

Jaarverslag 2022



mijande 
wonen

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Stichting Mijande Wonen

Adres:

Oosteinde 193
7671 AW Vriezenveen

Correspondentieadres:

Postbus 232
7670 AE Vriezenveen

t: +31 (0)88 80 70 700

e: mail@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: 21 april 2022

Werkgebied:

Regio Twente (gemeenten: Twenterand en Dinkelland)

MAAK KENNIS MET MIJANDE WONEN

Mijande Wonen is een woningcorporatie in Twente. Wij verhuren, beheren en onderhouden 4.650 woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand om daarmee huurders een thuis te bieden.

Wij werken met zo'n 70 collega's dagelijks aan het bieden van een thuis in ons werkgebied. Dat doen wij door voldoende toekomstbestendige woningen te bieden en door bij te dragen aan buurten waar mensen graag willen wonen. Daarbij houden wij rekening met ontwikkelingen in de samenleving. Wij werken nauw samen met partners binnen de keten van wonen, zorg en welzijn en altijd in samenspraak met de huurders.

Kernwaarden

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

Zichtbaar– en daarmee toegankelijk voor huurders en partners

Doortastend– om te doen wat nodig is

Verbindend– om samen meer te bereiken

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

ONZE LEIDENDE PRINCIPES

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

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

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1. Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag	6
1.1 Van de directeur-bestuurder	7
1.1.1 Dit bereikten we in 2022	7
1.1.2 Vooruitblik: Wat staat ons te doen?	8
1.1.3 Verklaring van het bestuur	9
1.2 De kwaliteit van onze woningvoorraad.....	10
1.2.1 Vastgoedsturing	10
1.2.2 Kwaliteit van het woningbezit.....	12
1.2.3 Ons woningbezit.....	14
1.2.4 Vastgoedprojecten.....	14
1.2.5 Onderhoud en verduurzaming	15
1.2.6 Kostenoverzicht onderhoud.....	19
1.3 Het verhuren en verkopen van woningen	21
1.3.1 Woningbezit en huurprijzen	21
1.3.2 Huurprijsbeleid.....	21
1.3.3 Huuraanpassing 2022	22
1.3.4 Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat.....	22
1.3.5 Aanbod van woningen.....	23
1.3.6 Verkoop	27
1.3.7 Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving	28
1.3.8 Klantcontact	31
1.3.9 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid.....	32
1.3.10 Onze samenwerking met onze partners	35
1.4 Financiële continuïteit en financieel beleid.....	37
1.4.1 Financiële continuïteit en financieel beleid	37
1.4.2 Effecten op onze financiële positie	39
1.4.3 Marktwaaarde en beleidswaaarde 2022	44
1.4.4 Kasstroom over 2022.....	48
1.4.5 Liquiditeitspositie	48
1.4.6 Treasury	48
1.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).....	51
1.4.8 Risicomanagement	51
1.5 De organisatie.....	56
1.6 Ondernemingsraad	59

2.	Verslag van de Raad van Commissarissen	61
2.1	Besturen en toezichhouden (governance)	62
2.2	Verslag vanuit de toezichhoudende rol	65
2.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	67
2.4	Toezicht op financiële prestaties	68
2.5	RvC als werkgever	69
2.6	Verder over de RvC.....	70
2.7	Vaststelling van de jaarstukken 2022	72
3.	Kengetallen	74
4.	Jaarrekening.....	76

1. Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag



1.1 Van de directeur-bestuurder

Mijande Wonen staat voor een samenleving waarin iedereen een thuis heeft. En al leveren wij als woningcorporatie een bescheiden bijdrage aan het thuisgevoel, is dit wel wat wij iedere dag met veel plezier en passie doen. Door het bieden van goede woningen in prettige buurten. In dit jaarverslag leest u hoe wij hier in 2022 aan bijdroegen.

De organisatie Mijande Wonen staat als een huis. We kunnen onze manier van werken makkelijk en snel aanpassen aan veranderingen. We zijn voorbereid, kijken vooruit en de kaders en doelen staan. Daarbinnen zijn we wendbaar en flexibel. We doen de goede dingen en er overkomt ons veel minder. We nemen de tijd, hebben de rust en het overzicht om te anticiperen en kunnen snel schakelen als dat nodig is. Een goed voorbeeld is het bieden van een (t)huis voor Oekraïense vluchtelingen. We waren in staat om snel te schakelen. Samen met onze partners en de gemeente Twenterand zorgden we ervoor dat we snel 15 woningen beschikbaar hadden en 108 vluchtelingen konden huisvesten.

1.1.1 Dit bereikten we in 2022

Verantwoord omgaan met de aarde

De stijgende energiekosten zorgen ervoor dat een duurzame en energiezuinige woning ook voor huurders belangrijker is dan ooit. Daarom gaan we meer woningen per jaar energiezuiniger maken. In 2022 verduurzaamden we 116 woningen en in 2023 verwachten we meer dan 200 woningen. We richten ons op het terugdringen van de warmtebehoefte van onze woningen. Het realiseren hiervan is in de huidige overspannen markt een grote uitdaging. We legden daarom een goede basis door 2 aannemers te selecteren die samen met ons in een bouwteam de verduurzamingsprojecten voorbereiden en uitvoeren. Onze creativiteit en flexibiliteit hebben we nodig om onze doelstellingen te realiseren. Een goede samenwerking tussen de verschillende teams binnen Mijande Wonen is hierbij een belangrijke schakel.

