vond de eerste Beursvloer Twenterand plaats. Tijdens de beursvloer ontmoetten maatschappelijke organisaties en bedrijven elkaar om 'matches' te maken. Wat de één over heeft of graag wil bieden is voor de andere partij zeer gewenst. Het gaat dus niet om directe financiële sponsoring, maar om handelen in producten en/of diensten met gesloten beurs.

De gemaakte matches hebben betrekking op menskracht, kennis, toegang tot netwerken, materiaal, faciliteiten en creativiteit. De Beursvloer Twenterand is in de geest van het concept met gesloten beurs georganiseerd.

#### *Feestweek Westerhaar*

Ook vanuit de Beursvloer is een leuke match gemaakt met TMZ 't Haarhuus. Medewerkers van TMZ waren op 5 juni 2015 gastheer/gastvrouw in de feesttent op het evenemententerrein. Twee collega's van Mijande hebben TMZ hierin bijgestaan. De werkzaamheden bestonden uit het ontvangen van de bewoners, het begeleiden van bewoners naar het buffet (soep, broodjes, kroket, salades) en het halen van drankjes. Na afloop van het buffet, hebben we een aandeel geleverd in het afhalen van de tafels (opruimen). Onze bijdrage werd zeer gewaardeerd! In ruil heeft TMZ een gezellige middag georganiseerd in 't Haarhuus!

#### *Ontwikkelingen Aadorp*

We zijn heel druk geweest om met Plaatselijk Belang Aadorp een visiegroep op te zetten. Deze had als doel een visie te creëren waar Aadorp over 15-20 jaar zou staan. Centraal stonden punten als sociale cohesie en leefbaarheid.

Deze visiegroep vond geen draagkracht in het dorp en daarom is besloten om meer in projectvorm verder te gaan. Mijande zal aansluiten, daar waar onze input gewenst/nodig is.

Wij zullen geen hele actieve rol blijven spelen voorlopig.

#### *Samenwerking/netwerken*

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

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

### *Pilot Inloopspreekuur Weerselo*

Doordat we per 1 juni 2015 geen kantoor meer hebben in Weerselo hebben we besloten het spreekuur op een ander moment voort te zetten. We zijn gestart met een maandelijks inloopuur in het Kulturhus de CoCer te Rossum. Na de zomervakantie zijn we met het Trefpunt te Weerselo om tafel gegaan. Vanaf oktober hebben we een achttal spreekuren in de avond georganiseerd in samenwerking met de Handhaving gemeente Dinkelland en de Politie. Op het spreekuur kunnen onze klanten terecht met vragen en/of opmerking over hun woonomgeving, meldingen van overlast of hulp bijvoorbeeld bij het invullen van het aanvraagformulier voor huurtoeslag en vele andere zaken. Het doel dat wij voor ogen hebben is: De drempel voor de burger lager te maken om naar ons toe te komen en om fysiek dichterbij de burger te zijn wanneer men contact met ons wil. We hebben onder anderen gecommuniceerd via social media (Facebook en Twitter) maar ook via de editie Dorpskracht van Mijande. Zo staat ons spreekuur wekelijks aangegeven in Het Beukske het Parochieblad van Weerselo, op de site van Mijande Wonen en wordt het spreekuur gepromoot via twitter. Na een achttal spreekuren zijn we 12 keer bezocht. Helaas is dit voor de betrokken partijen niet het gewenste aantal. We hebben gezamenlijk besloten het spreekuur niet voort te zetten. Wel gaan we structureel met elkaar een overlegmoment inplannen.

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 maandelijks 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 erop wijzen dat het met bewoners niet goed gaat. Ook dat draagt bij aan leefbaarheid in dorpen en wijken.

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

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

### **2.3.15 Wonen en zorg**

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

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

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

In 2015 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 projecten en ontwikkelingen in 2015 waren:

1. Met de gemeente Dinkelland hebben wij samen een loket Wonen Zorg en Welzijn gesticht met ook een aantal zorgpartijen. In 2015 is de gemeente een andere beleidskoers gaan varen in verband met alle ontwikkelingen op gebied van WMO, thuiszorg. Hierin past niet meer de participatie in het loket en is gezamenlijk besloten het initiatief te beëindigen. De vestiging van Mijande die ook in dit loket gehuisvest was is verhuisd naar de Ootmarsumsestraat naar een voormalig kantoor van Dinkelborgh Wonen.
2. In de loop van 2015 werd het voor het Leger des Heils duidelijk dat zij te weinig cliënten hebben om de locatie Take Off in Den Ham open te houden. Begin 2016 wordt de locatie gesloten. Er zijn al gesprekken gaande om de locatie in te zetten voor statushouders.

3. Met Avelijn zijn we in gesprek om aan de Ootmarsumsestraat een vijftal nultreden woningen te bouwen (staan nu aantal gebouwen met sloopbestemming). In deze woningen gaan dan cliënten van Avelijn zelfstandig wonen met ambulante begeleiding van Avelijn.
  - a. De start van de bouw wordt verwacht in 2016 na de zomervakantie.
4. Philadelphia heeft aangegeven de gehuurde locatie aan de Engelstraat te willen verlaten en de zorg te willen concentreren aan de Westerweilandweg. Hiervoor moeten een aantal zelfstandige appartementen op de 2e verdieping verbouwd worden tot zorgappartementen. Begin 2016 moet duidelijk worden of dit realiseerbaar is.

#### Veiligheid in en om de woning

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

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

### **2.3.16 Aanpasbaar bouwen**

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

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.

### **2.3.17 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid**

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

### **Jaarverslag Huurdersraad Mijande Wonen 2015**

De Centrale Huurdersraad heeft in 2015 vijfmaal met Mijande om de tafel gezeten en daarbij zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Betaalbaarheid van woningen
- Plaatsing van zonnepanelen
- Jaarlijkse huurverhoging
- Jaarverslag 2014
- Passend toewijzen
- Bedrijfsplan corporatie
- Nieuwe Woningwet
- Sociaal plan bij sloop/renovatie/groot onderhoud
- Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)
- Woning labeling
- Urgentie groepen woningzoekenden
- Doorstroming Senioren
- Nieuw model Huurcontract

Een aantal onderwerpen is ter kennisname aangenomen.

Met betrekking tot het onderwerp Sociaal plan bij sloop/renovatie/groot onderhoud heeft de Huurdersraad een aantal wijzigingen voorgedragen die door Mijande Wonen overgenomen zijn, zodat de huurder meer betrokken wordt in een vroegtijdig stadium. Tevens zijn voor de huurder positieve wijzigingen aangedragen inzake de ZAV-regeling. Daarnaast is een positief advies uitgebracht inzake de afschaffing van de labeling van de woningen. Het voordeel voor de huurder is dat deze meer keuze heeft uit de soorten woningen. Ook is er positief geadviseerd in de afschaffing van de urgentie.

Er is een aantal mondelinge presentaties verzorgd door en bij Mijande Wonen om onderwerpen die aan de orde zijn te verduidelijken en ons in de gelegenheid te stellen om vragen te stellen. Tijdens de vergaderingen van de Centrale Huurdersraad en de Lokale Huurdersraden zijn dezelfde onderwerpen behandeld. In de vergaderingen van de Lokale Huurdersraden staat vooral het contact met de leden centraal. Zij zijn immers de ogen en oren van de huurdersraad. Dit jaar zijn we van start gegaan met het opstellen van onze 'Visie en Missie', die dit jaar wordt afgerond.

In januari 2015 hebben beide Lokale Huurdersraden van Den Ham/Vroomshoop en Vriezenveen/Westerhaar/Aadorp besloten om in de toekomst als één Huurdersraad op te treden onder de naam: Lokale Huurdersraad voor de Gemeente Twenterand.

In mei hebben we de Jaarvergadering gehouden bij Tante Sien in Vasse. De opkomst was helaas teleurstellend. Een landelijk probleem, waar wij jammer genoeg ook mee te maken hebben. Voor de komende jaarvergadering zullen we opnieuw alles in het werk stellen om de opkomst te verhogen.

Op de zogeheten Hei-dag in juni zijn in een informele setting de volgende onderwerpen besproken: Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Beschikbaarheid, Visie en missie, Participatie en communicatie van de Centrale Huurdersraad.

In september waren twee leden van de Lokale Huurdersraad Weerselo e/o en Denekamp aftredend en herkiesbaar. Respectievelijk mevrouw Meijer en de heer Smeele zijn herkozen voor een periode van vier jaar.

Op de opendag in september bij Mijande Wonen, die gehouden werd in het kader van de 'dag van het huren', was de huurdersraad vertegenwoordigd, zowel in Vriezenveen als in Denekamp. Voor de Lokale Huurdersraad Twenterand heeft dit een nieuw lid opgeleverd.

Het afgelopen jaar zijn door diverse leden van de Centrale Huurdersraad cursussen gevolgd. Onder andere met betrekking tot Prestatieafspraken, die tijdens het Tripartiet in 2016, waarbij de Huurdersraad ook aanschuift, ter sprake zullen komen.

Onlangs is de bestaande Facebookpagina van de Huurdersraad Twenterand aangepast en geïntegreerd in de website van de Huurdersraad.

2015 was een druk jaar mede doordat de nieuwe Woonwet van kracht werd. Voor 2016/2017 staan er weer ingrijpende veranderingen aan te komen met grote impact voor de huurder. Wij zullen ons ook daarvoor ten volle inzetten.

### **2.3.18 Klachten**

Klachten kunnen bij Mijande op verschillende manieren aangemeld worden; van een mondelinge klacht aan de telefoon tot aan een officiële klacht ingediend bij de onafhankelijke regionale klachtencommissie of als het met de huurprijs te maken heeft bij de landelijke huurcommissie.

Klachten of uitingen van ontevredenheid worden direct door de betrokken medewerker afgehandeld. Komt de medewerker hier met de klant niet uit wordt de leidinggevende ingeschakeld.

Wij hebben in 2015 een tweetal serieuze klachten gehad die tot gesprekken hebben geleid met de betrokken medewerkers als met de manager.

Eén betrof een langslappende huurachterstandszaak met grote huurachterstand en één zeer boze huurder met psychische klachten zeer ontevreden over onze medewerkers en de deurwaarder. Samen met de gemeente hebben wij geprobeerd deze zaak tot een goed einde te brengen. Uiteindelijk heeft de huurder alle geboden hulp geweigerd en zelf de sleutel ingeleverd van zijn woning. De andere zaak betrof een aantal huurders die in korte tijd bedreigingen naar onze wijkopzichters en woonconsulenten hebben geuit (ook via social media). Deze huurders hebben een ernstige waarschuwing per brief ontvangen en er is contact geweest van Mijande met de politie om afstemming te zoeken en aangifte te doen.

Onze dienstverlening wordt gemeten door KWH. Wij ontvangen ook altijd een terugkoppeling van ontevreden huurders. Deze huurders worden altijd terug gebeld door de medewerkers van Klant en Markt om te kijken of er nog iets aan de ontevredenheid gedaan kan worden en om door te vragen wat er nu precies aan de hand was.

### **De regionale 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 2015 zijn er 5 klachten ingediend bij de Klachtencommissie Woningcorporaties e/o.

In 2 gevallen heeft de klager de klacht zelfstandig ingetrokken, in 2 gevallen was de klachtencommissie niet bevoegd tot het doen van een uitspraak en in 1 geval is een klacht door de klachtencommissie afgewezen.

### **2.3.19 KWH huurlabel**

Het jaar 2015 is inmiddels bijna afgesloten qua meting. Het KWH label wordt behouden voor het jaar 2015 en we sluiten waarschijnlijk af met een 7,7(in 2014 een 7,8).

In 2015 hebben wij iets minder gescoord op onderhoud en reparaties. Dit zie je daardoor ook terug in het oordeel van de Aedes benchmark. Bij nadere analyse vindt dit een oorzaak in het beperkte aantal respondenten maar er zijn ook verbetermogelijkheden geanalyseerd die in 2016 doorgevoerd zullen worden zoals directere feedback naar aannemers aan de hand van de KWH resultaten.

### **2.3.20 Informatievoorziening**

In 2015 publiceerden we elke twee maand "Dorpskracht". Deze publicatie in De Veenstreek en Dinkelland Visie wordt gevuld met informatie van en over Mijande Wonen. De doelgroep is de huurder van Mijande Wonen, maar ook de overige inwoners en stakeholders in het werkgebied. "Dorpskracht" wordt in de week van het uitkomen in de weekkrant ook gepubliceerd op de website en verspreid via Twitter en Facebook.

Aan het project de Stationslaan in Vroomshoop werd in 2014 al veel aandacht besteed. Als kers op de taart ontving Mijande Wonen in februari 2015 de Passiefbouwen Award 2014 voor dit project. Dit kreeg ook weer de nodige aandacht via kranten en onze eigen kanalen.

#### *Energiesprong*

In 2015 werd gestart met het groot onderhoud aan woningen in de Rembrandt-, Thorbecke- en Vondelstraat. Een pilotproject waarbij drie lokale aannemers op een constructieve manier samen zijn gaan werken met de leveranciers van de bouwmaterialen. De woningen werden naar Energie-label A gebracht. Via social media (Facebook en Twitter) was er veel aandacht voor dit project. Een bericht op Facebook werd, bijvoorbeeld, gezien door ruim 4.700 personen. Op de website van het Energiefonds Overijssel staat het persbericht over project Energiesprong en 'Altijd de zon in huis'

#### *'Altijd de zon in huis'*

Ook werd de 100e woning voorzien van zonnepanelen. Toevallig in een straat waar ook alle huurders in gingen op het voorstel voor zonnepanelen. Dit was in de Saasveld aan De Frankenkamp. Samen met de buurt, installateur en medewerkers van Mijande Wonen hebben een klein feestje gevierd. Vanuit het Energiefonds Overijssel was Dorine Putman aanwezig. Zij is ambassadeur voor het Energiefonds Overijssel.

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.

#### *Twitter*

Eind 2015 had Mijande Wonen 1.118 volgers op Twitter. Dit is een stijging van ruim 24%. Op Twitter hebben we hoofdzakelijk zakelijke volgers. De berichten rondom de Energiesprong 2015 werden regelmatig geretweet door leveranciers, aannemers, maar ook door bedrijven die zich bezig houden met energiebesparing.

### Facebook

We waren er in 2014 al iets mee begonnen, Facebook. In 2015 zijn we hier actiever mee bezig gegaan. Het aantal 'vind-ik-leuks' was op 31 december 347. Dit is een stijging van 83%. De verhouding man-vrouw 45-55%. De meeste volgers zijn tussen de 45 en 65 jaar oud. Boven de 65 jaar hebben we nauwelijks volgers.

Het mooie van een Facebookpagina zou moeten zijn dat iedereen een bericht op de tijdlijn kan plaatsen. Maar dat moet niet ten koste gaan van werknemers. Dit is helaas vorig jaar gebeurd. Een van onze medewerkers werd bedreigd via Facebook. We hebben hierna besloten om de instellingen te veranderen. Nu kunnen bezoekers alleen nog zelf nog berichten plaatsen op de tijdlijn met goedkeuring van de beheerder. Maar we hadden ook een paar opmerkelijke, leuke acties. Een daarvan is de volgende. Mijande Wonen had na de verhuizing 70 toetsenborden over. Dit hebben we geplaatst op Facebook. Naar aanleiding van dit bericht werden we gebeld door RTV Oost. En werd aan de overbodige toetsenborden 's avonds kort aandacht besteed in het RTV Oost Nieuws.

### Dag van het Huren

Op zaterdag 12 september werd de eerste Dag van het Huren georganiseerd. Dit initiatief is opgestart door Aedes. Onze klantkantoren waren geopend. We hadden als een actie "de beste buurtaart" georganiseerd. Er waren ruim tien aanmeldingen. Alle 'beste burens' kregen een taart van Mijande Wonen. Peter Zuithof en Erna Mobach brachten twee 'beste burens' een bezoekje en overhandigden hen een taart.

### Website

Huurders en andere belangstellenden hebben de gegevens op onze site ([www.mijande.nl](http://www.mijande.nl)) in 2015 wederom vaak geraadpleegd:

Bezoek website	2015	2014
Totaal aantal bezoekers	174.761	155.327
Totaal aantal unieke bezoekers	42.069	41.251
Totaal aantal paginaweergaves	737.683	741.715
Gemiddelde bezoektijd	2 min 28 sec	2 min 42 sec.

In 2015 is de website 174.761 keer bezocht. Tijdens deze bezoeken zijn in totaal 737.693 pagina's weergegeven. Per bezoek werd gemiddeld 4,22 pagina bezocht. Een bezoeker zat gemiddeld 2 minuten en 28 seconden op de website. Het bezoekerspercentage bestaat uit 77% terugkerende bezoekers en 23% nieuwe bezoekers.

Meest bezochte pagina's	2015	2014
Huuraanbod	247.642	116.751
Ik zoek woonruimte	76.793	87.430
Welkomspagina	21.233	28.053
Koopaanbod	12.541	13.375

De enorme stijging van het bezoek aan de website is te danken aan het alleen nog maar online adverteren van de (huur)woningen. Woningzoekenden zijn genoodzaakt om de woningen nu op de website te zoeken. Het bezoeken van de pagina 'huuraanbod' op de website is gestegen met ruim 212%. Bezoekers blijven gemiddeld 1 minuut 10 seconden.

Ten opzichte van 2014 is onze site 12% vaker bezocht. Bezoekers komen rechtstreeks of via links op een ander sites op de website:

Toegang tot de site	2015	2014
Zoekmachines (vooral Google)	62%	57%
Direct (intypen <a href="http://www.mijande.nl">www.mijande.nl</a> )	34%	37%
Link op andere site	4%	6%
Totaal	100%	100%

### 2.3.21 Sponsoring

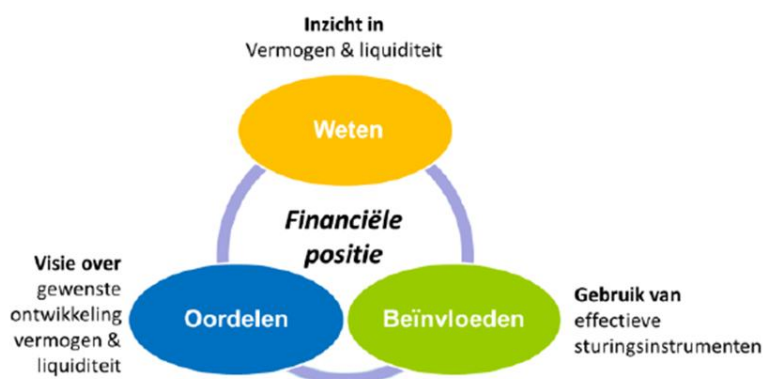
In 2015 heeft geen sponsoring plaatsgevonden.