Ook met kleine werkzaamheden kunnen we het verschil in energieverbruik maken. Sinds eind 2022 is onze energievakman op pad met de energiebespaarbus. Onze collega voert samen met de bewoner(s) verschillende duurzaamheidswerkzaamheden in de woning uit. Zoals het plaatsen van radiatorfolie, tochtstrippen of een waterbesparende douchekop.

Onze verantwoordelijkheid om goed om te gaan met de aarde komt naast het verduurzamen van onze woningen ook naar voren in de keuzes die we maken voor onze eigen huisvesting. We verbouwden onze locatie aan het Oosteinde waarbij we veel materialen hergebruiken. Door deze verbouwing werken we sinds maart 2022 vanuit 1 locatie in Vriezenveen. Ons kantoorpand in de Beukenhof verhuren we.

Plan De Oale Bouw

Samen met de bewonerscommissie en de bewoners van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk zetten we afgelopen jaar grote stappen: het plan is klaar, de aannemers zijn geselecteerd, de woningen zijn toegewezen, de bewoners uit de eerste fase zijn verhuisd naar de wisselwoning en de voorbereiding voor de sloop is in gang gezet. In januari 2023 start de sloop en in juni 2023 verwachten we te kunnen starten met de bouw van de eerste woningen die dan begin 2024 worden opgeleverd.

Energiezuinige Flexwoningen in Weerselo

Samen met de gemeente Dinkelland hebben we plannen voor 16 flexwoningen in Weerselo. Om zo de druk op de woningmarkt te verlichten. De voorbereidingen zijn in volle gang en we verwachten dat de 16 woningen in mei 2023 klaar zijn. De woningen worden verhuurd aan reguliere woningzoekenden, statushouders en inwoners die met spoed een woning nodig hebben.

Goede dienstverlening

De dienstverlening aan onze huurders staat voor de medewerkers centraal. De gemiddelde klanttevredenheid is net als vorig jaar een 7,8. Daar zijn we trots op.

Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt voor Mijande Wonen: 90% van onze woningen is bestemd voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wij helpen huurders, die financiële problemen hebben of verwachten. Dit doen we door de persoonlijke situatie van de huurder te bespreken en daar afspraken met elkaar over te maken. Daarnaast zetten we volop in op het energiezuiniger maken van de woning waardoor we het energieverbruik verlagen.

Alle beschikbare huurwoningen van 13 corporaties op 1 plek

We werken samen met 13 corporaties binnen WoON Twente aan WoningHuren.nl. Voor woningzoekenden wordt het nog eenvoudiger om het woningaanbod te zien en erop te reageren. Met één inschrijving reageren woningzoekenden straks op het aanbod van de 13 samenwerkende corporaties. Handig als woningzoekenden in meerdere gemeenten op zoek zijn naar een woning. Of als er meerdere corporaties woningen aanbieden in de gemeente waar iemand zoekt.

1.1.2 Vooruitblik: Wat staat ons te doen?

Er komt heel wat op ons af. De Nationale Prestatieafspraken bepalen voor een groot deel onze prioriteiten voor de komende jaren. Mijande Wonen is een organisatie met veel ambities. We dragen graag maximaal bij aan een thuis voor iedereen. Omdat er veel op ons pad komt, is het belangrijk om te kiezen voor een duidelijke focus. Zo voorkomen we dat we van alles een beetje doen en zorgen we ervoor dat we echt het verschil kunnen maken.

Onze focus in 2023 ligt naast nationale prestatieafspraken vooral op het verduurzamen en energiezuiniger maken van onze woningen zodat wonen betaalbaar blijft voor iedereen. Deze focus sluit aan bij ons ondernemingsplan en bij de Nationale Prestatieafspraken.

Onze opdracht is het verhuren en beheren van goed onderhouden en betaalbare sociale huurwoningen. Ook blijven wij ons inzetten voor een goede dienstverlening aan woningzoekenden en huurders: een dienstverlening die aansluit op de wensen en behoeften. Daarnaast dragen we bij aan een fijn thuis in prettige wijken en buurten. Wij werken aan 4 belangrijke thema's: Het huis van de toekomst, Thuis in de buurt, De kracht van netwerken en de Daadkrachtige organisatie.

Daadkracht en lef gaan ons helpen bij het realiseren van onze opgaven. Dat betekent ook dat we elkaar en onze partners aanspreken op afspraken die we maken. We hebben zicht op de voortgang en nemen snel actie als blijkt dat we achterlopen op onze planning of als zaken anders gaan dan verwacht.

Ik kijk ernaar uit om in 2023 samen met onze partners, huurders en alle medewerkers van Mijande Wonen te werken aan onze ambities en te zorgen voor een thuis voor (toekomstige) huurders.

1.1.3 Verklaring van het bestuur

Mijande Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. In het bestuursverslag is aan de hand van de Woningwet uiteengezet op welke wijze Mijande Wonen in 2022 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. De middelen van Mijande Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Het bestuur is van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2022 met bijhorende kengetallen en specificaties, een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Mijande Wonen.

Vriezenveen, 28 juni 2023

Melanie Maatman
directeur-bestuurder

1.2 De kwaliteit van onze woningvoorraad

Dit onderdeel gaat over de kwaliteit van onze woningen: onze portefeuillestrategie, vastgoedsturing, duurzaamheid en het onderhoud dat wij uitvoerden aan onze woningen.

1.2.1 Vastgoedsturing

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

Onze portefeuillestrategie geldt als koers tot 2024. Deze strategie is afgeleid van onze lange termijn koers tot 2045. Onze gewenste portefeuille bestaat in 2045 uit 4000 sociale huurwoningen. Het gaat dan over een afname van 750 woningen over 25 jaar. In 2020 verfijnden we onze portefeuillestrategie en stuurden we nadrukkelijker op ons vastgoed. Ons doel is blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden. De adviseur Vastgoedsturing werkte samen met collega's van de afdelingen Wonen en Vastgoed onze portefeuillestrategie uit in complexstrategieën per kern. In 2022 zijn we begonnen met de voorbereidingen voor de herijking van de portefeuillestrategie in 2023, die vanaf de begroting 2024 opgenomen wordt.

In 2021 gaven we invulling aan de ruimte die is ontstaan voor extra investeringen. Voor de jaren 2022-2024 verdubbelden we de verduurzaming van 80 naar 160 woningen per jaar en verhoogden we de nieuwbouw met 15 extra woningen (5 per jaar). Ook is besloten het project de Oale Bouw verder te versnellen en in 2027 af te ronden.

Vanaf 2023 wordt het aantal woningen dat we verduurzamen verhoogd van 160 naar 200 per jaar. Daarnaast gebruiken we het budget voor CO₂-besparing voor het isoleren van spouwmuren van woningen (in 2023 en 2024) waar (nog) geen verduurzaming gepland staat, zoals vrijstaande woningen, duplexcomplexen en sloopcomplexen op termijn.

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken maken de opgave voor ons nog groter als die al was. We moeten meer nieuwbouwen (DAEB en niet-DAEB), geclusterde woningen bouwen en nog sneller de bestaande portefeuille verduurzamen. Een flinke opgave die meer investeringen vraagt dan de ontstane financiële ruimte als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing biedt. Naast de investeringen moet voor een behoorlijk deel van onze huurders, met een inkomen van maximaal 120% van het sociaal minimum, de huur worden verlaagd waardoor ook de kasstromen afnemen.

Regionale Woondeal

In december 2022 is de Woondeal Twente getekend, waarvoor WoON Twente een steunverklaring heeft afgegeven. Mijande Wonen is lid van WoON Twente en draagt dus bij aan de regionale Woondeal. De Woondeal is een vertaling van de bijdrage die de provincie Overijssel, voor het deel Twente, wil leveren aan de nationale Woon- en Bouwagenda.

In de Woondeal is opgenomen dat Overijssel tot en met 2030 42.300 woningen wil realiseren, waarvan 14.100 in Twente. Van die 14.100 realiseren de corporaties 6.090 sociale huurwoningen. Dit betreft een bruto aantal nieuwbouwwoningen, dus geen daadwerkelijke toevoeging. Het merendeel van die 14.100 woningen is al opgenomen in de sleutelprojecten, verdeeld over Twente. Dit zijn grotere projecten waar meer focus op komt te liggen.

Gemeenten moeten bij nieuwbouwplannen streven naar een verdeling van 30% sociale huurwoningen, 40% middenhuur en betaalbare koopwoningen, 30% dure woningen. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte.

Flexwoningen worden gezien als een geschikt middel om snelheid, doorstroming en vernieuwing te realiseren.

Woningmarktonderzoek

In 2022 heeft WoON Twente samen met de provincie Overijssel opdracht verstrekt aan Companen om een woningmarktonderzoek uit te voeren. De uitwerking is vertraagd. Het rapport wordt in 2023 opgeleverd. De eerste resultaten laten zien dat de beoogde krimp van de sociale woningvoorraad in Overijssel op korte termijn niet aan de orde is en de voorraad zelfs nog verder groeit. De woningmarktprognoses in 2019 gaven nog een forse krimp aan.

Nieuwe portefeuillestrategie

In 2023 maken we een nieuwe portefeuillestrategie. Hierbij nemen we de Nationale Prestatieafspraken, de regionale Woondeal en de uitkomsten van het woningmarktonderzoek mee. Dit zijn samen met onze eigen inzichten en data zijn belangrijke ingrediënten voor de nieuwe portefeuillestrategie.

Standaard nieuwbouwwoning Mijande Wonen

Om sneller te kunnen bouwen en meer duidelijkheid te geven aan collega's en (toekomstige) huurders stelden we in 2022 de standaard nieuwbouwwoning vast. Deze woning is een nultredenwoning met de mogelijkheid voor twee extra slaapkamers op de verdieping. Daarmee zijn deze woningen doelgroep onafhankelijk, levensloopbestendig en toekomstbestendig. Alle afdelingen zijn betrokken bij het bepalen van de plattegrond en de huurprijs. De huurprijs voor deze woningen is vastgesteld op de liberalisatiegrens, mede omdat de energielasten van de nieuwe woningen laag zijn. Voor deze woningen kan huurtoeslag worden aangevraagd.

Flexwoningen

Naast de reguliere nieuwbouwwoningen gaven we in 2022 opdracht voor het produceren van de eerste flexwoningen. Deze woningen plaatsen in 2023 op onze eigen grond in Weerselo. Deze woningen komen in eerste instantie voor maximaal 10 jaar op deze plek. Met de flexwoningen kunnen we snel nieuwe woningen toevoegen omdat er minder lange procedures doorlopen hoeven te worden. Met deze flexwoningen voorzien we in extra woningen voor een mix van statushouders, spoedzoekers en regulier woningzoekenden. In 2023 wijzen we ook in Twenterand locaties aan waarop we flexwoningen willen bouwen.