## 2.4 Financiële continuïteit

### 2.4.1 Algemeen

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

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



Het financieel sturingskader is een handvat voor financieel handelen van de 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

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



## 2.4.2 Financieel Sturingskader

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

	Financiële kengetallen	Norm	Norm	2014	2015	Verwachting Bedrijfsplan 2016				
						Mijande	WSW	2016	2017	2018
Vermogen	<b>Solvabiliteit (%)</b>	20%	20%							
	historische kostprijs			8,40	15,66	11,80	13,60	15,40	15,80	18,60
	bedrijfswaarde			40,90	44,31	47,00	49,10	50,50	50,60	53,20
	beleidswaarde	49,50	45,30	49,40	52,60	56,20	59,70	62,50		
	<b>Loan to Value (%)</b>	<55%	<75%							
	bedrijfswaarde			60,35	56,98	50,10	47,90	46,40	46,40	44,20
beleidswaarde	49,30	52,80	48,40	45,70	41,60	37,60	35,60			
<b>Vreemd vermogen per vhe in € 1000</b>	< € 40 K	< € 40 K								
bedrijfswaarde			32,30	29,49	30,70	30,50	30,60	31,90	31,40	
beleidswaarde	32,30	29,49	28,49	28,10	28,07	29,15	28,57			
Kasstroom	<b>ICR</b>	> 1,5	> 1,4							
	bedrijfswaarde			2,00	2,73	2,39	2,38	2,67	2,72	3,04
	beleidswaarde	2,00	2,47	2,07	2,13	2,59	2,61	3,45		
	<b>DSCR</b>	>1,0	>1,0							
bedrijfswaarde	1,10			1,56	1,31	1,25	1,32	1,39	1,40	
beleidswaarde	1,10	1,31	1,32	1,36	1,47	1,61	1,84			
Investing	<b>Dekkingsratio</b>	< 50%	< 50%							
	bedrijfswaarde			23,20	21,57	22,50	22,20	22,30	23,20	22,80
beleidswaarde	23,20	21,90	21,91	21,12	20,80	20,61	21,39			

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

WSW Risico Score Model	ICR	DSCR
A: Gemiddeld gerealiseerd	2,73	1,56
B: Gewogen gemiddeld geprognosticeerd	2,50	1,33
Laagste van A en B	2,50	1,33
WSW norm	1,40	1,00
Voldoet aan WSW norm	Ja	Ja

Basis: Bedrijfsplan 2016

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

## 2.4.3 Winst-en-verliesrekening over 2015

Het resultaat 2015 bedraagt € 15,3 miljoen positief. Dit is € 10,1 miljoen beter dan begroot. Met betrekking tot de waardeveranderingen is er sprake van een behoorlijke mutatie (€ 7,1 mln) in positieve zin.

### Resultaat 2015 ten opzichte van de begroting 2015 in € x 1.000

	<u>Voordelig</u>	<u>Nadelig</u>	<u>Reden</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	227		Hogere huuropbrengst, hogere verhuur/beheer activiteiten, lager onderhoudslasten en lagere directe exploitatielasten.
Netto resultaat verkopen vastgoedportefeuille	94		Meer netto resultaat op verkochte woningen.
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.171		Terugname onrendabele top van enkele complexen
Netto resultaat overige activiteiten	219		Meer netto resultaat overige activiteiten.
Voorziening reorganisatie		2.500	Vorming voorziening voor reorganisatie
Leefbaarheid	148		Minder kosten leefbaarheid
Waardeveranderingen financiële vaste activa	526		Uitbetaling vordering WIF die niet was voorzien.
Financiële baten en lasten	632		De rentelasten op opgenomen leningen vallen lager uit dan begroot. Verder zijn in de niet begrote mutatie embedded derivaten en de niet begrote geamortiseerde rente opgenomen.
Belastingen	3.585		Saldo fiscale latenties
<i>Saldo</i>	<i>12.602</i>	<i>2.500</i>	<i>Het resultaat over 2015 is € 10.102 beter dan is begroot</i>

Het hogere jaarresultaat van € 10,1 miljoen wordt voor ongeveer € 9,4 miljoen veroorzaakt door waardering van activa en passiva op basis van wet en regelgeving en zijn hierdoor niet rechtstreeks beïnvloedbaar. Het betreft hier voornamelijk de posten waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ € 7,2 miljoen), de voorziening reorganisatie (- € 2,5 miljoen), waarde veranderingen financiële vaste activa (+ € 0,5 miljoen), financiële baten en lasten (+€ 0,6 miljoen) en de belastinglatenties (+ € 3,6 miljoen).

### Resultaat 2015 ten opzichte van het resultaat 2014 in € x 1.000

	<u>Voordelig</u>	<u>Nadelig</u>	<u>Reden</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.044		Huurprijsstijgingbeleid, hogere lasten onderhoud en lagere afschrijvingslasten.
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		35	In 2015 geen vastgoed in ontwikkeling verkocht.
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.821	In 2015 zijn er 27 woningen verkocht (2014: 46 woningen)
Waardeverandering vastgoedportefeuille	8.583		Terugname onrendabele top van enkele complexen.
Resultaat overige activiteiten	1.148		In 2014 is er een fors bedrag aan saneringsheffing voldaan.
Overige organisatiekosten		2.500	Vorming voorziening voor reorganisatie
Leefbaarheid	20		Minder kosten leefbaarheid
Waardeveranderingen financiële vaste activa	561		Uitbetaling vordering WIF die was voorzien.
Financiële baten en lasten	5.646		In 2014 forse mutatie op de marktwaarde van de embedded derivaten.
Belastingen		5.596	saldo fiscale latenties
Deelnemingen			Aanpassing waardering deelnemingen
<i>Saldo</i>	<i>17.002</i>	<i>9.952</i>	<i>Het resultaat 2015 is € 7.050 beter dan 2014.</i>

Onderstaand een cijfermatig overzicht op hoofdlijnen van het geconsolideerde exploitatie resultaat en de realisatie van 2015 met de begroting 2015 en de realisatie 2014.

VW Mijande Wonen bedragen in € * 1000	Realisatie	begroting	verschil real-begr		realisatie	verschil 2015-2014	
	2015	2015	in €	in %	2014	in €	in %
huuromzet	30.468	30.546	-78	0%	29.300	1.168	4,0%
derving	-262	-392	130	33%	-366	104	-28%
<b>huuropbrengst</b>	<b>30.206</b>	<b>30.154</b>	<b>52</b>	<b>0%</b>	<b>28.934</b>	<b>1.272</b>	<b>4,4%</b>
opbrengst servicecontracten	420	477	-57	-12%	460	-40	-9%
lasten servicecontracten	-491	-547	56	-10%	-497	6	-1%
<b>expl.saldo servicecontracten</b>	<b>-72</b>	<b>-70</b>	<b>-2</b>	<b>3%</b>	<b>-37</b>	<b>-35</b>	<b>94%</b>
Overige personeelskosten	180	176	4	2%	190	-10	-5%
Personeelskosten	3.860	3.730	130	3%	4.213	-353	-8%
Huisvestingskosten	269	268	1	0%	274	-5	-2%
Automatiseringskosten	566	560	7	1%	463	103	22%
Algemene kosten	550	681	-131	-19%	352	198	56%
Afschrijvingen	6.199	6.211	-12	0%	6.825	-626	-9%
<b>Lasten verhuur en beheeract</b>	<b>11.625</b>	<b>11.626</b>	<b>-1</b>	<b>0%</b>	<b>12.127</b>	<b>-502</b>	<b>-4%</b>
Dagelijks Onderhoud	1.105	992	113	11%	1.033	72	7%
Mutatie Onderhoud	597	497	100	20%	426	171	40%
Planmatige Onderhoud	2.659	2.942	-284	-10%	2.368	291	12%
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>4.360</b>	<b>4.431</b>	<b>-71</b>	<b>-2%</b>	<b>3.827</b>	<b>533</b>	<b>14%</b>
Belastingen	1.168	1.196	-28	-2%	1.174	-6	0%
Verzekeringen	81	75	6	8%	82	-1	-2%
Overige directe expl.kosten	215	200	15	8%	220	-5	-2%
Verhuurdersheffing	2.803	2.902	-99	-3%	2.630	173	7%
<b>Directe exploitatie lasten</b>	<b>4.267</b>	<b>4.372</b>	<b>-105</b>	<b>-2%</b>	<b>4.106</b>	<b>161</b>	<b>4%</b>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedport.</b>	<b>9.881</b>	<b>9.654</b>	<b>227</b>	<b>2%</b>	<b>8.837</b>	<b>1.044</b>	<b>12%</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>0%</b>	<b>33</b>	<b>-35</b>	<b>-105%</b>
verkoopomzet woningen	3.673	3.198	475	15%	6.066	-2.393	-39%
derving	-50	-81	31	-38%	-145	95	-65%
organisatiekosten	-288	-177	-111	63%	-425	137	-32%
boekwaarde verkopen	-723	-423	-300	71%	-1.062	339	-32%
<b>Netto resultaat verkopen vastgoedport.</b>	<b>2.613</b>	<b>2.517</b>	<b>95</b>	<b>4%</b>	<b>4.434</b>	<b>-1.821</b>	<b>-41%</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedport.</b>	<b>-7.300</b>	<b>-129</b>	<b>-7.171</b>	<b>5559%</b>	<b>1.283</b>	<b>-8.583</b>	<b>-669%</b>
Opbrengst overige activiteiten	742	341	401	117%	702	40	6%
Kosten overige activiteiten	-716	-549	-167	30%	-826	110	-13%
Saneringsheffing/ Bijdrage AW	-15	-	-15	0%	-1.013	998	-98%
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>11</b>	<b>-208</b>	<b>219</b>	<b>-105%</b>	<b>-1.137</b>	<b>1.148</b>	<b>-101%</b>
<b>Voorziening Reorganisatie</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>0%</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-265</b>	<b>-413</b>	<b>148</b>	<b>-36%</b>	<b>-285</b>	<b>20</b>	<b>-7%</b>
<b>waardeveranderingen fin.vaste activa</b>	<b>526</b>	<b>-</b>	<b>526</b>	<b>0%</b>	<b>-35</b>	<b>561</b>	<b>-1602%</b>
rentebaten	20	7	13	192%	94	-74	-78%
rentelasten	-5.807	-6.425	618	-10%	-11.526	5.719	-50%
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.786</b>	<b>-6.418</b>	<b>632</b>	<b>-10%</b>	<b>-11.432</b>	<b>5.646</b>	<b>-49%</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>11.778</b>	<b>5.262</b>	<b>6.516</b>	<b>124%</b>	<b>-869</b>	<b>12.647</b>	<b>-1455%</b>
Deelneming	-	0	0	0%	-	-	0%
Dotatie voorziening	-	0	0	0%	-	-	0%
Belastingen	3.585	0	3.585	0%	9.181	-5.596	-61%
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>15.364</b>	<b>5.262</b>	<b>10.102</b>	<b>192%</b>	<b>8.314</b>	<b>7.050</b>	<b>85%</b>
Buitengewone baten en lasten	0	0	0	0%	0	0	0%
<b>Result. na belast. en buitengewone baten en</b>	<b>15.364</b>	<b>5.262</b>	<b>10.102</b>	<b>192%</b>	<b>8.314</b>	<b>7.050</b>	<b>85%</b>

#### 2.4.4 Solvabiliteit, continuïteit en financiering

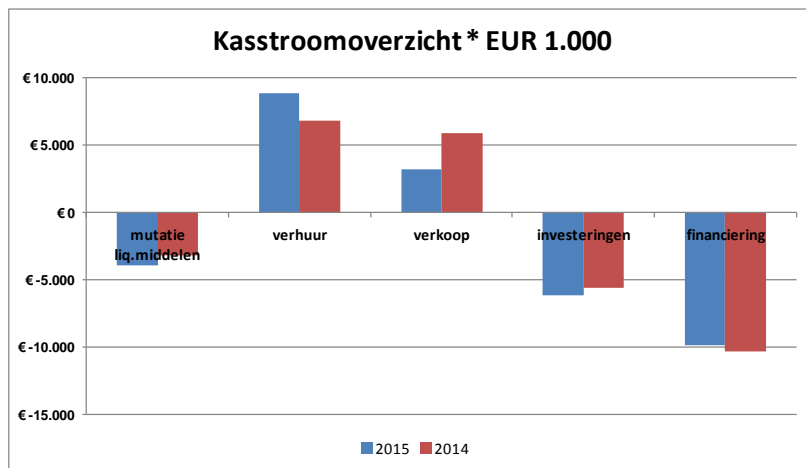
Volgens de waarderingsgrondslagen van Mijande vindt waardering van de activa en passiva plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, ofwel tegen de lagere bedrijfswaarde (toepassing van de minimumwaarderingsregel). Zoals eerder gemeld is het uitgangspunt van het financiële beleid de financiële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

#### 2.4.5 Scenario's van het meerjarenperspectief

Naast sturing op de bedrijfswaarde wordt ook gestuurd op de beleidswaarde. De beleidswaarde is de waarde waarin het volledige beleid van Mijande Wonen is ingerekend. Ten opzichte van het basis beleidswaarde scenario zijn een tweetal alternatieve scenario's berekend. Het eerste scenario veronderstelt dat 10% van het woningbezit als niet-daeb wordt geclassificeerd. Het tweede scenario speelt in op het nemen van maatregelen die helpen om de betaalbaarheid en of passendheid van onze producten voor onze primaire doelgroep te verbeteren. De uitkomsten van de scenario's leert dat voldaan blijft worden aan de gehanteerde kengetallen en daarbij vastgestelde normen.

#### 2.4.6 Kasstroom

In 2015 zijn de liquide middelen met € 3,9 miljoen afgenomen. De operationele kasstroom (verhuur en verkoop) is uitgekomen op een surplus van € 12,1 miljoen. Er is voor € 6,1 miljoen geïnvesteerd en de kasstroom uit financieringen laat een afname van € 9,9 miljoen zien, door aflossingen. In 2014 was er een afname van € 3,2 miljoen aan liquide middelen door een operationele kasstroom van plus € 12,7 miljoen, een kasstroom uit investeringen van min € 5,6 miljoen en een financieringskasstroom van min € 10,3 miljoen.



#### **2.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

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

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk; zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting voor Mijande Wonen is ultimo 2015 € 5,85 miljoen.

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 € 696,98 miljoen (peildatum 1-1-2014; bezit in exploitatie per 1-1-2015).

Rekening houdende met een geborgde schuld van € 151,86 miljoen is het financieringspercentage 21,8%.

Het WSW heeft in haar brieven van 2 juni 2015 en 18 juni 2015 verklaard dat Mijande Wonen voldoet aan de eisen van borgbaarheid die het WSW stelt. Op grond hiervan kan als aan de voorwaarden van borging wordt voldaan gebruik gemaakt worden van de faciliteiten van het fonds.

#### **2.4.8 Autoriteit Woningcorporaties**

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties. Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks of Mijande Wonen aan de criteria voldoet en geeft een oordeel af. De Autoriteit woningcorporaties heeft onderzoek gedaan op basis van ingediende prognosegegevens 2015-2019, de verantwoordingsgegevens 2014 en andere informatie.

De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de continuïteit van een corporatie. Deze terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. De financiële beoordeling 2015 geeft volgens de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding tot het doen van interventies.

In de toezichtbrief met dagtekening 14 september 2015 wordt door de Autoriteit woningcorporaties geconcludeerd dat de ingediende Prognosegegevens 2015-2019, de verantwoordingsgegevens 2014 en de andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten geen aanleiding geven tot het doen van interventies.

#### **2.4.9 Liquiditeitspositie**

Het streven van Mijande Wonen is gericht op een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. De liquiditeitspositie is solide te noemen, mede vanwege de bestaande (per 31 december 2015 niet aangewende) kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Overigens is een liquiditeitsbuffer van € 5 miljoen gewenst. Begin maart 2015 is deze gerealiseerd door het afsluiten van een 1-maands rollover lening groot € 5 miljoen met terugstortfaciliteit van 80%. Van deze lening is € 1 miljoen getrokken. Ultimo 2015 bedraagt de niet-benutte kredietruimte hierdoor € 6 miljoen.

## 2.4.10 Bedrijfswaardeberekening

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

Aan de bedrijfswaardeberekening per 31 december 2015 liggen onder meer onderstaande parameters ten grondslag:

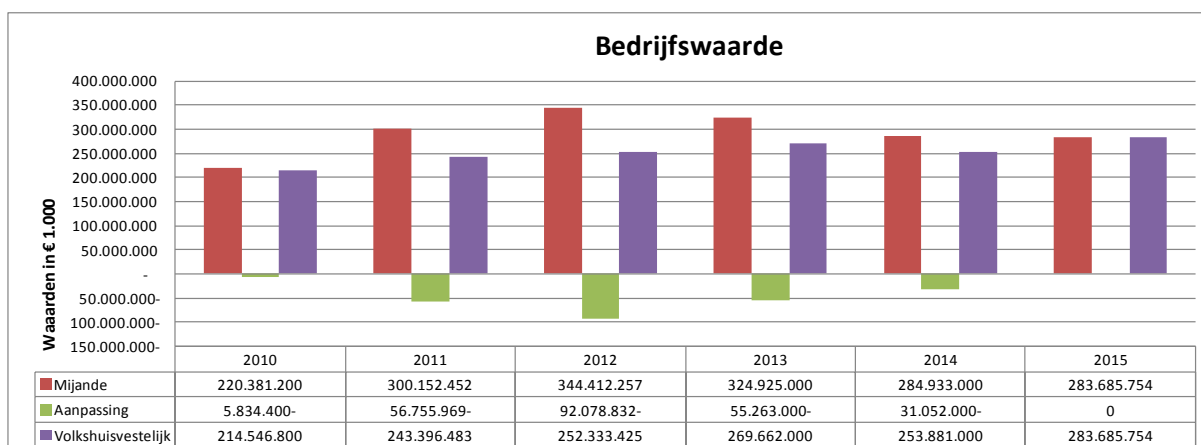
	2016	2017 t/m 2020	2021 e.v.
Inflatie	2,00%	2,00%	2,00%
Huurverhoging	1,00%	2,00%	2,00%
Huurderving (Daeb)	0,55%	0,55%	0,55%
Stijging beheerlasten	2,00%	2,00%	2,50%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	2,50%
<b>Overige uitgangspunten:</b>			
Beheerlasten p/VHE	€ 1.052	€ 1.077	€ 1.103
Onderhoud p/VHE	€ 993	€ 993	€ 993
Zakelijke lasten	€ 769	€ 815	€ 815

Bovenstaande uitgangspunten zijn ontleend aan het door de bestuurder vastgestelde en het door de RVC goedgekeurde Bedrijfsplan 2016. Voorts is bij de bedrijfswaardeberekeningen (daeb-bezit) per 31 december 2015 uitgegaan van:

- Huren per complex per 31 december 2015;
- Restwaarde grond op basis van de huidige gemiddelde sociale grondprijs verminderd met te maken sloop- en verhuiskosten en verhoogd met inflatie tot einde levensduur;
- Een disconteringsvoet van 5,00%;
- Het voor onbepaalde tijd inrekenen van de verhuurdersheffing;
- Een restant levensduur berekend door het aanvangsjaar van de exploitatie op te hogen met 50 jaar onder aftrek van het aantal gerealiseerde exploitatiejaren tot en met 2015 en met een minimum van 15 jaar.