Grondposities

Met de wetenschap dat de krimp voorlopig niet meer aan de orde is, zijn de grondposities van Mijande Wonen opnieuw beoordeeld. Waar eerder locaties niet geschikt leken om te ontwikkelen zijn deze nu opnieuw beoordeeld voor het bouwen van flexwoningen, waardoor de invulling niet permanent hoeft te zijn. Ook dit wordt meegenomen bij de herijking van de portefeuillestrategie waarbij ook een definitieve keuze wordt gemaakt over het aanhouden en ontwikkelen of het afstoten van onze grondposities.

1.2.2 Kwaliteit van het woningbezit

Om de kwaliteit van onze woningen in beeld te hebben, gebruiken wij een conditiemeting volgens de norm NEN 2767. Bij deze methodiek wordt de conditiescore weergegeven op een 6puntsschaal. Conditie score 1 staat voor nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.



De gemiddelde conditiescore van onze woningen is 2,27. Dat staat voor een goede kwaliteit.

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	14,6%	46,5%	36,1%	2,8%	0,0%	0,0%

Dinkelland

De gemiddelde conditiescore van onze woningen in Dinkelland is 2,21.

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	11,5%	57,0%	30,5%	1,0%	0,0%	0,0%

Twenterand

De gemiddelde conditiescore van onze woningen in Twenterand is gemiddeld 2,29.

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	15,9%	42,2%	38,4%	3,5%	0,0%	0,0%

Energielabels

De eerste fase van het project 'Actualisatie energielabeling' was in maart 2022 klaar. De 2^e fase van het project is in mei 2022 gestart met als doel om uiterlijk april 2023 de resterende 700 woningen gelabeld te hebben volgens de norm NTA8800. De opnames van de woningen verlopen volgens planning. Bij een klein deel van de woningen krijgen we geen toegang van de huurder. Daardoor kan er geen definitief label worden afgegeven. Voor deze woningen hanteren we het voorlopige label op basis van gegevens van naastliggende woningen in hetzelfde complex. Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hieronder vindt u overzichten van de energielabels. Wij werken toe naar een gemiddeld label B voor onze woningen. Verderop in dit hoofdstuk leest u hoe wij een deel van onze woningen verder verduurzaamden.

We zijn hard bezig met het verduurzamen van onze woningen. We zien in de labeling wat verschuiving en soms een lichte toename in de lagere energielabels. Dat komt doordat woningen die nog niet zijn verduurzaamd door de nieuwe methode achteruit gaan in label. De woningen met label G, F en E hebben onze prioriteit bij de verduurzaming.

Energielabels Mijnde Wonen 2022-2019

	31-12-2022		31-12-2021		31-12-2020		31-12-2019	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
A++++ (*)	3	0%		0%		0%		0%
A+++ (*)	12	0%		0%		0%		0%
A++	60	1%	48	1%	162	3%	122	3%
A+	178	4%	139	3%	350	8%	295	6%
A	1.257	27%	1.179	25%	999	21%	904	19%
B	576	12%	644	14%	614	13%	515	11%
C	1.348	29%	1.325	28%	1.189	26%	1.247	27%
D	529	11%	710	15%	872	19%	821	18%
E	398	9%	363	8%	320	7%	482	10%
F	157	3%	156	3%	105	2%	199	4%
G	132	3%	116	2%	97	2%	143	3%
Totaal	4.650		4.680		4.708		4.728	

Energie-index per gemeente

	31-12-2022		31-12-2021	
	Dinkelland	Twenterand	Dinkelland	Twenterand
A++++ (*)		3		
A+++ (*)		12		
A++	21	39	22	26
A+	34	144	29	110
A	457	800	353	826
B	179	397	217	427
C	423	925	461	864
D	91	438	115	595
E	57	341	63	300
F	54	103	56	100
G	25	107	34	82
Totaal	1.341	3.309	1.350	3.330

*Opmerking: A++++ / A+++ bestaan sinds 2021 volgens NTA 8800

1.2.3 Ons woningbezit

In onderstaande tabel leest u de ontwikkeling van het woningbezit in 2022. Meer informatie staat in de kengetallen in hoofdstuk 3.

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.680	309
Uit exploitatie in boekjaar	0	0
Verkocht in boekjaar	-18	-2
Gesloopt in boekjaar	-13	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	1	6
Stand einde boekjaar	4.650	313

Ons woningbezit nam in 2022 af met 30 woningen: 13 woningen werden gesloopt, 18 woningen verkocht en 1 woning werd gekocht. In het 'overig bezit' verkochten we 2 bedrijfsruimten, werd ons kantoorpand aan Beukenhof weer in de verhuur genomen en voegden we 5 parkeergelegenheden toe.

Aantal verhuureenheden in eigendom	Dinkelland		Twenterand	
	Woningen	Overig bezit	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	1.350	148	3.330	161
Uit exploitatie in boekjaar	0	0	0	0
Verkocht in boekjaar	-9	-2	-9	0
Gesloopt in boekjaar	0	0	-13	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	0	5	1	1
Stand einde boekjaar	1.341	151	3.309	162

1.2.4 Vastgoedprojecten

Project De Oale Bouw in Westerhaar

Samen met de bewonerscommissie en de bewoners van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk zetten we afgelopen jaar grote stappen: het plan is klaar, de aannemers zijn geselecteerd, de woningen zijn toegewezen, de bewoners uit de eerste fase zijn verhuisd naar de wisselwoning en de voorbereiding voor de sloop is in gang gezet. In januari 2023 start de sloop en in juni 2023 verwachten we te kunnen starten met de bouw van de eerste woningen die dan begin 2024 worden opgeleverd.

Het plan voor de Oale Bouw gaat over de sloop van 133 woningen en nieuwbouw van 128 woningen. Het bestaande karakter van de wijk bleef uitgangspunt. In het plan vormen 2-onder-1-



kap-woningen de basis van de wijk. Om te zorgen voor meer variatie in het woningaanbod én voor de betaalbaarheid van het plan, zijn aan het plan ook rijwoningen toegevoegd.

Daarnaast is aan het plan nog een andere manier van wonen toegevoegd: het wonen aan een hofje. Het plan bestaat uit 102 2-onder-1-kap-woningen, 26 rijwoningen en 10 bouwkvavels voor de verkoop. In de wijk komen 3 typen woningen: 22 eengezinswoningen, 44 levensloopbestendige woningen en 62 nultredenwoningen.

Energiezuinige Flexwoningen in Weerselo



Samen met de gemeente Dinkelland hebben we plannen voor 16 flexwoningen in Weerselo om zo de druk op de woningmarkt te verlichten. De voorbereiding zijn in 2022 gestart en we verwachten dat we de 16 woningen in juni 2023 kunnen verhuren. We informeerden omwonenden persoonlijk en houden hen via een nieuwsbrief op de hoogte. De woningen worden straks verhuurd aan reguliere woningzoekenden, statushouders en inwoners die met spoed een woning nodig hebben.

Projecten Nassaustraat in Vroomshoop, Brookhuis in Ootmarsum en Spikkert 3 in Weerselo

In 2022 stelden we het realisatieplan vast voor de sloop van 8 duplexwoningen en de bouw van 5 levensloopbestendige woningen (onze standaard nieuwbouwwoning). Alle bestaande woningen zijn inmiddels gesloopt. Ook de omwonenden zijn op de hoogte van onze plannen.

De nieuwbouw van de Nassaustraat in Vroomshoop start naar verwachting in 2023. Het werk besteden we samen met de nieuwbouw op het Brookhuis in Ootmarsum en Spikkert in Weerselo uit. Wij kochten in 2022 4 kavels in het nieuwbouwplan Spikkert 3 in Weerselo en 7 kavels in het plan Brookhuis in Ootmarsum van de gemeente Dinkelland. Op deze kavels bouwen we rijwoningen waar wonen, slapen en douchen op de begane grond komt. Op de verdieping komen 2 slaapkamers.

Grondposities

Eind 2022 bespraken we onze grondposities. Voor een aantal grondposities zijn/worden plannen gemaakt. Doordat Mijande Wonen in de gemeente Twenterand 20 flexwoningen wil realiseren, is een aantal grondposities hiervoor in beeld gekomen. Begin 2023 wordt duidelijk wat er met de grondposities mogelijk is, waarna wordt besloten tot ontwikkeling of afstoten van de grondposities.

1.2.5 Onderhoud en verduurzaming

Wij vinden het belangrijk dat onze woningen kwalitatief goed en betaalbaar zijn. We voeren verschillende soorten onderhoud uit om dit te realiseren. Via conditiemetingen inventariseren wij de staat van onderhoud van onze woningen. De uitkomsten van deze metingen komen terug in de meerjarenonderhoudsbegroting. Onze onderhoudsstrategie richt zich vooral op het in stand houden van ons bezit. Dat houdt in dat we de woning zo onderhouden dat de woning de onderhoudsconditie behoudt die we nastreven. Waar mogelijk combineren we onderhoud- en vervangingswerkzaamheden met het verduurzamen van de woning.

Asbest

Ondanks dat het verbod op zichtbaar asbest van de baan is, blijven wij dit asbest saneren zodat er op termijn geen asbest meer in onze daken aanwezig is. Onze ambitie is om voor 2030 al het zichtbare asbest op daken te hebben gesaneerd. In 2022 saneerden we asbest bij de verduurzamingsprojecten. Verder voerden we dit jaar geen saneringswerkzaamheden uit. Dat kwam door leveringsproblemen van materialen (de nokstukken van vervangende beplating waren niet leverbaar). De werkzaamheden schuiven we door naar 2023.

Schilderwerk

Wij hebben 6 schilders in dienst. Zij voeren het planmatig schilderonderhoud (met name Vriezenveen/Westerhaar) en mutatie- en service schilderwerk in de regio Twenterand uit. In 2022 voerden zij bij 34 complexen het schilderwerk uit. Onze schilders zijn ook onze ogen en oren in de wijk. Zij informeren de woonconsulenten en de Sociaal consulent als zij opvallende zaken signaleren. Het schilderwerk in het overige werkgebied en het plaatsen van isolatieglas besteden wij uit. In Dinkelland ging dat om 38 complexen schilderwerk en in Twenterand om 24 complexen, met name in Vroomshoop en Den Ham.

Verduurzamen

Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden. Bij het verduurzamen gaat het vooral om het goed isoleren van de woning om zo het energieverbruik te verlagen. We isoleren de buitenkant, plaatsen HR++ glas en isoleren of vervangen het dak. Ook saneren we het asbest in het dakbeschot als daar asbest zit. We willen graag alles in 1 keer meenemen, daarom houden we ook rekening met het moment waarop bijvoorbeeld de goten en kozijnen aan de beurt zijn om te vervangen. Op deze manier verduurzamen we zo veel mogelijk woningen op een logisch moment.

Het realiseren van onze ambitie is in de huidige overspannen markt een grote uitdaging. In 2021 legden we een goede basis door 2 aannemers te selecteren die samen met ons in een bouwteam de verduurzamingsprojecten voorbereiden en uitvoeren. De eerste projecten zijn gestart in het eerste kwartaal van 2022. Onze creativiteit en flexibiliteit hebben we nodig om onze doelstellingen te realiseren. Een goede samenwerking tussen de verschillende teams binnen Mijande Wonen is hierbij een belangrijke schakel.