De bedrijfswaarde voor het sociale vastgoed bedraagt per 31 december 2015 € 273,4 miljoen. Dit is € 0,5 miljoen lager dan de waarde per 31 december 2014 zijnde € 273,9 miljoen.

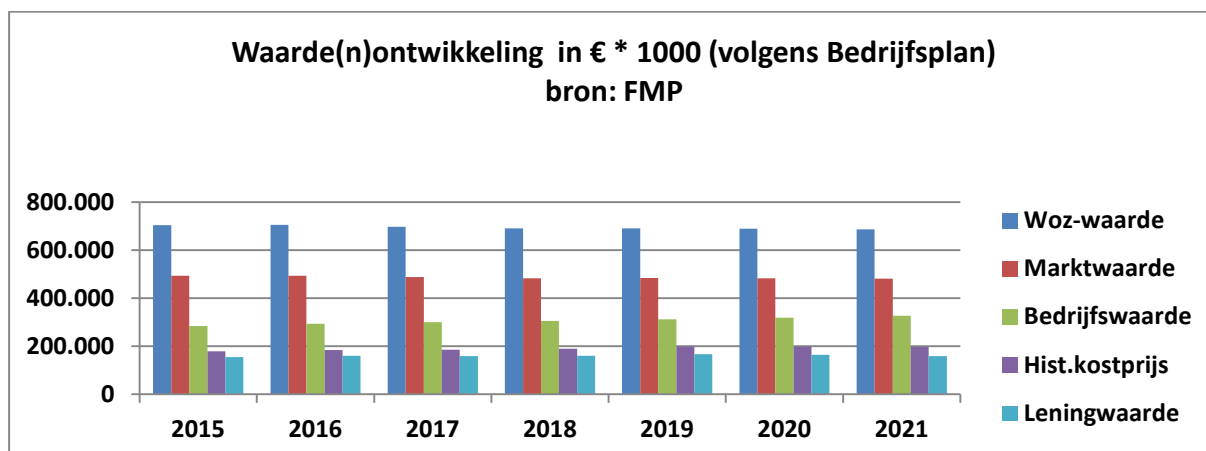
De totale bedrijfswaarde (sociaal en commercieel) van het bezit is conform Corpdata/RJ richtlijnen ultimo 2015 berekend op € 283,7 miljoen. Dit betekent een daling ten opzichte van de waarde ultimo 2014 groot € 284,9 miljoen. Zie onderstaande grafiek.



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

In onderstaande grafiek is de bedrijfswaarde afgezet tegen andere waarden. Voor de marktwaarde is de aanname gedaan van 70% van de WOZ-waarde. Hierbij wordt opgemerkt dat deze juist lager kan uitvallen bij corporaties in het oosten en noorden van het land. Door een hoger aantal eenge-

zinswoningen met meer punten, is de bedrijfswaarde veelal iets hoger dan landelijk gemiddeld, maar het risicoprofiel door betaalbaarheid en verhuurbaarheid is eveneens hoger. Hierdoor is de disconteringsvoet hoger en de exit yield lager, wat automatisch resulteert in lagere marktwaardes. Voor de sturing intern en extern is met name de bedrijfswaarde, de leningwaarde en de WOZ-waarde van belang. De marktwaarde in verhuurde staat zal naar verwachting qua sturingsinstrument toenemen. De historische kostprijs is met name van belang als waarderingsbegrip.



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

#### 2.4.11 Treasury

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

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

De aflossingen in 2015 betroffen:

Reguliere aflossingen	€ 1.622.483
Eindaflossingen	€ 3.000.000
Vervroegde aflossingen	€ 1.264.000
Terugstorting rollover	€ 5.000.000
Totaal Aflossingen	€ 10.886.483

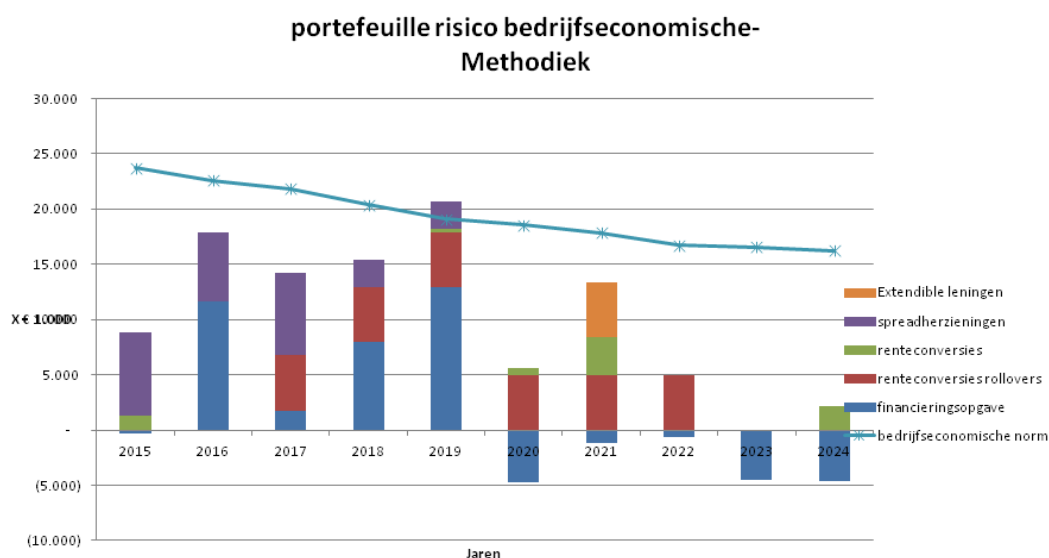
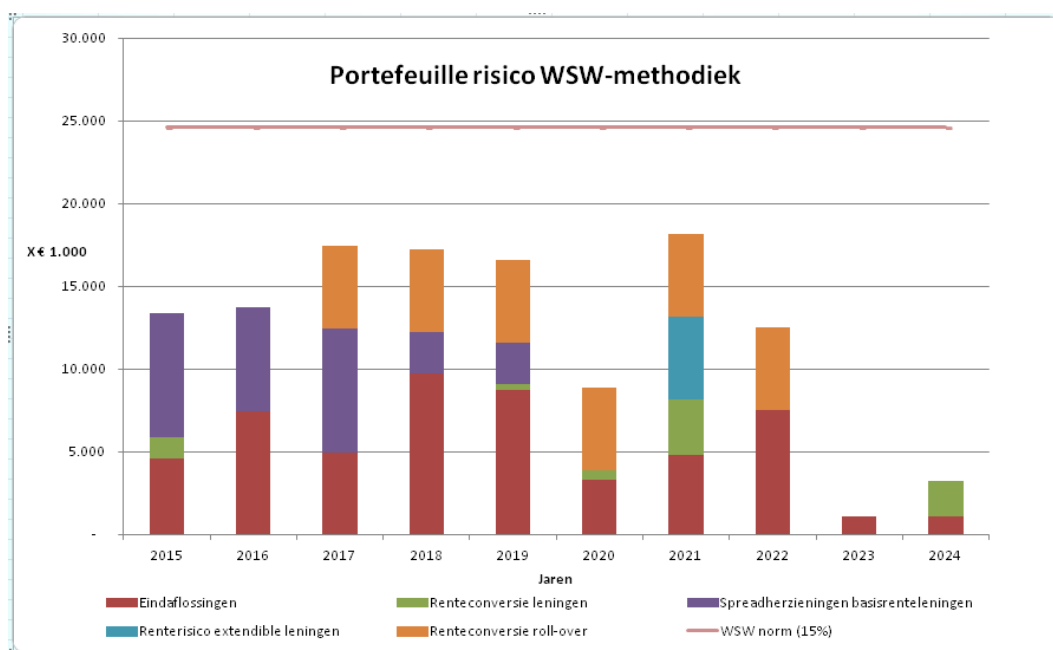
Er is voor € 5 miljoen een roll-overlening aangetrokken, waarvan € 1 miljoen is getrokken.

De nominale schuldpositie is in 2015 teruggelopen van € 164 miljoen begin 2015 naar € 154 miljoen eind 2015. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van drie zogenaamde extendible leningen groot ultimo 2015 € 7,5 miljoen (ultimo 2014: € 8,0 miljoen).

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

Het financieringsbeleid van Mijande Wonen is erop gericht de renterisico's en de rentelasten te beheersen door ze evenwichtig over de jaren te spreiden. Het renterisico wordt inzichtelijk gemaakt volgens de WSW-methodiek en bedrijfseconomische methodiek. In de WSW-methodiek

worden de kasstroommutaties uit investeringen en desinvesteringen buiten beschouwing blijven terwijl deze in de bedrijfseconomische methodiek juist wel worden meegenomen.

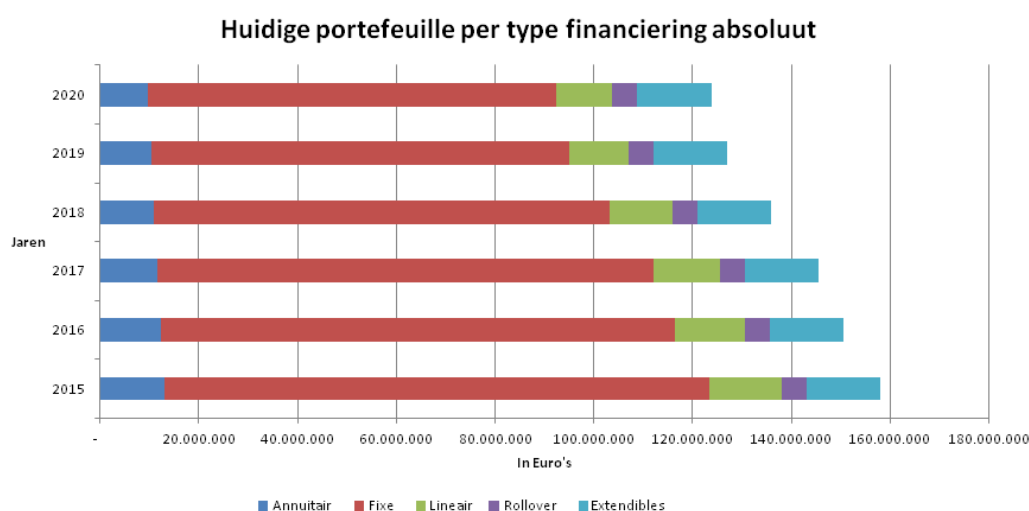
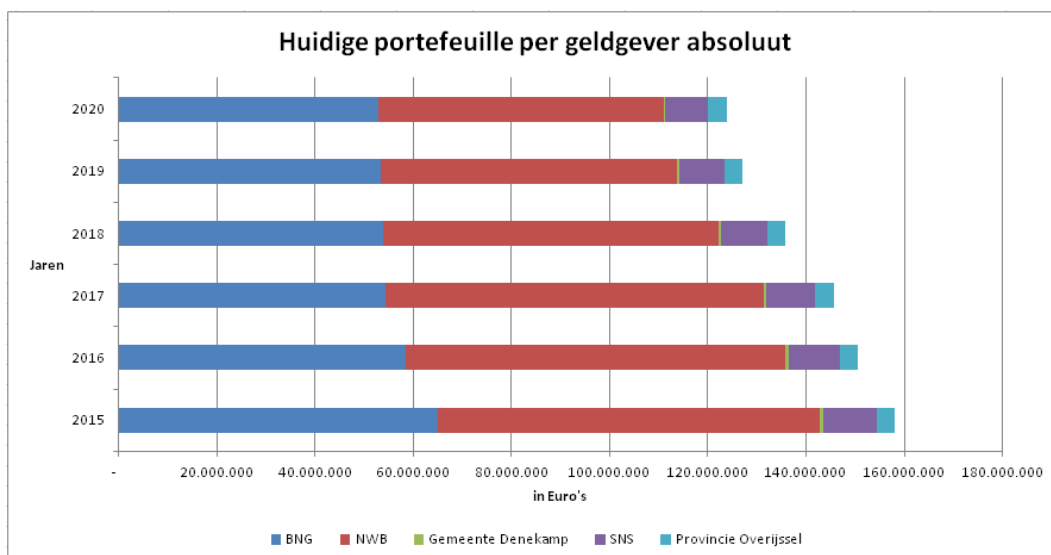


Noot: In bovenstaande opstelling is er voor gekozen de rekening courant faciliteit ad € 2 miljoen niet op te nemen.

Het renterisico overschrijdt in de komende jaren de 15% WSW-norm niet, zijnde € 24,6 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de leningen met een zogenaamde spreadherziening. In de rekenmethodiek worden deze voor 50% van de nominale waarde meegenomen, omdat er alleen risico wordt gelopen over de spread, de basisrente ligt vast. Op basis van bovenstaande gegevens is er geen reden om renterisicomaatregelen te nemen. De ruimte tussen het aanwezige renterisico en het maximaal aanvaardbare risico is de komende jaren ruimschoots genoeg om onverwachte marktveranderingen op te kunnen vangen. Bedrijfseconomisch is er een kleine overschijding in 2019 van de bedrijfseconomische norm.

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





De portefeuille bestaat grotendeels uit zogenaamde fixe-leningen. Dit zijn leningen met een vaste rente en vaste looptijd waar tussentijds niet op wordt afgelost. Rollover zijn leningen met een variabele rente die periodiek wordt vastgesteld op euribor-niveau opgehoogd met een overeengekomen opslag. Lineaire leningen kenmerken zich door een vaste rente en vaste aflossing per jaar. Annuitaire leningen kenmerken zich door een jaarlijks vast bedrag aan rente en aflossing waarbij de rentecomponent in de loop van de jaren afneemt en aflossing toeneemt. Een extendible lening is een gestructureerde lening waarbij voor verschillende perioden van de looptijd van de lening verschillende rentecondities gelden.

#### 2.4.12 Risicobeheersing en managementcontrolesysteem

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Naast het op een juiste wijze invulling geven aan de Planning & Control-cyclus en de Administratieve organisatie/Interne controle (AO/IC), is het goed managen van de verschillende risico's geen sinecure. Hoewel een en ander niet los van elkaar staat gaan we hier verder per onderdeel op in.

#### Planning & Control

Het langetermijnbeleid is beschreven in het ondernemingsplan. Hierin worden onze missie en strategie duidelijk verwoord. Met het ondernemingsplan als uitgangspunt wordt in het bedrijfsplan een financiële (meerjaren)begroting opgesteld en de jaarrekening opgesteld. De begroting en jaarrekening worden door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Hiermee legt de bestuurder jaarlijks verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over de strategie en de realisatie daarvan. Ook wordt iedere vier maanden door middel van een rapportage verantwoording over de voortgang afgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Op afdelingsniveau wordt op basis van het ondernemingsplan jaarplannen opgesteld. In deze plannen maken we duidelijk welke activiteiten het komende jaar zijn gepland en hoe zij de toebedeelde budgetten gaan beheren en besteden. Met elke medewerker wordt op basis van het afdelingsplan resultaatgerichte afspraken gemaakt. Met behulp van periodieke rapportages wordt er vanuit de verschillende niveaus verantwoording afgelegd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Deze manier van werken geeft de medewerkers niet alleen meer verantwoording, maar levert ook informatie op om tijdig bij te sturen.

### **Administratieve organisatie (AO)**

Aan de hand van procesbeschrijvingen heeft Mijande verschillende (deel)processen beschreven die in haar organisatie worden gehanteerd. De procesbeschrijvingen, onderverdeeld in primaire, ondersteunende en managementprocessen, maken inzichtelijk hoe Mijande de processen heeft georganiseerd. In de procesbeschrijvingen zijn ook de procesrisico's en beheersmaatregelen vastgelegd.

### **Interne controle (IC)**

Mijande heeft een intern controleplan. Leidraad voor het intern controleplan zijn de processen zoals deze in de procesbeschrijvingen zijn vastgelegd. Afhankelijk van de risico's in een proces wordt deze meer of minder gecontroleerd. De controller is belast met de uitvoering van de interne controles. Zo nodig worden op verzoek van de directeur-bestuurder specifieke controles uitgevoerd.

### **Risicomanagement**

Naast de risico's die in de verschillende processen zijn onderkend, beschreven en gemanaged, worden regelmatig specifieke risico's besproken op management-, en directieniveau en in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Hierna staan de specifieke risico's en beheersmaatregelen beschreven op het niveau van de woningportefeuille, de projecten, het treasuryproces, de juridische en fiscale zaken, de organisatie en de verbindingen.

### **Portefeuille**

Mijande heeft haar vermogen uitsluitend belegd in een vastgoedportefeuille in de gemeenten Almere, Dinkelland, Nijverdal en Twenterand. Mijande is continu bezig de risico's te inventariseren en te beheersen. Door middel van het formuleren van een nieuwe langetermijnstrategie in het strategisch vastgoedstuuringsbeleid (SVB) die vertaald wordt in scenarioberekeningen, wordt de verhouding rendement en risico geoptimaliseerd. Door het hanteren van een vaste cyclus wordt het SVB systematisch geactualiseerd.

### **Projecten**

Te realiseren projecten kunnen starten indien ze passen binnen het goedgekeurde bedrijfsplan en er expliciete besluitvorming heeft plaatsgevonden door de bestuurder in samenspraak met zijn mt. Het projectvoorstel bestaat ondermeer uit een beoordelingskader bestaande uit meerdere scenario's waarin vanuit een viertal invalshoeken (portefeuille, wonen, vastgoed, financiën) het project wordt beoordeeld, toegelicht en getoetst aan de gestelde kaders. Daarnaast worden de risico's inzichtelijk gemaakt en waar mogelijk gekwantificeerd. De voortgang van de projecten wordt in de trimesterrapportage verantwoord aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

### **Treasurystatuut en treasuryjaarplan**

Het treasurybeleid van Mijande is vastgelegd in het treasurystatuut. De jaarlijkse treasuryactiviteiten worden beschreven in het treasuryjaarplan waar tevens het mandaat, wat mede afhankelijk is van het vastgestelde borgingsplafond, van de directeur- bestuurder voor het komende jaar wordt vastgesteld. Het geactualiseerde treasurystatuut, het geactualiseerde treasuryhandboek en het treasuryjaarplan zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Mijande heeft een treasurycommissie die minimaal drie keer per jaar overlegt. Deze commissie adviseert de directeur-bestuurder van Mijande over nieuw aan te trekken financiering, renteconversies en het afdekken van de verschillende risico's betreffende treasury.