Begin 2022 is gestart met het maken van "treintjes" (vaste ploegen die van project naar project gaan) voor de uitvoering van de verduurzaming van de woningen in Dinkelland en Twenterand. Eind 2022 zijn er 116 woningen opgeleverd, er waren totaal 216 woningen begroot. Door opstartproblemen in de opdrachtverstrekking en schaarste van bouwmaterialen moeten deze 100 woningen worden ingehaald. Door het inzetten van een extra bouwstroom bij een van onze bouwpartners hebben we de toezegging dat de achterstand in 2023 wordt ingelopen. In de begroting van 2022 is ongeveer € 14,4 miljoen gereserveerd. De werkelijke uitgaven voor de 116 woningen die in 2022 zijn gerealiseerd zijn, bedragen circa € 8,1 miljoen. Samen met de aannemers zijn er per project inloopbijeenkomsten georganiseerd om de bewoners te informeren over de uitvoering. Daarnaast vinden individuele gesprekken met de aannemer en onze woonconsulenten per adres plaats voor meer specifieke informatie en afstemming.

Verduurzaming 2022	Aantal woningen	Plaats
Bevert	13	Vroomshoop
Nassastraat	1	Westerhaar
Hugo de Groot/Thorbeckestraat	36	Vriezenveen
Krijgerstraat	12	Vriezenveen
Olde Barneveld/Krijgerstraat	32	Vriezenveen
Subtotaal Twenterand	94	
Nieuwewemestraat	2	Noord Deurningen
Ijsbaanstraat	2	Denekamp
Landweerstraat	1	Denekamp
Malandstraat	4	Denekamp
Asterstraat	6	Denekamp
Veldkampstraat	2	Denekamp
Bromeliastraat	5	Denekamp
Subtotaal Dinkelland	22	
Totaal	116	

Aanvulling Verduurzaming – Traject CO2 reductie

In 2022 is er budget vrijgemaakt voor extra CO2 besparende maatregelen. In eerste instantie was het de bedoeling om hiervoor hybride warmtepompen te plaatsen. Doordat deze niet leverbaar waren hebben we gekozen voor alternatieve oplossingen voor CO2 besparing.

Voor 2022 was het budget: € 640.000.

Op de volgende onderdelen voerden we extra maatregelen voor CO2 reductie uit:

- Extra dubbel glas bij 108 woningen: € 356.000
- Ventilatiwarmtepompen bij energiesprong: € 75.000
- Aanschaf elektrische bus energievakman: € 45.500

Subsidies

De projectkosten voor 2022 zijn inclusief STEP (Stimuleringsregeling energieprestatie) en RVV (Regeling Vermindering Verhuurdersheffing) subsidie. De laatste 2 STEP subsidies zijn ook uitbetaald. Hiermee zijn de RVV en STEP subsidies volledig afgewerkt.

Status 31-12-2022	STEP	Status 31-12-2022	RVV
Aangevraagd	2.448.100,00	Aangevraagd oude projecten	906.000,00
		Aangevraagd nieuwe projecten	1.451.000,00
Lagere beschikking	-554.324,00	Lagere beschikking oude projecten	-120.000,00
		Oude projecten niet gereed voor 1-8-2022	-96.000,00
		Nieuwe projecten niet gereed voor 1-8-2022	-1.389.000,00
Totaal	1.893.776,00	Totaal	752.000,00

Naast bovenstaande subsidies betreffende verduurzaming is er in 2022 nog € 50.000 ontvangen voor gerealiseerde nieuwbouw uit voorgaande jaren. In totaal is er € 802.000 aan RVV subsidies ontvangen/verrekend.

Zonnepanelen

Tijdens de verduurzaming krijgen de bewoners, als hun woning geschikt is, een aanbod voor het aanbrengen van zonnepanelen. Huurders betalen € 2,50 huur per paneel per maand. In 2022 plaatsten we op totaal 176 woningen zonnepanelen. Bij 98 woningen was dit tijdens de verduurzaming en bij 78 woningen op aanvraag van de huurder.

Hieronder een overzicht van het aantal geplaatste zonnepanelen in 2022.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal panelen	Aantal m2	Hoeveelheid wattpiek
Twenterand	144	1415	2260	52.000
Dinkelland	32	307	491	26.530
Stand einde boekjaar	176	1722	2751	78.530

Isolatieglas

Sinds 2021 wordt het buitenschildderwerk gecombineerd met het projectmatig aanbrengen van isolatieglas. Het gaat om woningen die planmatig geschilderd worden en nog enkele beglazing hebben. Bij deze woningen wordt het enkel glas vervangen door isolerende (HR++) glas. Op deze manier hebben alle woningen binnen ongeveer 6 à 7 jaar isolerend glas in de hele woning. De kostprijs voor het vervangen van enkel glas door HR++ glas steeg met 20%. Dit komt door een stijging van de loonkosten (nieuwe schilders cao) en stijging materiaalkosten. Daarnaast is er energietoeslag op glas ingevoerd.

Vervanging douche, toilet en keuken

Douche-, toilet- en keukenrenovaties vinden op verschillende momenten plaats: bij planmatig onderhoud, bij verduurzamen en bij mutatie en wordt uitgevoerd door 5 aannemers. Met deze partijen is een raamcontract afgesloten waarin afspraken staan over kwaliteit en prijs.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Onze eigen vakmannen voeren kleinere werkzaamheden uit, die maximaal 1 uur duren.

De grotere opdrachten besteden we grotendeels uit aan aannemer Ter Steege. Ook specialistische werkzaamheden zoals het saneren van asbest en rioleringswerkzaamheden besteden we uit.

Mijande Wonen heeft een eigen onderhoudsdienst met 3 vakmannen. Naast het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden doet de eigen onderhoudsdienst ook werkzaamheden op het gebied van huismeestertaken en huurderonderhoud waarvoor een abonnement kan worden afgesloten. Onze vakmannen zijn onze ogen en oren in de wijk en achter de voordeur. De vakmannen informeren de woonconsulenten en de sociaal consulent als zij opvallende zaken signaleren. Sinds eind 2022 is onze energievakman op pad met de energiebesparbus. Onze collega voert samen met de

bewoner(s) verschillende duurzaamheidswerkzaamheden in de woning uit. Zoals het plaatsen van radiatorfolie, tochtstrippen of een waterbesparende douchekop.

Reparatieonderhoud

Het uitvoeren van reparaties is voor onze huurders 1 van de meest belangrijke aspecten van onze dienstverlening. Het draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van de woning, het beïnvloedt ook in hoge mate de tevredenheid van huurders en de waardering van de kwaliteit van onze dienstverlening. De huurders waardeerden de kwaliteit van het uitvoeren van reparatieverzoeken in 2022 met 8,0.

Mutatieonderhoud

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

Onderhoud door de huurder

Het onderscheid tussen onderhoud voor rekening van de huurder en verhuurder is in het Burgerlijk Wetboek beschreven. In ons onderhouds-ABC staat welk onderhoud voor rekening van de huurder komt en welk onderhoud voor rekening van Mijande Wonen is. In 2021 ontwikkelden we samen met de Huurdersraad het Onderhoudsabonnement. Voor € 3,99 per maand voeren wij een deel van de reparaties uit, waar de huurder zelf verantwoordelijk voor is. Begin 2022 ontvingen huurders informatie thuis en sinds 1 maart 2022 kunnen huurders het Onderhoudsabonnement afsluiten. Inmiddels sloten 618 huurders het onderhoudsabonnement af. In 2022 zijn er 474 reparatieverzoeken voor het onderhoudsabonnement ingediend. De totale kosten van reparaties binnen het onderhoudsabonnement, bedroegen in 2022 € 40.000. Daartegenover staat een opbrengst van € 18.000. Voor de invoering van het onderhoudsabonnement voerden wij deze reparaties ook uit, alleen stonden er toen geen opbrengsten tegenover.

1.2.6 Kostenoverzicht onderhoud

Hieronder staan de kosten van 2022 vergeleken met de begroting en met de kosten van 2021. Onder de tabel lichten we de kosten per onderdeel toe.

Lasten onderhoud (x € 1.000)	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
Dagelijks Onderhoud			
Reparatieonderhoud	1.067	1.132	1.242
Mutatie onderhoud	693	669	612
Subtotaal dagelijks onderhoud	1.760	1.801	1.854
Planmatig Onderhoud			
Planmatig Onderhoud	2.907	2.508	2.263
Contractonderhoud	1.307	1.338	1.296
<i>Planmatig + contract onderhoud</i>	<i>4.214</i>	<i>3.846</i>	<i>3.559</i>
Vervanging DTK en CV bij planmatig	608	924	214
Vervanging DTK en CV bij mutatie + narooi	2.186	1.260	1.661
<i>Vervanging DTK en CV</i>	<i>2.794</i>	<i>2.184</i>	<i>1.876</i>
Verduurzamingsprojecten t.l.v. planmatig onderhoud	202	301	70
Subtotaal planmatig onderhoud	7.209	6.331	5.504
Subtotaal lasten onderhoud	8.969	8.133	7.358
Interne toerekeningen aan onderhoud			
Verbruik klein materiaal	80	60	25
Klein gereedschap	6	5	6
MJOB conditiemeting / Energielabels advieskosten	40	52	146
Interne toerekeningen	127	117	176
Totaal lasten onderhoud	9.096	8.250	7.534

Kosten dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud

In 2022 voerden we 5.118 reparaties uit. In 2021 voerden we 5.497 reparaties uit.

In 2022 is er € 1.067.000 uitgegeven aan reparatieonderhoud. In 2021 gaven we € 1.242.000 uit.

Mutatieonderhoud

In 2022 is er bij 299 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd, totale kosten € 693.000.

In 2021 was het aantal gelijk en lagen de totale kosten op € 612.000.

gelijk. De totale kosten waren in 2022 hoger dan in 2021. Dat komt doordat er in 2022 meer woningen vrij zijn gekomen waar de vertrekkende huurder lang gewoond heeft. Dat betekent dat we dan vaak meer werkzaamheden uitvoeren voordat we de woning weer kunnen verhuren.

Daarnaast zien we dat de prijzen in 2022 voor materialen hoger liggen dan in 2021.

Kosten planmatig onderhoud

De totale kosten van planmatig onderhoud zijn hoger dan begroot. Dit komt vooral door een aantal werkzaamheden die eind vorig jaar niet meer zijn afgerond en zijn uitgevoerd in 2022, waaronder een deel van het rookmelderproject. Daarnaast zijn de prijsstijgingen hoger dan begroot.