### **Organisatie**

Mijande heeft een procuratieregeling. Hierin is de interne tekenbevoegdheid per activiteit en functie vastgelegd. Mijande beschikt over een stelsel van administratieve organisatie en interne controle waardoor de noodzakelijke functiescheiding binnen de organisatie gewaarborgd is. Om het risico te beheersen dat medewerkers het persoonlijke belang laten prevaleren boven het organisatiebelang of voor eigen (financieel) gewin activiteiten ontplooiën, kent Mijande een gedragscode. Deze gedragscode is gepubliceerd op de website.

### **Juridische en fiscale zaken**

Als specialistische kennis is vereist, laat Mijande zich bij juridische en fiscale zaken ondersteunen door gekwalificeerde externe partijen.

## Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

De directeur-bestuurder zet de lijnen uit, toetst de resultaten van de uitvoering van het beleid en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Voor het interne toezicht adviseert en ondersteunt de controller de directeur-bestuurder. In verband met de integriteit van de control functie valt de controller rechtstreeks onder de directeur-bestuurder. Indien nodig, kan de controller vanuit zijn eigen functionele verantwoordelijkheid de Raad van Commissarissen rechtstreeks informeren.

## Interne controle

De interne controlefunctie is primair ingericht op het toetsen van de beheersbaarheid van de organisatie om zo tot een betere werking van de beheersingskaders en -maatregelen te komen. Het doel hiervan is het management een objectieve spiegel voor te houden over de kwaliteit van de beheersing van de organisatie. Aan de hand van het intern controleplan worden alle relevante processen periodiek doorgelicht met als doel te komen een effectievere en efficiëntere beheersing.

## 2.5 Verbindingen

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

Naam	Kapitaal- belang	Eigen vermogen 31 dec. 2015	Resultaat 2015	Vordering Mijande Wonen	
				31 dec. 2015	31 dec. 2014
		€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Dinkelborgh Holding BV (geconsolideerd)	100%	-2.606	15	101	101
<i>Via Dinkelborgh Holding BV:</i>					
- Dinkelborgh Energie BV	100%	1.337	0	208	173
- Dinkel Werkmij 02 BV	100%	-2.113	16	2.105	2.120
- 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	-	1	1

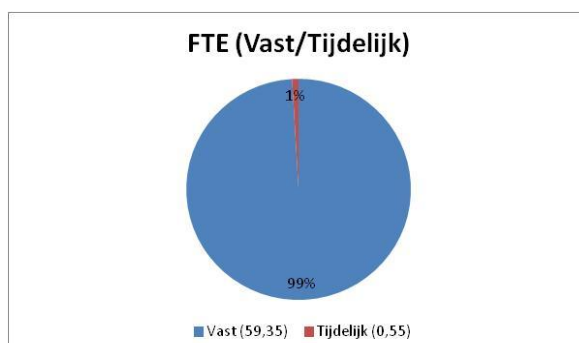
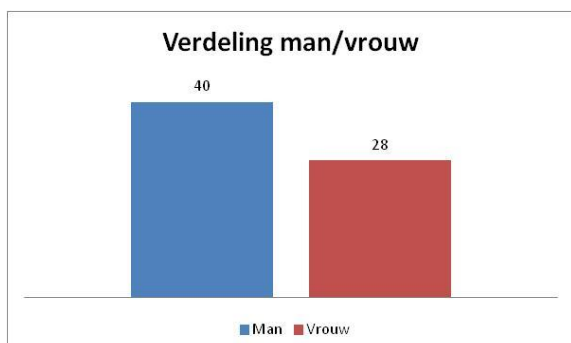
De activiteiten in de Breedband BV (Dinkel Werkmij 02 BV) zijn in 2012 overgedragen aan een derde, die de dienstverlening aan de afnemers voortzet. Alleen in Dinkelborgh Energie BV vinden nog activiteiten plaats.

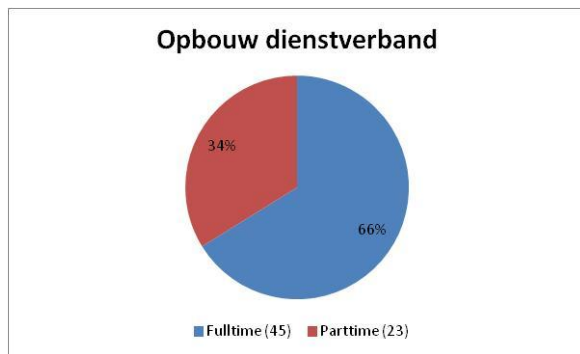
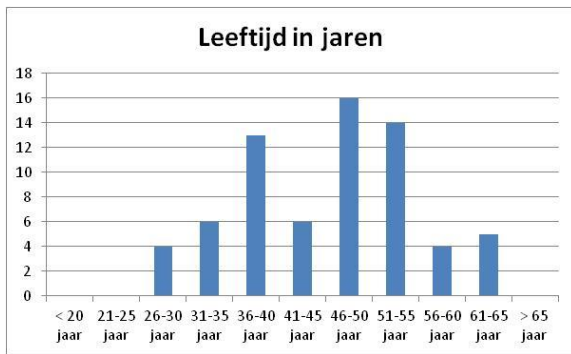
## 2.6 De interne organisatie

### 2.6.1 HR en organisatie

#### Medewerkers

Het gemiddeld aantal medewerkers gedurende het boekjaar was voor 2015 64,1 (2014 65,3).

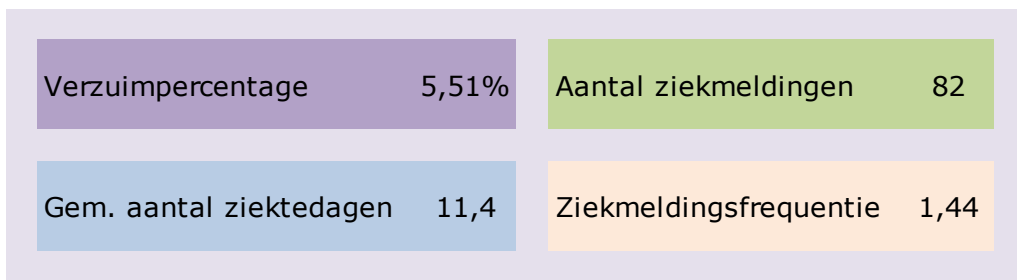




### Ziekteverzuim

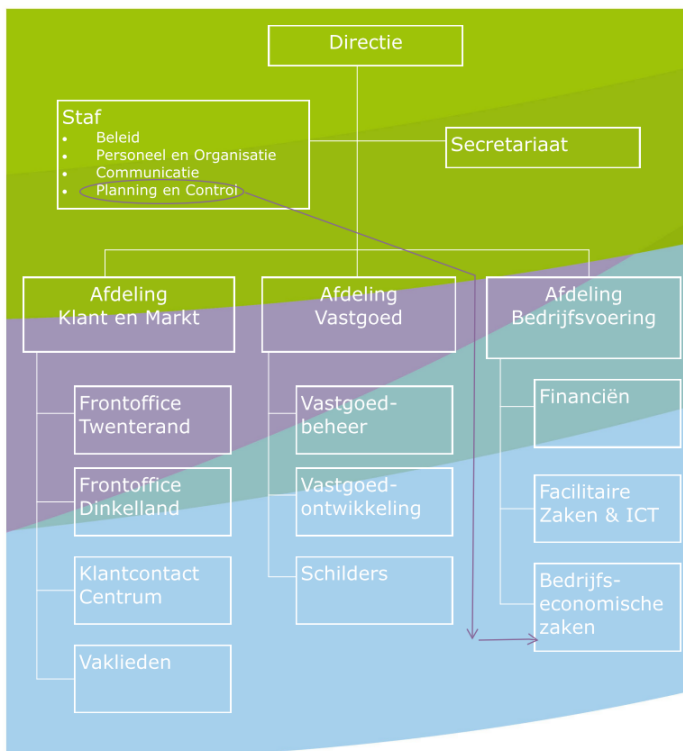
Het ziekteverzuimpercentage 2015 (exclusief verlof als gevolg van zwangerschappen) was 5,51% en was daarmee hoger dan in 2014 (4,07%).

De oorzaak hiervan ligt voornamelijk in een aantal langdurige verzuimgevallen. Gezien de hoogte van het percentage willen we in 2016 meer aandacht besteden aan verzuimbegeleiding.



### Het organisatieschema is in juni 2015 gewijzigd:

De werkzaamheden op het gebied van planning en control zijn verschoven naar de Afdeling Bedrijfsvoering (bedrijfseconomische zaken).



## 2.6.2 Ondernemingsraad

In 2015 is het kantoor te Weerselo gesloten. De medewerkers van de afdeling vastgoed zijn geplaatst aan de Beukenhof te Vriezenveen, de medewerkers van de afdeling facilitair, staf en bedrijfsvoering zijn geplaatst aan het Oosteinde te Vriezenveen. Ook het 1-loket in het Gemeentehuis te Denekamp is gesloten. Het kantoor van Mijande is nu gevestigd aan de Ootmarsumsestraat te Denekamp.

In 2015 heeft de OR wederom deelgenomen aan het OR-Platform. In 2015 bestond dit platform uit zes corporaties. De onderwerpen die wij hier besproken hebben zijn, o.a.: reorganisaties, bezuinigingen, werkkosten regeling en ontwikkelingen binnen corporaties.

In 2015 is de OR op de hoogte gebracht van het voorgenomen besluit om over te gaan naar een organisatie verandering. Door deze verandering is het belangrijk dat de OR goed beslagen ten ijs komt. Daarom hebben we een externe adviseur gevraagd om bij dit traject te helpen.

Uit voorzorg hebben wij op 1 juli 2015 een preadvies uitgebracht.

Op 30 september is er een presentatie gehouden, door de directeur/bestuurder, aan het personeel inzake de voorgenomen reorganisatie.

Aan de hand van het voorgenomen besluit op 3 november 2015 hebben we een concept advies opgesteld en besproken, met de directeur/bestuurder, op 21 december 2015. Na dit overleg zijn we gestart met het opstellen van het definitief advies.

Vaste agenda punten in het overleg met de directeur/bestuurder zijn cultuur, huisvesting en ondernemingsplan "Ons Plan" (reorganisatie) geweest. Ook in 2016 zullen wij aan enkele punten aandacht blijven besteden.

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

Verder zijn de volgende onderwerpen besproken in het overleg:

- Begroting 2015 en 2016
- Werkkostenregeling
- Gesprekscyclus en koppeling beloningssysteem
- Besparingen bij Mijande
- Cultuur
- Personeelszaken
- Huisvesting Back - Office
- Ondernemingsplan "Ons Plan" (reorganisatie)
- Vastgestelde vrije dagen 2015
- Vervoersbeleid
- Nieuwe aanpak terugkoppeling MT
- Agressiebeleid

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

- Cultuur
- Huisvesting
- Ondernemingsplan "Ons Plan" (reorganisatie)
- Werkkosten regeling

### **3. Verslag van de Raad van Commissarissen**

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over het door haar uitgeoefende toezicht. De Raad beschrijft hierin haar taakopvatting (visie), de kaders bij het uitoefenen daarvan en de wijze waarop de Raad en haar commissies in 2015 aan haar taken en bevoegdheden invulling hebben gegeven. Daarnaast geeft de Raad inzicht in haar deskundigheid, werkwijze en samenstelling.

#### **3.1 Visie op toezicht**

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op (het beleid van) het bestuur en de algemene gang van zaken bij de corporatie. Het toezicht richt zich daarbij vooral op het bewaken van realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie.

Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, het te behartigen maatschappelijke belang en het belang van de betrokken belanghebbenden. Primair betreffen dit de (toekomstige) bewoners en de betrokken gemeenten Dinkelland en Twenterand en Almelo.

De Raad van Commissarissen staat de bestuurder gevraagd en ongevraagd terzijde als (advisevend) klankbord, is betrokken bij belangrijke besluiten en heeft terzake omschreven goedkeuringsrechten en vervult voorts de werkgeversrol voor de bestuurder. Het schakelen tussen deze rollen is een dynamisch proces, waarbij de Raad steeds streeft naar het juiste evenwicht, waarbij de bestuurder enerzijds vertrouwen en ruimte krijgt om zijn bestuurderstaken uit te oefenen, binnen de visie, missie en strategische koers van de corporatie, maar de raad daarbij anderzijds wel voldoende de vinger aan de pols en controle houdt. Hierbij hoort een goede informatievoorziening door de bestuurder aan de Raad en een wederzijdse open houding tussen bestuurder en Raad.

Belangrijk aspect van goed bestuur en het interne toezicht is ten slotte om de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden en er naar te streven dat het externe toezicht van de overheid niet leidt tot ingrijpen door die overheid. Continuïteit op lange termijn is bij het bereiken van de doelstellingen een belangrijke voorwaarde.

De Raad van Commissarissen houdt (volgens haar statuten) minimaal toezicht op de volgende onderwerpen:

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 13 t/m 25 van de statuten van stichting Mijande Wonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen d.d. 25 juli 2012. Zowel de statuten als de reglementen zullen in 2016 worden aangepast vanwege de Woningwet en de nieuwe Governance Code. De statuten zullen ter goedkeuring vooraf aan de minister worden voorgelegd.

## **3.2 De kaders waarbinnen het toezicht wordt uitgeoefend**

Bij het toezicht is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting leidend en worden de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties 2015 onderschreven. Daarnaast hanteert de Raad een toezichts- en toetsingskader.

### **3.2.1 Hernieuwde Woningwet**

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook wordt beoogd de risico's in de sociale huursector te beperken door verscherping van intern en extern toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt zijn in het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en de ministeriële regeling.

#### *Toezicht op implementatie*

Omdat de nieuwe wet halverwege 2015 in werking is getreden, is een aantal overgangsmaatregelen van kracht. Andere belangrijke maatregelen zijn al wel per 1 juli 2015 ingegaan. De Raad van Commissarissen heeft in de zomer, samen met de bestuurder, manager bedrijfsvoering en directie-secretaris een incompany training gevolgd, georganiseerd door Mijande en Deloitte. Daarnaast is tijdens elke vergadering in het tweede half jaar van 2015 aandacht besteed aan de Woningwet. De Raad van Commissarissen is daarbij geïnformeerd over de planning voor de komende twee jaar en de actiepunten. In het najaar is specifiek de scheiding behandeld en de waardering volgens marktwaarde.

### **3.2.2 Governancecode Woningcorporaties 2015**

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties van kracht geworden.

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen onderschrijft de code van harte en heeft van de, in de Code aangegeven, overgangsperiode tot 1 januari 2016 gebruik gemaakt om acties in gang te zetten, teneinde geheel aan de code te gaan voldoen. Zo is daaraan gevolg gegeven door in onderhavig jaarverslag een grote mate van transparantie te betrachten, teneinde aan de verantwoordingsplicht t.a.v. belanghebbenden zo goed mogelijk te voldoen.

Op een aantal punten is er sprake van een overgangsregelgeving situatie. Zo heeft de huidige bestuurder in afwijking van de Governance Code en de Woningwet geen arbeidsovereenkomst voor vier jaar, maar een arbeidsovereenkomst en benoeming voor onbepaalde tijd. De reden dat hiervoor destijds werd gekozen was dat op deze wijze continuïteit gewaarborgd werd. Daarbij is afgesproken het functioneren van de directeur/bestuurder jaarlijks te evalueren.

Verder zijn er een tweetal punten, die verderop zijn uitgewerkt onder herbenoeming laatste termijn en onafhankelijkheid, waarbij op basis van een overgangssituatie gemotiveerd afgeweken wordt van de code.

### **3.2.3 Toezichts- en toetsingskader**

Op 8 oktober 2015 is het toezichts- en toetsingskader geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Daarin staan de documenten en kaders opgenomen die de Raad van Commissarissen voor het uitoefenen van haar taken hanteert. Dit zijn o.a.:

- het BBSH tot 1 juli 2015; het BTIV vanaf 1 juli;
- de statuten van Mijande Wonen;
- Governance Code Woningcorporaties;
- de Aedescode;
- het reglement voor de RVC (inclusief reglementen commissies);
- het directiereglement Mijande Wonen;
- het bedrijfsplan;
- afspraken met externe belanghouders;
- het Koers- en ambitiedocument "Samen bouwen aan Dorpskracht";
- het treasurystatuut;
- het treasuryjaarplan;
- het investeringsstatuut.

### 3.3 Maatschappelijk Belang

Belangrijke belanghouders zijn de huurdersraad Mijande Wonen, de gemeenten Dinkelland en Twenterand en Almelo, maar ook de medewerkers van Mijande Wonen. Daarom wordt o.a. met de Huurdersraad en met de OR regelmatig gesproken door een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.



*Foto: vice-voorzitter van de RVC Leonard Faber (midden) in gesprek met twee belanghouders.*

#### *Huurdersraad*

De heer Gaastra en mevrouw Posthuma hebben als huurderscommissarissen één maal officieel overleg gevoerd met de huurdersraad in 2015. Verder hebben de huurdersraad en de Raad van Commissarissen elkaar ontmoet tijdens een presentatie over het woonlastenonderzoek door Rigo. Daarbij was ook een vertegenwoordiging van de gemeente Twenterand en de gemeente Dinkelland.

Daarnaast is door de remuneratiecommissie met de huurdersraad gesproken vanwege het aftreden van de heer Gaastra in 2016. Omdat de huurdersraad een bindende voordracht moet doen, is dit met hen besproken. In onderling overleg is afgesproken samen te werven en te selecteren. Dat betekent dat de voorzitter van de huurdersraad is afgevaardigd in de selectiecommissie, die begin 2016 is gestart met de werving & selectie van 2 nieuwe commissarissen, waarvan 1 huurderscommissaris.

#### *OR*

In december heeft een afvaardiging van de Raad van Commissarissen een overlegvergadering tussen bestuurder en OR bijgewoond. Het belangrijkste onderwerp wat besproken is, is de geplande reorganisatie. Daarover is ook zonder bestuurder, eerder in het proces, met de OR gesproken. In mei is tevens met de OR vergaderd en de bestuurder, voorafgaand aan de reguliere vergadering. Gesproken is toen over de toekomst van Mijande en Ons Plan, de plannen qua organisatieontwikkeling.

#### *Belanghoudersdag*

Naast de bovengenoemde belanghouders, is ook gesproken met andere belanghouders op de belanghouderdag in juli. Daar waren naast gemeenten, o.a. ook zorginstanties en collega-corporaties aanwezig. Voor een impressie verwijzen wij graag naar de website van Mijande [www.mijande.nl](http://www.mijande.nl) waar in een filmpje, visueel een beeld wordt gegeven van deze bijeenkomst. Commissarissen traden tijdens de avond op als gespreksleider aan diverse tafels, waar over actuele thema's is gesproken. Op deze manier was de Raad niet alleen aanwezig of betrokken maar hebben zij een actieve rol gehad, waarbij zij één op één hebben gesproken met de aanwezige belanghouders.





Foto: voorzitter van de RvC Henk Heijman (rechts) in gesprek met twee belanghouders.

### 3.4 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen bestaat sinds 1 juli 2014 uit zes leden. In bijlage I is nadere informatie opgenomen over de samenstelling, waaronder de nevenfuncties, samenstelling commissies en het rooster van aftreden.

#### *Profielschets*

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien (in het schema 'Samenstelling RvC' bijlage I is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen). Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De profielschets is in november 2015 aangepast als gevolg van de jaarlijkse herijking en de werving van nieuwe commissarissen. Het document is gepubliceerd op de website [www.mijande.nl](http://www.mijande.nl).

De Raad van Commissarissen is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd.

#### *Selectie nieuwe RVC-leden/benoeming*

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur en het rooster van aftreden zullen commissarissen Gaastra en Burgerhout op 1 juli 2016 hun functie beëindigen.

De selectiecommissie is reeds in 2015 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Na bespreking van de profielschets en de gewenste deskundigheid in de Raad van Commissarissen is de vacature op de website van de corporatie gepubliceerd (begin 2016) en openbaar gemaakt via een advertentie in dagblad Tubantia, op de site van Aedes en de site van VTW. Er is tevens sprake van werving van een huurderscommissaris. De gewenste deskundigheden zijn financieel (expert) en sociaal maatschappelijk, met affiniteit in de volkshuisvesting.

#### *Herbenoeming laatste termijn*

Conform het vastgestelde rooster van aftreden zijn op 23 april 2015, vóór inwerkingtreding van de nieuwe Code en woningwet, twee leden herbenoemd voor een laatste, derde termijn van drie jaar.

Het betreft de heer Heijman en mevrouw Posthuma. In verband met het voldoen aan de toenmalige Governancecode en het daarom maken van een gespreid rooster van aftreden, werden zij na de fusie, waarbij 6 nieuwe commissarissen aantraden, in 2010 voor de eerste maal benoemd, voor één jaar, en in 2011 herbenoemd voor vier jaar. Met de tweede herbenoeming in 2015 is zodoende de beoogde maximum termijn van 8 jaar uit de Governance code 2011 in acht genomen en de continuïteit in de raad gewaarborgd. In het licht van de nieuwe regelgeving per 1 juli 2015, waarbij het aantal herbenoemingen gemaximeerd is tot twee, is vooraf juridisch advies ingewonnen en is daarnaar gehandeld.

### *Permanente Educatie*

Volgens afspraak bezoeken leden individueel in beginsel minimaal 2 keer per jaar een seminar of gelijkwaardig evenement in het kader van deskundigheidsbevordering. In 2015 is tevens een opleidingsplan vastgesteld. Alle commissarissen en de bestuurder conformeren zich aan de PE-systematiek. In het jaar 2015 zijn in totaal 68 punten behaald door de Raad.

De volgende bijeenkomsten/seminars/congressen zijn in 2015 bezocht:

- bijeenkomst van Woon in het kader van de Woningwet;
- Strategieontwikkeling in de volkshuisvesting via VTW;
- incompany Mijande inzake Woningwet;
- Effectieve Interventie via VTW;
- Huurdersparticipatie in de Woningwet via SOM;
- Expertmeeting financiële sturing en vastgoedsturing via SOM;
- Transitie Wonen en Zorg via Erly;
- Assetmanagement via VTW;'
- Zorgvastgoed via VTW;
- Woningwet, betaalbaarheid en efficiency via SOM.

Om goed toezicht te kunnen houden heeft de Raad van Commissarissen 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.

### *Zelfevaluatie*

In de bijeenkomst van 2 februari 2016 die in een open sfeer verliep en waarbij alle leden aanwezig waren is het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen over 2015 besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is het functioneren van de bestuurder besproken. Voor de zelfevaluatie is gebruik gemaakt van een benchmarkonderzoek door de Rijksuniversiteit Groningen/Boardresearch. Zij hebben vragenlijsten onder alle leden en de bestuurder uitgezet, als onderdeel van hun onderzoek. Daarop hebben de commissarissen en de bestuurder een rapport ontvangen, als input voor de zelfevaluatie.

Van de bijeenkomst is een verslag opgemaakt. Uit het rapport kwam het beeld naar voren van een goedlopend team, dat elkaar aanvult, zaken durft te benoemen en open naar elkaar durft te zijn en naar de bestuurder. Dit beeld kwam ook naar voren uit de bevindingen van de visitatiecommissie omtrent het functioneren van de Raad. De belangrijkste aandacht-/verbeterpunten voor de Raad, zijn:

- Bij absentie eventueel opmerkingen bespreken met of mailen naar de voorzitter.
- De "Act" m.b.t. de PDCA cyclus van de bestuurder goed blijven monitoren. De verwachtingen ter zake bespreken met de bestuurder.
- Meer regelmatig en tussentijds contact voorzitter RvC-bestuurder.
- In de auditcommissie kan een ander lid dan de voorzitter ook het voortouw nemen, zodat er een andere dynamiek ontstaat. De nadruk kan ook meer gelegd worden op het thema i.p.v. de inhoud.
- Nadenken over het idee van een commissie maatschappelijk presteren vanuit de Raad, die bijv. jaarlijks een gesprek houdt met enkele stakeholders, zoals een gemeente, zorginstelling etc.

De belangrijkste aandacht-/verbeterpunten voor de bestuurder, die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen:

- M.b.t. de "Act" in de PDCA cyclus: De bestuurder kan in de voortgangsnotities ook meer aandacht besteden aan afgeronde zaken, zodat er geen vraagtekens blijven hangen.
- Aangeven door de bestuurder waar behoefte aan is m.b.t. de adviesrol Raad.

### **3.5 Integriteit en onafhankelijkheid**

Mijande kent een integriteitscode, die ook te vinden is op de website, rubriek 'Governance' [www.mijande.nl](http://www.mijande.nl). In 2014 zijn door alle medewerkers, maar ook door de commissarissen trainingen gevolgd om de bewustwording en dilemma's rondom integriteit te behandelen. In 2015 is dit voortgezet met medewerkers tijdens hun verbindingsdag.

Ieder lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris (en medewerkers) aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad een zogeheten integriteitscheck, die ook door de minister gehanteerd zal worden voor het afgeven van een positieve zienswijze.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en aan de overige leden van de Raad. In het verslagjaar 2015 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het bestuurder betrokken waren. Door de voorzitter is melding gemaakt van een kwestie betreffende zijn functioneren als burgemeester. Daarover is gesproken binnen de Raad, maar er was geen relatie met het voorzitterschap of zijn rol bij Mijande Wonen.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Mijande Wonen.

#### *Onafhankelijkheid*

De heer S. Gaastra is niet onafhankelijk in de zin van de oude en de nieuwe Governancecode Woningcorporaties. De heer Gaastra heeft de huurdersverenigingen, middels zijn dienstverband bij 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 Governance Code ook in haar eerste vergadering moeten vastleggen."

Conform het rooster van aftreden zal de heer Gaastra per 1 juli 2016 aftreden.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen of de bestuurder heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Volgens de nieuwe eisen in artikel 30 van de Woningwet, zou de heer Gaastra, werkzaam bij de Woonbond, mogelijk een onverenigbaarheid hebben door dit dienstverband in combinatie met zijn lidmaatschap van de Raad. Bij navraag oordeelde de Inspectie Leefomgeving en Transport echter dat zolang iemand niet direct betrokken is bij de corporatie vanuit zijn/haar Woonbond functie het geen probleem is. Gezien de huidige werkzaamheden van de heer Gaastra bij de Woonbond is daar ook bij Mijande geen sprake van.

Een overzicht van de nevenfuncties van commissarissen en de bestuurder is opgenomen in bijlage I.

### **3.6 Verantwoording over het uitgeoefende toezicht.**

#### *Speerpunten 2015*

Speerpunten voor de Raad van Commissarissen in 2015 waren de visitatie, de nieuwe Woningwet en een nieuwe Governance Code. Verder kwam de voorgenomen reorganisatie, het herinrichten van de organisatie qua structuur, functies en bevoegdheden uitvoerig aan de orde. Ook was er aandacht voor de verkoop van sociale huurwoningen, het bedrijfsplan, treasury en de werving & selectie van nieuwe leden in 2016.

## *Vergaderingen en bijeenkomsten*

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder 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 2015 een actieve rol vervuld in het bewaken van de doorlopende verbeteringen die de accountant voorstelt. Mede hierdoor houdt zij grip op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij laat zij zich informeren door de accountant, middels trimesterrapportages en worden elk jaar de risico's expliciet besproken met de bestuurder.

De Raad van Commissarissen van Mijande heeft in het afgelopen jaar niet alleen contact gehad met de bestuurder en MT, maar ook overleg gevoerd met de externe accountant, huurdersraad en ondernemingsraad. Zij is in het afgelopen jaar zeven maal voor een reguliere vergadering bijeen geweest met de bestuurder, naast bijeenkomsten van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie, waar leden in zijn afgevaardigd. Andere afgevaardigden hebben weer op hun beurt gesproken met de OR en met de huurdersraad.

Daarnaast zijn bijna alle leden nog driemaal aanwezig geweest voor de Visitatie, betreffende een startbijeenkomst, het gesprek met de commissie en een afsluitende bijeenkomst.

Aan alle reguliere vergaderingen is een overleg tussen voorzitter en 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 was frequent afwezig. Drie leden waren incidenteel verhinderd, waarbij ook gebruik is gemaakt van de e-mail om een reactie op de vergaderstukken te geven en vragen naar aanleiding daar van te stellen. In september is voorafgaand aan een informele bijeenkomst, waarbij tevens een bezoek is gebracht aan een Energiesprong project (zie foto onder), nogmaals in het bijzonder gesproken over de gewenste reorganisatie.



*Foto: bezoek RVC en MT Mijande Wonen aan Energiesprong-project in Vriezenveen.*

## *Thema's*

Met inachtneming van het benoemde toezichtskader, zijn in 2015 de volgende besluiten genomen. Goedgekeurd zijn:

- *Het treasurystatuut.*
- *Het treasuryjaarplan 2015.*
- *Het opleidingsplan RVC voor 2015/2016.*
- *De herbenoemingen van mevrouw Posthuma en de heer Heijman.*
- *De opdracht tot visitatie.*
- *Het besluit van de bestuurder om de jaarrekening 2014 vast te stellen; ook is decharge aan de directeur/bestuurder verleend over 2014.*

- *Het besluit tot werving&selectie van twee nieuwe leden t.b.v. het aftreden van 2 leden in 2016. Daarmee voorlopig geen verdere afslanking van de RVC.*
- *De herbenoeming van BDO als accountant voor 2016.*
- *Mandaat en handelingsbevoegdheid van de directeur/bestuurder.*
- *Het vergaderschema/de planning voor 2016.*
- *Een gewijzigd toezichtskader.*
- *Het plan van aanpak om de ICT Assurance, informatiebeveiliging en privacy te waarborgen.*
- *Het besluit van de bestuurder om het bedrijfsplan 2016 (begroting en jaarplan) vast te stellen.*
- *Het bod aan de gemeenten conform (artikel 43) Woningwet.*
- *De richting om voorlopig te kiezen voor een administratieve scheiding conform Woningwet.*
- *Het waarderen volgens marktwaarde in verhuurde staat, de basisvariant, aldus Woningwet.*
- *Het onderschrijven van de Governancecode Woningcorporaties 2015.*
- *Een procedure W&S RVC inclusief de gewijzigde profielschets RVC.*
- *De beloning RVC.*

Verder waren o.a. onderwerp van gesprek:

- *Woonlastenonderzoek Rigo;*
- *Vastgoedruil tussen corporaties;*
- *Managementletter accountant en de voortgang rondom actiepunten\*.*

\*) De externe accountant heeft in zijn managementletter interimcontrole 2015 gerapporteerd dat de kwaliteit van onze interne beheersomgeving voldoet aan de daaraan te stellen eisen. De accountant concludeert het volgende:

Wij concluderen dat de interne beheersing van Mijande van voldoende niveau is. Zoals uit de conclusies in ons rapport blijkt zijn er zeker nog aandachtspunten. Wij hebben vastgesteld dat naar aanleiding van onze bevindingen van voorgaand jaar diverse zaken zijn opgepakt en verbeterd. Externe ontwikkelingen zoals wet- en regelgeving hebben een groot effect (cultuur, kennis en capaciteit) op de organisatie. Deze externe ontwikkelingen worden afdoende gemonitord en voor zover thans mogelijk gezien de uitleg van nieuwe regelgeving door de Minister.

#### *Vaste onderwerpen*

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

### **3.7 Werkgeversrol en (verslag van) de remuneratiecommissie**

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. Behalve de evaluatie waren deze onderwerpen op 2015 niet van toepassing.

De remuneratiecommissie, bestaat uit twee personen. Zij heeft als aandachtsgebied aangelegenheden betreffende het functioneren en arbeidsvoorwaarden van de directie. In dat kader bereidt de commissie de besluitvorming van de Raad voor ter zake van de bezoldiging van de bestuurder (en de RVC). Daarbij wordt de vigerende wet- en regelgeving in acht genomen. De commissie neemt nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheid over van de Raad. Zij blijven gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

De remuneratiecommissie heeft in 2015 twee maal officieel vergaderd. Daarnaast zijn zij in overleg getreden met de Huurdersraad vanwege de werving & selectie van nieuwe commissarissen. Van beide overlegvergaderingen zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren eventuele dilemma's van de bestuurder, (voortgang) doelstellingen 2014/2015 directie, reorganisatie, werving & selectie RVC, opleidingsplan RVC, beloning bestuurder en vergoedingen Raad.

Op 2 februari 2016 is door de Remuneratiecommissie besloten de beloning van de bestuurder per 1 januari 2016 niet te verhogen. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning in 2015 is opgenomen in bijlage II, waarin tevens de honoraria van de Raad zijn vermeld. De honoraria van de Raad van Commissarissen-leden zijn in overeenstemming met de VTW en WNT richtlijnen en zijn per 1 januari 2016 aangepast aan de VTW 2016 norm, waarbij besloten is 73% van het maximaal toegestane te vergoeden. Daarmee komen de percentages, die afhankelijk zijn van de beloning van de bestuurder, op 7,7% voor leden en op 11,55% voor de voorzitter.

In februari 2016 is tevens het functioneren van de directeur-bestuurder over 2015 besproken. De commissie heeft haar bevindingen teruggekoppeld en er is verslag van gemaakt. Ook de bestuurder is, net als de Raad, verplicht tot permanente educatie en moet 108 PE-punten behalen in 2015-2016-2017. In 2015 zijn door hem 12 punten behaald en is hij gestart met een opleiding Bestuurlijk Leiderschap, waardoor hij ruimschoots aan de norm zal voldoen.

### **3.8 Auditcommissie**

De Auditcommissie bestaat uit twee personen en heeft als aandachtsgebied aangelegenheden betreffende de financiële huishouding van de organisatie. In dat kader bereidt de commissie de besluitvorming van de Raad voor ter zake van o.a. de jaarrekening en de begroting. De commissie neemt nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheden over van de Raad. Zij blijven gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

De Auditcommissie heeft in 2015, vijf maal vergaderd, waaronder een overleg met de accountant, zonder bestuurder. Van alle bijeenkomsten zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren de management letter interim controle 2014 en de voortgang qua actiepunten, alsmede control in zijn algemeenheid binnen Mijande en de aandachtspunten voor volgende controles. Daarnaast zijn besproken het bedrijfsplan 2016, fiscaliteit, calculatiemethodiek, en treasury.

De Auditcommissie heeft kennis genomen van de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder. De Raad van Commissarissen is van mening dat de bestuurder adequate maatregelen heeft genomen om de bevindingen te adresseren. Zij zullen gedurende 2016 wederom toezien op de uitvoering van deze maatregelen.

De bestuurder 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. Dit is ook in 2015 gebeurt en besloten is de samenwerking opnieuw een jaar te verlengen.

### **3.9 Vaststellen jaarverslag**

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2015 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de bestuurder. De Raad van Commissarissen verleent de bestuurder décharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast.

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

De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Vriezenveen, 17 mei 2016

Was getekend, namens de Raad van Commissarissen,

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

Mevr. S. Posthuma

Dhr. S.J.C. Gaastra

Dhr. E.R. Burgerhout

Dhr. E.E. Bessem

Dhr. L. Faber

## Bijlage I Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2015 was de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen als volgt samengesteld:

<b>Naam</b>	<b>Geboortejaar</b>	<b>Deskundigheidsgebied)</b>	<b>Nevenfuncties</b>	<b>Beroep</b>
Dhr. H.W.M. Heijman	1950	Algemeen	Vz. Werkgroep relatie gemeenteraden-veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek Vz. Economic Board Gooi en Vechtstreek Lid bestuur regio Gooi en Vechtstreek Lid agendacommissie en bestuur veiligheidsregio's (tot 1 juli 2015)  Adviseur en docent t.b.v. de overheid en non-profit Instellingen	Burgemeester tot 1 juli 2015.
Mevr. S. Posthuma	1965	Volkshuisvesting technisch/juridisch Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid RVT Livio (zorginstelling) Voorzitter VvE Trompflat	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht en bedrijfsjurist.
Dhr. S.J.C. Gaastra	1961	Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid huurcommissie. Lid commissie Hunze-Borger-Odoorn (gemeentelijke adviescommissie) Voorzitter lokale afdeling PvdA	Consulent en adviseur bij de Nederlandse Woonbond.
Dhr. E.R. Burgerhout	1967	Financieel	Lid RVC Goed Wonen Zederik Lexmond Lid RVC Steelande Wonen Groningen	Interim financieel manager en adviseur.
Dhr. E.E. Bessem	1963	Ondernemerschap/financieel	Lid RVT woon- en zorgcentrum de Westerkim te Hoogeveen	Interim organisatie- en vastgoedadviseur voor corporaties, zorginstellingen en gemeenten.
Dhr. L. Faber	1960	Personeel & organisatie	Bestuurslid (secretaris) stichting administratiekantoor CollmaG Nederland BV. Lid ledenraad Rabobank Noord Twente Lid VTW-Commissie Assessmentmethodieken voor toezichhouders woningcorporaties Lid VTW-Commissie Criteria voor directeuren/bestuurders bij woningcorporaties	Directeur organisatieadviesbureau.



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 geweest, met een maximale termijn van 8 jaar. Toekomstig zal 1 herbenoeming mogelijk zijn. De maximale duur blijft gelijk.

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Benoemd per</b>	<b>Herbenoemd per</b>	<b>Aftredend</b>
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	1 juli 2010	1 juli 2011 en 2015	1 juli 2018
Mevr. S. Posthuma		1 juli 2010	1 juli 2011 en 2015	1 juli 2018
Dhr. S.J.C. Gaastra		1 juli 2010	1 juli 2012	1 juli 2016
Dhr. E.R. Burgerhout		1 juli 2010	1 juli 2012	1 juli 2016
Dhr. E.E. Bessem		1 juli 2010	1 juli 2013	1 juli 2017
Dhr. L. Faber	Vice-voorzitter	1 juli 2010	1 juli 2013	1 juli 2017

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2015 als volgt samengesteld:

<b>Commissie</b>	<b>Naam</b>	<b>Benoemd per</b>
Remuneratiecommissie	Dhr. H.W.M. Heijman	23 september 2010
Remuneratiecommissie	Dhr. L. Faber, voorzitter	23 september 2010
Auditcommissie	Dhr. E.E. Bessem	1 juli 2014
Auditcommissie	Dhr. E. Burgerhout, voorzitter	22 september 2011

### Nevenfuncties bestuurder

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

### Bijlage II Honorering bestuurder en commissarissen

#### Honorering bestuurder

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

<b>Naam:</b>	<b>P.G.J. Zuithof</b>
Functie	Directeur- bestuurder
Bruto-salaris	123.863
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	21.991
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	145.854
Werkgeversdeel sociale lasten	9.681
Totaal beloning o.b.v. BW2 titel 9	155.535
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	100%
In dienst vanaf (datum)	01-01-2015
In dienst tot (datum)	31-12-2015
Beloning 2014	146.678
Beloning 2014 o.b.v. BW2 titel 9	156.319
Bezoldigingsklasse woningcorporatie	F
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	Niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	Niet van toepassing

De bestuurder beschikt over een dienstauto waarmee hij zowel privé als zakelijk heeft gereden. Ook heeft de bestuurder ten onrechte een bedrag ad € 900,00 aan eenmalige CAO-uitkering ontvangen. Deze is in 2016 terugbetaald.

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

#### Honorering raad van Commissarissen

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

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

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht. Volgens de nieuwe WNT (2) bedraagt de bezoldiging per 1 januari 2015 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) van de maximale bezoldiging van de bestuurder. Daar is tot 1 januari 2016 in ieder geval geen gebruik van gemaakt.

In 2015 heeft de RVC van Mijande de volgende beloning ontvangen:

<b>bedragen x € 1</b>	<b>H.W.M. Heijman</b>	<b>S. Posthuma</b>	<b>E.R. Burgerhout</b>
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	€ 11.160	€ 7.440	€ 7.440
Belaste kostenvergoeding	0	0	€ 30
Bezoldiging WNT 2015	€ 11.160	€ 7.440	€ 7.470
Totaal bezoldiging 2014	€ 10.709	€ 7.139	€ 7.139
Toepasselijk WNT-maximum	€ 22.320	€ 14.880	€ 14.880
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 17.186	€ 11.458	€ 11.458

<b>bedragen x € 1</b>	<b>S.G.C. Gastra</b>	<b>E.E. Bessem</b>	<b>L. Faber</b>
Functie(s)	Lid	Lid	Lid/vice-voorzitter
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	€ 7.440	€ 7.440	€ 7.440
Belaste kostenvergoeding	0	0	0
Bezoldiging WNT 2015	€ 7.440	€ 7.440	€ 7.440
Totaal bezoldiging 2014	€ 6.400	€ 7.139	€ 7.139
Toepasselijk WNT-maximum	€ 14.880	€ 14.880	€ 14.880
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 11.458	€ 11.458	€ 11.458

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2015 inclusief BTW in totaal € 48.390 (2014: € 45.665).

Er zijn in 2015 geen topfunctionarissen geweest. Tevens heeft er geen overschrijding plaatsgevonden van de maximale bezoldiging.

#### 4. Kengetallen

<b>Verhuureenheden (VHE)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
1. Woningen			
Begin boekjaar in exploitatie	4.909	4.947	4.974
af: verkoop	-25	-43	-30
af: sloop	0	0	-4
af: uit exploitatie wegens gepland project	0	0	0
bij: correctie stand begin boekjaar	0	0	0
bij: teruggekocht uit VOV	0	0	0
bij: nieuwbouw/aankoop	1	5	7
Einde boekjaar in exploitatie	4.885	4.909	4.947
2. Garages en autoboxen	32	32	32
3. Parkeerplaatsen	61	56	56
4. Onzelfstandige wooneenheden	187	187	137
5. Sociaal vastgoed	38	39	39
6. Commercieel vastgoed	23	24	26
Totaal aantal VHE einde boekjaar	5.226	5.247	5.237

<b>Personeelsbezetting (fte, einde boekjaar)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Directie	1,0	1,0	1,0
Klant & Markt (incl. vaklieden)	23,8	25,3	27,3
Vastgoed	16,0	17,3	18,8
Bedrijfsvoering	14,8	15,1	14,5
Staf	4,3	5,7	5,0
Totaal	59,9	64,4	66,6

<b>Verhuur en incasso</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
1. Woningzoekenden	4.653	3.850	2.991
2. Toewijzingen	630	512	319
3. Verhuringen	379	335	356
4. Huurmatigingen december	0	0	996
5. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	8	26	31
6a. Goedkope woningen	806	777	836
6b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoonshuishoudens)	3.261	3.319	3.371
6c. Betaalbare woningen (gezinnen)	357	310	273
6d. Dure woningen (>aftoppingsgrens 3 pers hh.)	428	466	452
6e. Vrije markt-daeb (niet geliberaliseerd)	19	22	0
6f. Vrije markt-niet daeb (geliberaliseerd)	14	15	15
7. Huurachterstand per 31 december in %	1,5	1,7	1,8
- Huurachterstand per 31 december in % huidig	1,0	1,1	1,1
- Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,5	0,6	0,7
8. Huurderving boekjaar in %	0,9	1,2	1,2

<b>Financiële positie</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
1. Liquiditeit (current ratio) in %	23,7	67,5	51,1
2. Solvabiliteit in %	15,7	8,4	5,3
3. Rentabiliteit eigen vermogen in %	62,9	61,3	-11,8
4. Rentabiliteit totaal vermogen in %	8,5	5,4	-2,2

<b>Kwaliteit woningbezit</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Klachten- en mutatie onderhoud (€ per VHE)	331	283	300
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	495	495	550
Gemiddelde WWS punten (€ per VHE)	155	152	151

<b>Balans en winst-en-verliesrekening (€ per VHE)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
1.a Eigen vermogen o.b.v. historische kostprijs	6.134	3.196	1.982
1.b Eigen vermogen o.b.v. bedrijfswaarde	21.987	20.272	28.022
2. Vastgoed in exploitatie	34.145	33.289	32.890
3. Kosten van beheer	385	347	418
4. Directe bedrijfslasten	1.036	1.216	764
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	719	729	847
6. Rentelasten	1.111	2.197	1.328
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	482	464	457

## 5. Jaarrekening

### 5.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (voor resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	171.231.822	166.699.076
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.346.236	1.504.629
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.418.226	2.221.969
	<b>177.996.284</b>	<b>170.425.674</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.210.620	7.970.331
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.840.287	2.221.288
	<b>9.050.907</b>	<b>10.191.619</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering	13.388.429	10.417.443
Geamortiseerde rente	923.288	1.030.621
Te vorderen BWS-subsidie	0	0
Achtergestelde lening	0	8.468
	<b>14.311.717</b>	<b>11.456.532</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>201.358.908</b>	<b>192.073.825</b>
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	334.618	395.792
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	97.334	103.751
	<b>431.952</b>	<b>499.543</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	248.616	307.608
Gemeenten	2.132.236	2.801.922
Overige vorderingen	222.521	292.087
Overlopende activa	40.390	113.761
	<b>2.643.763</b>	<b>3.515.378</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>205.434</b>	<b>4.126.466</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>3.281.149</b>	<b>8.141.387</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>204.640.057</b>	<b>200.215.212</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Kapitaal	45	45
Overige reserves	16.691.576	8.455.095
Resultaat boekjaar	15.363.519	8.314.314
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>32.055.140</b>	<b>16.769.454</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	2.267.891
Voorziening latente belastingen	184.657	799.124
Voorziening reorganisatie	2.500.000	0
	<b>2.684.657</b>	<b>3.067.015</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	154.144.792	166.077.482
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.913.875	2.245.750
	<b>156.058.667</b>	<b>168.323.232</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	7.736.495	5.886.483
Schulden aan leveranciers	1.702.592	1.519.375
Belastingen en premies sociale verzekeringen	658.934	395.325
Overlopende passiva	3.743.572	4.254.328
	<b>13.841.593</b>	<b>12.055.511</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>204.640.057</b>	<b>200.215.212</b>

## 5.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	€	€
Huuropbrengsten	30.205.565	28.934.026
Opbrengsten servicecontracten	419.571	460.318
Lasten servicecontracten	-491.182	-496.796
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-5.426.083	-5.302.272
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.360.145	-3.827.019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.267.418	-4.106.078
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-6.198.833	-6.824.675
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.881.475</b>	<b>8.837.504</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	156.258
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.676	-123.577
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-1.676</b>	<b>32.681</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.673.425	6.066.400
Toegerekende organisatiekosten	-337.776	-570.519
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-722.970	-1.061.589
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.612.679</b>	<b>4.434.292</b>
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	7.349.542	-1.267.087
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-49.126	-15.899
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>7.300.416</b>	<b>-1.282.986</b>
Opbrengsten overige activiteiten	742.235	702.474
Kosten overige activiteiten	-731.119	-1.838.840
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>11.116</b>	<b>-1.136.366</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-265.351</b>	<b>-285.291</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	525.778	-34.659
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	34.659
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.411	59.462
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.806.782	-11.526.405
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.260.593</b>	<b>-11.466.943</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>11.778.066</b>	<b>-867.109</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.585.453	9.181.422
Resultaat deelnemingen (voorgaande jaren)	0	0
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>15.363.519</b>	<b>8.314.313</b>
Buitengewone baten en lasten	0	0
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>15.363.519</b>	<b>8.314.313</b>

### 5.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2015

	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2014</u>
	€	€	€	€
<b>Ontvangsten Huurders</b>				
Huuropbrengsten	29.975.071		28.667.315	
Opbrengsten fondsen	175.616		175.077	
Opbrengsten servicecontracten	<u>449.154</u>		<u>435.505</u>	
		30.599.841		29.277.897
<b>Overige ontvangsten</b>				
Omzet vastgoed in ontwikkeling	0		156.258	
Omzet verkoop huurwoningen	3.451.759		6.065.513	
Overige ontvangsten	<u>54.132</u>		<u>374.679</u>	
		3.505.891		6.596.450
<b>Betalingen aan werknemers</b>				
Bruto lonen en salarissen	-3.300.063		-3.696.349	
Af; ontvangen ziektegeden	<u>27.425</u>		<u>67.920</u>	
		-3.272.638		-3.628.429
<b>Betalingen aan leveranciers onderhoud</b>				
Lasten servicecontracten	-383.655		-338.117	
Normaal onderhoud	-906.672		-913.448	
Mutatieonderhoud	-499.768		-350.597	
Planmatig onderhoud	-1.410.321		-1.538.713	
Contract onderhoud	-1.257.977		-776.411	
Kosten fondsen	-160.048		-162.443	
Opportuiniteitskosten	<u>-48.400</u>		<u>-48.400</u>	
		-4.666.841		-4.128.129
<b>Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten</b>				
Inleenkrachten: SSC Heuvelrug	0		-149.280	
Inleenkrachten: Derden	-227.877		-114.021	
Sociale lasten	-518.063		-449.153	
Pensioenlasten	-774.678		-490.756	
Personeelskosten	-184.316		-193.189	
Huisvestingskosten	-197.809		-284.786	
Algemene kosten	-999.058		-895.190	
Overige operationele exploitatiekosten	<u>-4.242.675</u>		<u>-3.794.792</u>	
		-7.144.476		-6.371.167
<b>Overige betalingen</b>				
Kosten verkoop vastgoed in ontwikkeling	-1.676		-3.834	
Kosten verkoop huurwoningen	-256.816		-350.966	
Kosten overige activiteiten	-792.439		-1.626.834	
Leefbaarheid	<u>-36.043</u>		<u>-53.970</u>	
		-1.086.974		-2.035.604
<b>Kasstroom uit bedrijfsvoering</b>		<b>17.934.803</b>		<b>19.711.018</b>
Ontvangen interest	40.436		28.247	
Betaalde interest	<u>-6.403.359</u>		<u>-6.992.148</u>	
		-6.362.923		-6.963.901
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>11.571.880</b>		<b>12.747.117</b>



	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2014</u>
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	-5.853.618		-2.298.282	
MVA in ontwikkeling	65.620		-3.262.865	
MVA ten dienste van	<u>-352.677</u>		<u>-60.150</u>	
		-6.140.675		-5.621.297
Desinvesteringen materiële vast activa		525.778		-
		<u>8.468</u>		<u>-</u>
		<b>-5.606.429</b>		<b>-5.621.297</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe leningen	1.000.000			-
Aflossingen	<u>-10.886.483</u>			<u>-10.332.347</u>
		9.886.483		<b>-10.332.347</b>
Mutatie liquide/geldmiddelen		<b>-3.921.032</b>		<b>-3.206.527</b>
Beginstand liquide middelen		4.126.466		7.332.993
Eindstand liquide middelen		<u>205.434</u>		<u>4.126.466</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>-3.921.032</b>		<b>-3.206.527</b>

## TOELICHTING

### 5.4 Algemene toelichting

#### Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridische kader zoals dat volgt uit het BBSH van kracht is gebleven.

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 wordt het functionele model gehanteerd.

#### Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2015 zijn, waar nodig, opnieuw gerubriceerd om vergelijkbaarheid met 2014 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:

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

Hierna te noemen: "De Groep".

#### Dinkelborgh Energie BV

De werkzaamheden betreffen het exploiteren en produceren van een CO2 neutrale energievoorziening die zorg draagt voor zowel elektra als warmte/koeling. Door deze voorzieningen draagt Mijande Wonen bij aan het terugdringen van de CO2-uitstoot.

#### Dinkel Werkmaatschappij 02 BV

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 BV

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.

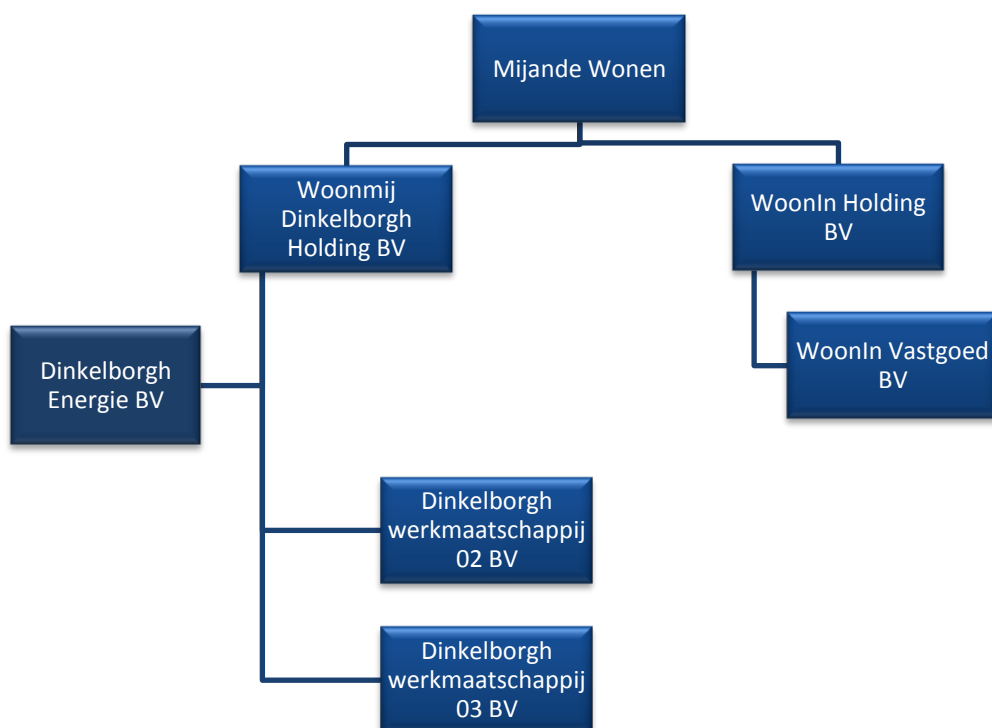
#### WoonIn Holding BV

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.

#### **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.

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 onderschrijft en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

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

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

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021 en verder
Huurstijging regulier	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie ineens	0,45%	0,39%	0,32%	0,35%	0,33%	0,00%
Huurderving	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%
Stijging beheerlasten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,50%
<b>Overige uitgangspunten:</b>						
Beheerlasten p/VHE	€ 1.052					
Planmatig onderhoud p/VHE	€ 590					
Dagelijks onderhoud p/VHE	€ 403					
Zakelijke lasten p/VHE	€ 769					

### **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 vermindert 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 vermindert met bijzondere waardeverminderingen.

## **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

### **Latente belastingvorderingen**

Hierbij wordt verwezen naar "Latente belastingverplichtingen".

### **Geamortiseerde rente**

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

### **Deelnemingen**

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

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

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

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

### **Te vorderen BWS-subsidies**

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

### **Overige financiële vaste activa en effecten**

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

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

## **VOORRADEN**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

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

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

### **Overige voorraden**

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

## **ONDERHANDEN PROJECTEN**

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

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

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

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

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

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

## **VORDERINGEN (looptijd < 1 jaar)**

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 herstructureringsoperaties 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.

### **Voorziening reorganisatie**

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met een reorganisatie. De reorganisatievoorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

### **Latente belastingverplichtingen**

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

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



## **LANGLOPENDE SCHULDEN**

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

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

Leningen die zijn aangetrokken binnen het Dynamische Kostprijsshuursysteem (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 embedded derivaten worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De mutatie in de marktwaarde wordt in het resultaat verwerkt.

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

## **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 2015 gebonden aan een maximum per inkomensklasse. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage inflatiepercentage plus per inkomensgroep een maximum. Voor specificatie wordt verwezen naar de toelichting in dit jaarverslag.

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

### Opbrengsten servicecontracten

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

### Overheidsbijdragen

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

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

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

### Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

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

### Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

### **Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

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

Indien in een volgend jaar blijkt dat de waardevermindering geheel of gedeeltelijk teniet is gedaan, wordt het betreffende gedeelte van de waardevermindering teruggenomen onder de categorie Terugneming overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

### **Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**

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

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

### **Pensioenen**

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

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

### **Onderhoudslasten**

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

### **Overige bedrijfslasten**

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

### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Financiële baten en lasten**

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

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

### **Belastingen**

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

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

## **Resultaat deelnemingen**

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

## **Derivaten**

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

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

## **Scheiden embedded derivaten**

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

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

## **1<sup>e</sup> verwerking**

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

## **Vervolgwaardering gedurende de looptijd van de swaption**

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

## **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

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

## **Financiële instrumenten en risicobeheersing**

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

### *Prijrisico*

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

### *Marktrisico*

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

### *Valutarisico*

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

#### *Renterisico*

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

#### *Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico*

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

#### *Liquiditeitsrisico*

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

#### *Beschikbaarheidsrisico*

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

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

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

### **GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

## 5.7 Toelichting op de geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
VASTE ACTIVA		
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie</u>		
Boekwaarde per 1 januari	166.699.076	163.892.507
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	4.476.721	2.527.383
Desinvesteringen:	-373.326	-1.073.773
Waardeverminderingen	-2.830.281	-7.296.181
Terugname waardeverminderingen	9.255.153	5.739.173
Afschrijvingen	-5.848.706	-6.042.967
Overboeking tussen commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie	-146.815	337.053
Activa Dinkelborgh Energie BV	0	133.549
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	8.482.332
Totaal mutaties	4.532.746	2.806.569
Boekwaarde per 31 december	<b>171.231.822</b>	<b>166.699.076</b>
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	82.848.926	83.565.336
Bedrijfswaarde	273.395.806	273.907.418
WOZ-waarde	676.299.129	695.888.661
<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie</u>		
Boekwaarde per 1 januari	1.504.629	7.692.647
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	2.683.101	153.832
Overboeking naar debiteuren	628.063	
Waardeveranderingen	1.729.794	-101.800
Overboeking naar onderh.projecten, voorraad of onderhoud	-16.126	-64.824
Overboeking naar voorziening onr.investeringen	-2.267.891	2.267.891
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	84.667	-8.443.117
Totaal mutaties	2.841.607	-6.188.018
Boekwaarde per 31 december	<b>4.346.236</b>	<b>1.504.629</b>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<u>Specificatie vastgoed in ontwikkeling:</u>		
Hammerstraat Vroomshoop	278.056	278.056
Stationslaan 10-12 Vroomshoop	123.824	0
De Tye Den Ham	0	119.725
Nul-energie woningen Denekamp	0	2.672
Locatie voormalig postkantoor Vroomshoop	136.127	136.127
Multifunctionele Accommodatie Vroomshoop	39.700	39.700
Almeloseweg Oost Vriezenveen	201.250	201.250
Bouwplan centrum Ootmarsum Kokensteeg	60.000	60.000
Kop Westerhaar (grond)	25.504	0
Kleine projecten	12.638	0
Brenninkmeijerstraat/Bisschopstraat Weerselo	251.797	251.797
Breunesse Denekamp	136.357	120.000
Energiesprong 2015	2.728.558	0
Douche-, toilet- en keukenrenovatie	50.665	0
Voormalige Rabobank Ootmarsum	301.760	295.302
Totaal vastgoed in ontwikkeling	<b>4.346.236</b>	<b>1.504.629</b>
 <u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de Exploitatie</u>		
Boekwaarde per 1 januari	2.221.969	2.293.306
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	437.302	123.696
Desinvesterings	-83.125	-56.685
Overboeking naar commercieel materiële vaste activa in exploitatie	0	286.264
Waardeverminderingen	0	0
Afschrijvingen	-157.920	-424.612
Totaal mutaties	196.257	-71.337
Boekwaarde per 31 december	<b>2.418.226</b>	<b>2.221.969</b>
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	3.433.847	3.275.927
 <u>Commercieel vastgoed in exploitatie</u>		
Boekwaarde per 1 januari	7.970.331	8.351.353
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	271.250	0
Desinvesterings	-180.155	-100.574
Afschrijvingen	-192.208	-357.095
Waardeverminderingen	-1.035.278	-640.280
Terugname Waardeverminderingen	229.865	1.340.244
Overboeking van Vastgoed ten dienste van Overboeking tussen commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie	0	-286.264
	146.815	-337.053
Totaal mutaties	-759.711	-381.022
Boekwaarde per 31 december	<b>7.210.620</b>	<b>7.970.331</b>
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	2.632.757	2.229.409
Bedrijfswaarde commercieel bezit	10.289.948	11.025.996
Marktwaaarde in verhuurde staat (gewaardeerd op basis van taxatie dan wel de WOZ-waarde, alsmede een individuele beoordeling v.d. betreffende complexen)	9.098.887	10.910.628

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<u>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>		
Boekwaarde per 1 januari	2.221.288	2.513.487
Mutaties in het boekjaar:		
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	0	0
Investeringen	0	0
Desinvesteringen	-224.625	-208.500
Overheveling naar voorraad koopwoningen	0	0
Waardeverandering	-156.376	-83.699
Totaal mutaties	<u>-381.001</u>	<u>-292.199</u>
Boekwaarde per 31 december	<b>1.840.287</b>	<b>2.221.288</b>

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### Latente belastingvordering

Boekwaarde per 1 januari	10.417.443	0
Effect stelselwijziging	0	663.672
Onttrekking	-127.014	
Dotatie	3.098.000	9.753.771
Boekwaarde per 31 december	<b>13.388.429</b>	<b>10.417.443</b>

### Latentie compensabele verliezen

Het verwachte saldo compensabele verliezen ultimo 2015 bedraagt € 37.661.000.  
De gemiddelde rentekostenvoet 2015 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,996%. De netto contante waarde latente belastingvordering is € 8.781.000 (2014: € 8.823.000)  
De latente belasting vordering is ultimo 2015 nominaal € 9.415.000 (2014: € 9.549.000).

### Latentie waarderingsverschil embedded derivaten

Het waarderingsverschil embedded derivaten bedraagt ultimo 2015 € 7.547.145 (2014: € 7.972.215).  
De netto contante waarde van de latente vordering € 1.509.429 (2014: 1.594.443) op basis van een verondersteld lineair verloop en een netto-rente van 2,996% (nominaal € 1.886.786).

### Latentie disagio leningen

De gemiddelde rentekostenvoet 2015 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,996%. De netto contante waarde latente belastingvordering is € 286.000.  
De latente belasting vordering is ultimo 2015 nominaal € 312.500.

### Latentie reorganisatie

De voorziening reorganisatie bedraagt € 2.500.000. De gemiddelde rentekostenvoet 2015 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,996%.  
De netto contante waarde latente belastingvordering is € 625.000.

### Latentie verkoopverplichting

De gemiddelde rentekostenvoet 2015 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,996%. De netto contante waarde latente belastingvordering is € 2.187.000.  
De latente belasting vordering is ultimo 2015 nominaal € 2.421.000.

De verwachte looptijd van de latentie reorganisatie is korter dan één jaar.

### Geamortiseerde rente

Boekwaarde per 1 januari	1.030.621	1.133.877
Vrijval	-107.333	-103.256
Boekwaarde per 31 december	<b>923.288</b>	<b>1.030.621</b>



	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<u>Onderhanden projecten</u>		
Boekwaarde per 1 januari	0	64.613
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	0	0
Aan het boekjaar toegerekende winst	0	-64.613
	<u>0</u>	<u>-64.613</u>
Boekwaarde per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>
 <u>Te vorderen BWS-subsidie</u>		
Saldo per 1 januari	0	2.349
Af: ontvangen bijdragen	0	-2.349
Saldo per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>
 <u>Achtergestelde lening Provincie Overijssel</u>		
Saldo per 1 januari	8.468	8.468
Aflossing	-8.468	0
Saldo per 31 december	<b>0</b>	<b>8.468</b>
 <u>Overige vorderingen</u>		
Participatie Woon Investerings Fonds	1.601.704	1.567.046
Bij: rentetoerekening	0	34.658
Af: ontvangst vordering	-525.778	0
Voorziening mogelijke oninbaarheid	-1.075.926	-1.601.704
Saldo per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>

## **VLOTTENDE ACTIVA**

### Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop		
Koopwoningen en grond	334.618	395.792
Boekwaarde per 1 januari	395.792	767.013
Afboeking grondwaarden	0	-337.767
Investerings	199.956	9.086
Naar verkoopresultaat	-261.131	-42.540
Saldo per 31 december	<b>334.618</b>	<b>395.792</b>
Onderhoudsmaterialen	97.334	103.751
Totaal voorraden	<b>431.952</b>	<b>499.543</b>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Onderhanden werken</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <u>Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)</u>		
<u>Huurdebiteuren</u>		
Uitstaande vorderingen	464.563	494.190
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-215.947	-186.582
Totaal	<b>248.616</b>	<b>307.608</b>
 Opbouw uitstaande vorderingen:		
Huidige huurders	296.616	321.756
Vertrokken huurders	167.947	172.434
 Verloop voorziening dubieuze debiteuren:		
Stand begin boekjaar	186.582	163.320
Toevoeging aan de voorziening	29.365	23.262
Onttrekking aan de voorziening	0	0
Totaal	215.947	186.582
 <u>Gemeenten</u>		
Overige vorderingen	2.132.236	2.801.922
Totaal	<b>2.132.236</b>	<b>2.801.922</b>
De vordering op gemeente Twenterand betreft de ontwikkeling van het "Kop Westerhaar" ad € 2.097.532. De vordering wordt in 2016 ontvangen.		
 <u>Overige vorderingen</u>		
Provincie Overijssel	10.280	43.383
Overige debiteuren	0	47.634
Overige vorderingen	212.241	201.070
Totaal	<b>222.521</b>	<b>292.087</b>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<u>Overlopende activa</u>		
Niet vervallen renten en provisie bank	3.625	27.423
Overig	36.765	86.338
Totaal	<b>40.390</b>	<b>113.761</b>

#### LIQUIDE MIDDELEN

Kas	3.146	5.610
Postbank	7.509	7.574
Rekening courant ING	74.888	4.038.528
Rekening courant Rabobank	119.891	74.754
Totaal	<b>205.434</b>	<b>4.126.466</b>

#### **PASSIVA**

##### EIGEN VERMOGEN

<u>Kapitaal</u>		
Stichtingskapitaal	45	45
Saldo per 31 december	<b>45</b>	<b>45</b>

##### Overige reserves

Saldo per 1 januari	8.455.094	21.998.312
Resultaat vorig boekjaar	8.314.314	-11.620.510
Subtotaal	16.769.408	10.377.802
Vrijval herwaarderingsreserve t.g.v het resultaat	-86.544	-175.120
Overige	8.712	0
Stelselwijziging waardering embedded derivaten	0	-1.747.588
Saldo per 31 december	<b>16.691.576</b>	<b>8.455.094</b>

De overige reserves bevatten een bedrag ad € 1.881.471 (31 december 2014: € 1.968.015) uit hoofde van ongerealiseerde herwaardering van vastgoed. Hierbij is geen rekening gehouden met bij de realisatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

##### Resultaat boekjaar na belasting

Resultaat boekjaar	15.363.519	8.314.314
Saldo per 31 december	<b>15.363.519</b>	<b>8.314.314</b>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<u>VOORZIENINGEN</u>		
<u>Voorziening onrendabele investeringen</u>		
Saldo per 1 januari	2.267.891	0
Dotatie	0	2.267.891
Onttrekking	-2.267.891	0
Saldo 31 december	<b>0</b>	<b>2.267.891</b>

<u>Latentie verkoopvijver</u>		
Saldo per 1 januari	593.000	0
Dotatie	0	593.000
Onttrekking	-593.000	0
Saldo 31 december	<b>0</b>	<b>593.000</b>

Ultimo 2015 is er sprake van een actieve latentie.

<u>Latentie geamortiseerde rente</u>		
Saldo per 1 januari	206.124	0
Effect stelselwijziging	0	226.775
Onttrekking	-21.467	-20.651
Saldo 31 december	<b>184.657</b>	<b>206.124</b>

Verschil waardering geamortiseerde rente commercieel versus fiscaal ultimo 2015 € 923.288 (2014: € 1.030.622). De gemiddelde rentekostenvoet 2015 onder aftrek van 25% Vpb is 2,996%. De netto contante waarde latente verplichting ultimo 2015 bedraagt € 184.657 (nominaal: € 230.822) (2014: € 206.124, nominaal € 258.000).

<u>Voorziening reorganisatie</u>		
Saldo per 1 januari	0	-
Toevoeging	2.500.000	-
Onttrekking	0	-
Saldo 31 december	<b>2.500.000</b>	-

De verwachte looptijd van deze voorziening is korter dan één jaar.

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met een reorganisatie. De reorganisatievoorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

<u>Leningen overheid en kredietinstellingen</u>		
Leningen per 1 januari	163.991.750	174.401.240
Marktwaaarde embedded derivaten	7.972.215	0
Af: aflossing afgelopen jaar	-5.886.483	-11.782.999
Saldo per 1 januari	166.077.482	162.618.241
Ontvangsten: nieuwe leningen	1.000.000	0
	167.077.482	162.618.241
Bij: aflossing afgelopen jaar	5.886.483	11.782.999
Aflossingen: ineens	-9.306.470	-8.835.847
Aflossingen: jaarlijkse	-1.580.013	-1.573.643
Subtotaal	162.077.482	163.991.750
Af: aflossing komende boekjaar	-7.507.620	-5.886.483
Waardering embedded swaptions ultimo 2013	0	3.318.362
Mutatie marktwaaarde embedded derivaten	-425.070	4.653.853
Saldo per 31 december	<b>154.144.792</b>	<b>166.077.482</b>

De schuld met een resterende looptijd van 5 jaren bedraagt € 125.244.000. De gewogen gemiddelde rentevoet bedraagt van de gehele leningenportefeuille is 3,9948%. Op 3 leningen na vallen alle leningen (schuldrestant ultimo € 152 mln) onder de borging van het WSW. De marktwaaarde van de leningen ultimo 2015 bedraagt € 196.746.490

	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
	€	€
<u>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>		
Saldo per 1 januari	2.245.750	2.522.050
Verkoop	-224.625	0
Terugkoop	0	-208.500
Waardeverandering	-107.250	-67.800
Saldo per 31 december	<b>1.913.875</b>	<b>2.245.750</b>
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN (looptijd korter dan 1 jaar)</u>		
<u>Schulden aan kredietinstellingen</u>		
Gemeente	134.421	0
Aflossing leningen o/g komend boekjaar	7.507.620	5.886.483
Rekening-courant ING	94.454	0
Totaal	<b>7.736.495</b>	<b>5.886.483</b>
<u>Schulden aan leveranciers</u>		
Handelscrediteuren	1.702.592	1.519.375
Totaal	<b>1.702.592</b>	<b>1.519.375</b>
<u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Loonbelasting en Sociale verzekeringen	184.740	185.552
Omzetbelasting	417.785	138.588
Pensioenpremies	56.409	71.185
Totaal	<b>658.934</b>	<b>395.325</b>
<u>Overlopende passiva</u>		
Vooruitontvangen huur Brede School Vriezenveen	870.101	964.783
Vooruitontvangen huren overig	151.320	132.827
Niet vervallen rente leningen o/g	2.139.785	2.420.292
Niet vervallen rente collegiale financiering	17.207	37.849
Glas- en andere fondsen	81.282	71.854
VVE's	3.160	11.174
Vakantiedagenverplichting	126.072	151.253
Overige	354.645	464.296
Totaal	<b>3.743.572</b>	<b>4.254.329</b>
<u>Niet uit de balans blijvende verplichtingen</u>		
Waarborgverplichtingen:		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	5.788.677	6.104.947
Nog te betalen kosten energieprojecten (waarvan 3,6 miljoen nog geen verplichting is aangegaan)	5.534.834	-
Verplichting onderhoudskosten	647.521	-

### **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.

In het jaar 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 op betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging nodig is van bestuur en commissarissen.

Het WSW borgt slechts geldleningen indien Mijande Wonen als onderpand voor borgstellingen al zijn registergoederen als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek (die volgens de openbare registers ten name zijn gesteld van Mijande Wonen) heeft aangeboden aan het WSW en deze door het WSW als onderpand zijn geaccepteerd, tenzij de stichting instemde met vrijgave en dat onderpand volledig eigendom is van Mijande Wonen. De totale WOZ-waarde (per 30 juni 2015) van het (aangeboden) onderpand bedraagt € 692.371.000. Het betreft hier 5.083 eenheden.

### **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.

De dekkingsgraad is ultimo december 2015 109%. Bij een dekkingsgraad van 109% heeft SPW € 109 in kas voor elke € 100 aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2015 op circa 125 procent. Het fonds heeft dus een reservetekort. Eind juni 2015 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

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

Jaarlijkse verplichting € 24.466 (inclusief BTW); start contract op 1 september 2015 met een looptijd van 60 maanden (5 jaar).

### **Fiscale eenheid**

Stichting Mijande Wonen vormt met Dinkelborgh Holding BV, Dinkelborgh werkmij 02 BV, Dinkelborgh 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. Dinkelborgh Energie BV is niet opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Stichting Mijande Wonen vormt met Dinkelborgh Holding BV, Dinkelborgh werkmij 02 BV, Dinkelborgh 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 ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Dinkelborgh Energie BV is niet opgenomen in de fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

## **Fiscaliteiten**

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

Mijande Wonen is ook in 2015 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Mijande Wonen heeft namelijk met ingang van 2014 gekozen voor een fiscale afwaarderingsstrategie: huurwoningen die met 15% of meer in WOZ waarde zijn gedaald ten opzichte van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008, zijn afgewaardeerd naar de fiscaal lagere bedrijfswaarde. Naar verwachting bedraagt de omvang van deze waardemutatie per ultimo 2015 ongeveer € 56 miljoen (een fiscale last), waardoor het saldo compensabele verliezen per ultimo 2015 uitkomt op circa € 47 miljoen. De Belastingdienst heeft in het kader van vooroverleg schriftelijk akkoord gegeven op (de uitgangspunten van) deze fiscaal strategische keuze.

Op basis van de geactualiseerde fiscale meerjarenprognose denkt Mijande Wonen deze compensabele verliezen binnen de geldende termijn van voorwaartse verliesverrekening van negen jaar te kunnen verrekenen met toekomstige fiscale winsten, hetgeen het opnemen van een latente vordering vennootschapsbelasting rechtvaardigt. De latente vordering vennootschapsbelasting is gewaardeerd tegen de netto contante waarde.

Mijande Wonen is zich terdege bewust van het feit dat de afwaardering moet worden teruggenomen zodra de WOZ waarden van de betreffende huurwoningen weer stijgen. De toekomstige fiscale verplichting die hieruit voort kan vloeien, is niet gewaardeerd. Dat neemt uiteraard niet weg dat Mijande Wonen onder meer in de begroting en liquiditeitsplanning rekening houdt met deze (mogelijk) uitgestelde belastingverplichting.

De overige verschillen tussen de fiscale waardering van activa en passiva en de waarden zoals opgenomen in de jaarrekening bedragen ultimo 2014 totaal circa € 399 miljoen (fiscaal hoger dan de jaarrekening). Omdat deze verschillen in belangrijke mate pas ver in de toekomst worden afgewikkeld, tendeeft de contante waarde van deze claim naar nihil. Derhalve is hiervoor geen belastinglatentie in de balans opgenomen.

## 5.8 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Exploitatie vastgoedportefeuille		
<u>Huuropbrengsten</u>		
a. woningen en woongebouwen	29.386.294	28.316.089
b. Niet zijnde woningen	1.081.727	983.856
	<u>30.468.021</u>	<u>29.299.945</u>
Af: huurderving		
a. wegens leegstand	-129.144	-193.086
b. wegens oninbaar	0	0
c. leegstand niet zijnde woningen	-133.312	-172.833
Subtotaal	<u>-262.456</u>	<u>-365.919</u>
Totaal	<b>30.205.565</b>	<b>28.934.026</b>
<u>Opbrengsten servicecontracten</u>		
Vergoeding leveringen en diensten	495.564	497.057
Af: derving/oninbaar	-20.956	-21.377
Subtotaal	<u>474.608</u>	<u>475.680</u>
Bij/Af: te verrekenen met de huurder	-55.037	-15.362
Totaal	<b>419.571</b>	<b>460.318</b>
<u>Lasten servicecontracten</u>		
Niet verrekenende servicekosten	46.721	11.436
Kosten leveringen en diensten	444.461	485.360
Totaal	<b>491.182</b>	<b>496.796</b>
<u>Lonen en salarissen</u>		
Bruto lonen en salarissen	3.327.132	3.273.117
Cafetariasysteem/bereikbaarheidsdienst	-20.831	-19.561
Interne doorbelasting uren eigen dienst VGB	-623.523	-616.770
Inleenkrachten: SSC Heuvelrug	-	149.280
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten	-140.819	-155.549
Inleenkrachten: Derden	216.742	193.978
Afkoopsommen (inclusief advieskosten)	44.802	-17.947
Doorbelasting inleenkrachten derden	-67.079	0
Af: ontvangen ziekengelden	-27.424	-86.289
Totaal salarissen	<b>2.709.000</b>	<b>2.720.259</b>
Aantal fte ultimo 2015 59,9 en ultimo 2014 64,4		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Directie	1,0	1,0
Klant en Markt	23,8	25,3
Vastgoed	16,0	17,3
Bedrijfsvoering	14,8	15,1
Staf	4,3	5,7
Totaal	<u>59,9</u>	<u>64,4</u>
Gemiddeld	64,1	65,3
<u>Sociale lasten</u>		
Ziekteverzuimverzekering	0	55.460
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten	-26.311	-30.236
Sociale lasten, premie ZW-WW-WAO	532.630	503.542
Totaal sociale lasten	<b>506.319</b>	<b>528.766</b>
<u>Pensioenlasten</u>	<b>541.918</b>	<b>578.066</b>



	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
<u>Overige bedrijfslasten</u>		
Personeelskosten	283.356	385.765
Huisvestingskosten	269.333	273.967
Algemene kosten	1.116.157	815.449
Totaal overige bedrijfslasten	<b>1.668.846</b>	<b>1.475.181</b>
Totaal lasten verhuur en beheersactiviteiten	<b>5.426.083</b>	<b>5.302.272</b>
<u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>		
Dagelijks onderhoud	1.104.617	1.033.415
Mutatie onderhoud	596.920	425.873
Planmatig onderhoud	1.323.520	1.488.460
Contract onderhoud	1.176.637	1.053.697
Planmatig te activeren onderhoud	886.546	460.458
Planmatig te activeren CV-vervanging	564.117	0
Woningverbetering	1.066.584	1.002.499
Opportuiniteitskosten	48.400	8.400
Bijdrage onderhoud VVE's	110.051	0
Totaal	6.877.392	5.472.802
Geactiveerde kosten	-2.517.247	-1.645.783
Totaal	<b>4.360.145</b>	<b>3.827.019</b>
<u>Overige directe operationele lasten exploitatie</u>		
Belastingen	1.168.436	1.173.670
Premie verzekeringen	80.663	81.869
Contributie landelijke federatie	38.833	38.516
Verhuurdersheffing	2.803.434	2.630.408
Kosten i.v.m. leegstand	61.768	49.771
Kosten Vereniging WOON	-	6.780
Kosten sociale ruimte Lindenborgh	134	12
Kosten geannuleerde projecten	2.141	7.995
Afboeking vorderingen	77.417	88.342
Oninbare vorderingen	-975	-1.565
Kosten KWH	27.937	28.071
Diversen	7.630	2.209
Totaal	<b>4.267.418</b>	<b>4.106.078</b>
<u>Afschrijvingen vastgoed in exploitatie</u>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	5.848.706	6.042.967
Commercieel vastgoed	192.208	357.096
Activa ten dienste van de exploitatie	157.919	424.612
Totaal	<b>6.198.833</b>	<b>6.824.675</b>
<u>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	156.258
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.676	-123.577
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal	<b>-1.676</b>	<b>32.681</b>
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.673.425	6.066.400
Toegerekende organisatiekosten	-337.776	-570.519
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-722.970	-1.061.589
Totaal	<b>2.612.679</b>	<b>4.434.292</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	€	€
Mva vastgoedportefeuille	2.879.269	7.296.181
Commercieel bezit	805.414	640.281
Terugname waardeveranderingen mva	-10.787.617	-7.055.900
Bijzondere waardeveranderingen	-246.608	386.525
<b>Totaal</b>	<b>-7.349.542</b>	<b>1.267.087</b>
<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</u>	<b>49.126</b>	<b>15.899</b>
<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</u>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Opbrengst overige activiteiten</u>		
Vergoeding administratiekosten	8.728	13.002
Overige	109.068	0
Omzet Dinkelborgh Energie BV	305.069	292.895
Correctie BTW-prorateregeling	9.978	295.775
Doorberekende kosten onderhoud en toezicht	235	329
Geactiveerde productie eigen dienst	309.157	100.473
<b>Totaal</b>	<b>742.235</b>	<b>702.474</b>
<u>Kosten overige activiteiten</u>		
Bestuurskosten	86.088	69.158
Advertentiekosten	18.225	23.503
Advieskosten	174.988	203.015
Verzekeringen	31.073	26.420
PR en sponsoring	7.228	3.084
Overige algemene kosten	23.166	21.824
Vervolgings – en overige kosten vorderingen	-5.791	5.298
Saneringsheffing CFV / Bijdrage AW	15.318	1.013.131
Bijdrage Mijande Wonen aan VvE's	95.644	108.761
Doorlopende kosten DBE	261.994	315.447
Doorlopende kosten Breedband	-15.695	27.978
Verhuiskostenvergoedingen	0	10.486
MJOB conditiemeting / Energielabels	38.881	10.735
<b>Totaal</b>	<b>731.119</b>	<b>1.838.840</b>
Overige organisatiekosten		
Voorziening voor reorganisatie	<b>2.500.000</b>	<b>0</b>
Leefbaarheid - sociale activiteiten	29.029	44.528
Leefbaarheid - fysieke activiteiten	236.322	240.763
<b>Totaal</b>	<b>265.351</b>	<b>285.291</b>
<u>Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</u>		
Mutatie waardering certificaten WIF	-525.778	34.659
Afwaardering Deelnemingen	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-525.778</b>	<b>34.659</b>
<u>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</u>		
Rentebaten certificaten WIF	0	34.659
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>34.659</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b><u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u></b>		
Beleggingen liquide middelen	15.648	40.052
Incidentele rentebaten	0	15.401
Rentebaten groepsmaatschappijen	0	0
Rentebaten bank	4.763	4.009
<b>Totaal</b>	<b>20.411</b>	<b>59.462</b>
<b><u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u></b>		
Leningen o/g	6.090.833	6.721.584
Rentelasten bank	4.333	5.073
Bijdrage in rente wegens collegiale financiering	-20.597	-20.642
Mutatie embedded derivaten	-425.070	4.653.853
Amortisatie rente	107.333	103.256
Overige rentelasten	0	80
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten	23.512	21.166
Kosten nieuwe geldleningen	26.438	42.035
<b>Totaal</b>	<b>5.806.782</b>	<b>11.526.405</b>
<b><u>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</u></b>		
Vennootschapsbelasting	0	0
Dotatie latentie compensabele verliezen	-42.000	8.823.000
Dotatie latentie waarderingverschil embedded derivaten	-85.014	930.771
Dotatie latentie waarderingverschil geamortiseerde rente	21.467	20.651
Dotatie latentie reorganisatievoorziening	625.000	0
Dotatie latentie disagio	286.000	0
Dotatie latentie verkoopvijver	2.780.000	-593.000
<b>Totaal</b>	<b>3.585.453</b>	<b>9.181.422</b>
<b><u>Analyse belastingdruk</u></b>		
Belastingdruk op basis van vigerend tarief (25%)	2.944.500	151.000
Effect permanente waarderingsverschillen	-1.051.500	2.440.000
Mutatie latentie verkoopvijver	-2.780.176	-593.000
Correctie compensabele verliezen voorgaande jaren	-2.241.750	7.421.000
Correctie beginstand latentie disagio leningen	-375.500	0
Effect tariefverschil/rentedotatie latenties	-81.027	-238.000
<b>Totale belastingdruk</b>	<b>3.585.453</b>	<b>9.181.000</b>
<b><u>Overzicht van het totaalresultaat</u></b>		
<b>(x € 1.000)</b>		
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	<b>15.364</b>	<b>8.314</b>
Herwaardering materiële vaste activa	0	0
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	0	0
Gerealiseerde herwaardering t.l.v. het eigen vermogen	8	-1.748
	0	0
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen	-201	-175
<b>Totaal resultaat van de rechtspersoon</b>	<b>15.171</b>	<b>6.391</b>

## 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:

<b>Naam:</b>	<b>P.G.J. Zuithof</b>
Functie	Directeur- bestuurder
Bruto-salaris	123.863
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	21.991
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	145.854
Werkgeversdeel sociale lasten	9.681
Totaal beloning o.b.v. BW2 titel 9	155.535
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	100%
In dienst vanaf (datum)	01-01-2015
In dienst tot (datum)	31-12-2015
Beloning 2014	146.678
Beloning 2014 o.b.v. BW2 titel 9	156.319
Bezoldigingsklasse woningcorporatie	F
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	Niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	Niet van toepassing

De bestuurder beschikt over een dienstauto waarmee hij zowel privé als zakelijk heeft gereden. Ook heeft de bestuurder ten onrechte een bedrag ad € 900,00 aan eenmalige CAO-uitkering ontvangen. Deze is in 2016 terugbetaald.

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

### Honorering raad van Commissarissen

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

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

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

In 2015 heeft de RVC van Mijande Wonen de volgende beloning ontvangen:

<b>bedragen x € 1</b>	<b>H.W.M. Heijman</b>	<b>S. Posthuma</b>	<b>E.R. Burgerhout</b>
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	€ 11.160	€ 7.440	€ 7.440
Belaste kostenvergoeding	0	0	€ 30
Bezoldiging WNT 2015	€ 11.160	€ 7.440	€ 7.470
Totaal bezoldiging 2014	€ 10.709	€ 7.139	€ 7.139
Toepasselijk WNT-maximum	€ 22.320	€ 14.880	€ 14.880
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 17.186	€ 11.458	€ 11.458

<b>bedragen x € 1</b>	<b>S.G.C. Gaastra</b>	<b>E.E. Bessem</b>	<b>L. Faber</b>
Functie(s)	Lid	Lid	Lid/vice-voorzitter
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	€ 7.440	€ 7.440	€ 7.440
Belaste kostenvergoeding	0	0	0
Bezoldiging WNT 2015	€ 7.440	€ 7.440	€ 7.440
Totaal bezoldiging 2014	€ 6.400	€ 7.139	€ 7.139
Toepasselijk WNT-maximum	€ 14.880	€ 14.880	€ 14.880
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 11.458	€ 11.458	€ 11.458

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2015 inclusief BTW in totaal € 48.390 (2014: € 45.665).

Er zijn in 2015 geen topfunctionarissen geweest. Tevens heeft er geen overschrijding plaatsgevonden van de maximale bezoldiging.

## 5.9 Vennootschappelijke balans per 31 december 2015 (voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	171.080.377	166.679.830
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.346.236	1.504.629
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.418.227</u>	<u>2.221.969</u>
	<b>177.844.840</b>	<b>170.406.428</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.210.620	7.970.331
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.840.287	2.221.288
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>9.050.907</b>	<b>10.191.619</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering	13.388.429	10.417.443
Geamortiseerde rente	923.288	1.030.621
Te vorderen BWS-subsidie	0	0
Achtergestelde lening	0	8.468
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.614	13.901
Vorderingen groepsmaatschappijen	<u>244.841</u>	<u>47.652</u>
	<b>14.570.172</b>	<b>11.518.085</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b><u>201.465.919</u></b>	<b><u>192.116.132</u></b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Kapitaal	45	45
Overige reserves	16.691.576	8.455.094
Resultaat boekjaar	<u>15.363.519</u>	<u>8.314.314</u>
	<b>32.055.140</b>	<b>16.769.453</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	2.267.891
Voorziening latente belastingen	184.657	799.124
Voorziening reorganisatie	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
	<b>2.684.657</b>	<b>3.067.015</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	154.144.792	166.077.482
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>1.913.875</u>	<u>2.245.750</u>
	<b>156.058.667</b>	<b>168.323.232</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	7.736.495	5.886.483
Schulden aan leveranciers	1.683.875	1.519.375
Belastingen en premies sociale verzekeringen	658.934	395.325
Overlopende passiva	<u>3.678.093</u>	<u>4.133.162</u>
	<b>13.757.397</b>	<b>11.934.345</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><b>204.555.861</b></u>	<u><b>200.094.045</b></u>



## 5.10 Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Huuropbrengsten	30.205.565	28.934.025
Opbrengsten servicecontracten	419.571	460.319
Lasten servicecontracten	-491.182	-496.796
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-5.425.746	-5.302.272
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.360.145	-3.827.019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.267.418	-4.106.077
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-6.084.713	-6.710.371
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.995.932</b>	<b>8.951.809</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	156.258
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.676	-123.577
Toegerekende organisatiekosten	0	-0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-1.676</b>	<b>32.681</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.673.425	6.066.400
Toegerekende organisatiekosten	-337.776	-570.519
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-722.970	-1.061.589
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.612.679</b>	<b>4.434.292</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.102.933	-1.267.087
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-49.126	-15.899
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>7.053.807</b>	<b>-1.282.986</b>
Opbrengsten overige activiteiten	437.166	369.580
Kosten overige activiteiten	-475.875	-1.433.498
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-38.709</b>	<b>-1.063.918</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-265.351</b>	<b>-285.291</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	525.778	-34.659
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	34.659
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.411	59.462
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.803.010	-11.522.339
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.256.821</b>	<b>-11.462.877</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>11.599.861</b>	<b>-676.290</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.585.453	9.181.422
Resultaat deelnemingen	178.205	-190.818
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>15.363.519</b>	<b>8.314.314</b>
Buitengewone baten en lasten	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>15.363.519</b>	<b>8.314.314</b>

## 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>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<u>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</u>		
Deelneming Woonin Holding BV:		
Boekwaarde per 1 januari	13.901	13.901
Correctie voorgaande jaren (Resultaat 2014)	-136	0
Resultaat boekjaar 2015	-151	0
Boekwaarde per 31 december	<b>13.614</b>	<b>13.901</b>
<u>Vorderingen op groepsmaatschappijen</u>		
Rekening-courant Woonin Holding BV	19.438	20.876
Rekening-courant Dinkelborgh Energie BV	208.108	173.010
Rekening-courant Dinkel Werkmaatschappij 02 BV (Breedband)	2.105.306	2.119.983
Rekening-courant Dinkel Werkmaatschappij 03 BV (Infra)	417.054	417.054
Rekening-courant Woonmij Dinkelborgh Holding BV	100.769	100.769
Subtotaal	2.850.675	2.831.692
Naar voorziening deelneming Woonmij Dinkelborgh Holding BV	-2.605.834	-2.784.040
Boekwaarde per 31 december	<b>244.841</b>	<b>47.652</b>
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
<u>Kapitaal</u>		
Stichtingskapitaal	45	45
Saldo per 31 december	<b>45</b>	<b>45</b>
<u>Overige reserves</u>		
Saldo per 1 januari	8.455.094	21.998.312
Resultaat voorgaand boekjaar	8.314.314	-11.620.510
Subtotaal	16.769.408	10.377.802
Ongerealiseerde waardeinstijging VOV	-86.544	-175.120
Stelselwijziging waardering embedded derivaten	0	-1.747.588
Consolidatieverschil (voorgaande jaren)	8.712	0
Saldo per 31 december	<b>16.691.576</b>	<b>8.455.094</b>
De overige reserves bevatten een bedrag ad € 1.881.471 (31 december 2014: € 1.968.015) uit hoofde van ongerealiseerde herwaardering van vastgoed. Hierbij is geen rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting.		
<u>Resultaat boekjaar na belasting</u>		
Resultaat boekjaar	15.363.519	8.314.314
Saldo per 31 december	<b>15.363.519</b>	<b>8.314.314</b>

VOORZIENINGEN

Voorziening deelneming Woonmij Dinkelborgh Holding BV:

Saldo per 1 januari	2.784.038	1.009.520
Afwaardering deelneming DBE	<u>-246.456</u>	<u>1.583.837</u>
	2.537.582	2.593.357
Resultaat boekjaar Woonmij Dinkelborgh Holding BV	68.251	190.681
Mutatie waardering deelneming Dinkelborgh Energie BV	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal	2.605.833	2.784.038
Verrekening met vordering op groepsmaatschappijen	<u>-2.605.833</u>	<u>-2.784.038</u>
Saldo per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>

## **6. Overige gegevens**

### **6.1 Gebeurtenissen na balansdatum**

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

### **6.2 Statutaire resultaatbestemming**

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

### **6.3 Voorstel resultaatbestemming**

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

### **6.4 Controleverklaring**

De controleverklaring is op de pagina hierna opgenomen.