Rookmelders, wetgeving 1 juli 2022

Per 1 juli 2022 geldt er een wettelijke verplichting dat er rookmelders hangen in bestaande woningen. Op 31 december 2022 zit in 96% van de woningen de verplichte rookmelder(s). De resterende 4% is onder te verdelen in adressen waar niemand thuis was op moment van afspraak (3%), notoire weigeraars en adressen waar bewoners zelf al rookmelders hebben geplaatst (1%). Onze energievakman bezoekt deze adressen nogmaals en probeert de melders alsnog te plaatsen. Energiewacht voerde deze werkzaamheden voor ons uit. De werkzaamheden zijn afgerond binnen budget. Uiteindelijke kosten € 609.000.

Brandveiligheid

Voor 2022 is er € 247.000 voor brandveiligheid begroot. Dit bedrag bestaat uit 2 delen.

Deel 1: € 144.000 voor de inventarisatie van de complexen 'gestapelde bouw'

Deel 2: € 103.000 voor uitvoering van herstelwerkzaamheden 'wonen met zorg' door de inspecties die in 2021 zijn uitgevoerd. De overloop uit 2021, een bedrag van € 26.000, is niet meegenomen in deze begroting. De kosten worden toegelicht onder herstelwerkzaamheden en inventarisaties.

Contractonderhoud

Contractonderhoud gaat over langdurige onderhoudscontracten, zoals liften, automatische deuren en groenonderhoud. Het contractonderhoud 2022 is afgerond met daarin een financiële onderschrijding van afgerond 10%. Dit komt doordat in 2022 geen Apk-keuringen van de gas- en elektra installaties van de woningen zijn uitgevoerd. De reden is dat in de afgelopen 8 jaar alle woningen zo'n Apk-keuring hebben gehad. De Apk-keuring van installaties is geen verplichte keuring. Komend jaar onderzoekt Mijande Wonen de nut en noodzaak en mogelijk alternatieven van deze keuringen voor de toekomst.

Planmatig vervangen douche, keuken, toilet (DTK)

De uitvoering van het planmatig vervangen van DTK bleef achter op de begroting. Dit komt door verschillende factoren: er zijn veel werkzaamheden van 2021 naar 2022 verschoven door Corona maatregelen en het gebrek aan capaciteit bij de aannemers. Projecten zijn structureel doorgeschoven in de planning. Hierdoor was er uiteindelijk een onderschrijding op de begroting.

Vervangen DTK en CV bij mutatie + narooi

De kosten zijn hoger dan begroot. Onder deze post vallen uitgestelde planmatige onderhoudswerkzaamheden, uitgevoerd bij mutatie en verduurzaming. In 2022 zijn de kosten bovengemiddeld. Vervanging van houten vloeren gepaard met vervanging van riolering zijn naast vervanging van elektra de grootste werkzaamheden. Daarnaast is bij een wooncomplex in verband met lekkages de warmwaterinstallatie aangepast. Ook zijn hier energiemeters vervangen. Deze kosten (ruim € 400.000) waren niet begroot.

1.3 Het verhuren en verkopen van woningen

Dit onderdeel gaat over het verhuren en verkopen van onze woningen, de leefbaarheid in onze wijken en de samenwerking met huurders, de huurdersorganisatie en onze partners.

1.3.1 Woningbezit en huurprijzen

In totaal bestaat ons bezit op 31 december 2022 uit 4.650 verhuureenheden die bestemd zijn voor wonen. Naast 4.650 woningen hebben wij 1 woonwagenstandplaats en 9 complexen met 163 eenheden voor wonen met zorg die lopen via intermediaire verhuur. De zelfstandige woningen en de bijbehorende huurprijsklassen staan in onderstaande tabel. Het woningbezit nam af met 30 woningen; 9 in Dinkelland en 21 in Twenterand. Er werden 13 woningen gesloopt, 18 woningen verkocht en 1 woning aangekocht.

Woningbezit en huurprijzen

Huurprijsklasse	Huur 2022:	2022	2021
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 442,46	581 12%	684 15%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	> € 442,46 - ≤ € 633,25	3.359 72%	3.436 73%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	> € 633,25 - ≤ € 678,66	356 8%	300 6%
Tot huurtoeslaggrens	> € 678,66 - ≤ € 763,47	297 6%	199 4%
Boven huurtoeslaggrens; DAEB*	> € 763,47	9 0%	15 1%
Geliberaliseerd; niet-DAEB	> € 763,47	48 1%	46 1%
Totaal		4.650	4.680

*Na mutatie komt de huur onder de dan geldende huurtoeslaggrens

Deze percentages volgen niet de ontwikkeling die we nastreven en die genoemd staan in het overzicht bij 1.3.2. Het aandeel goedkopere woningen is gestegen en het aandeel duurdere gedaald. Oorzaken hiervan zijn dat in 2021 de huurgrenzen wel zijn geïndexeerd maar geen huurverhoging werd doorgevoerd omdat toen de wet eenmalige huurverlaging van kracht was. De eenmalige huurverlaging in 2023 zal hierop ook weer invloed hebben.

Woningbezit per gemeente

DAEB en niet-DAEB	Dinkelland	Twenterand	Totaal
DAEB bezit	1.294	3.243	4.537
Niet-DAEB bezit	47	66	113
Totaal	1.341	3.309	4.650

1.3.2 Huurprijsbeleid

Belangrijke pijlers van ons huurprijsbeleid zijn betaalbaarheid voor de huurders en zorgen voor een financieel gezonde organisatie. Het huurprijsbeleid had als streven om te groeien naar een gemiddelde huurprijs van 73,2% van de maximale huurprijs. Omdat we voldoende woningen in de verschillende prijscategorieën willen behouden, maar de punten van woningwaardering bij nieuwbouw en na verduurzaming omhoog gaan, is dit streven niet haalbaar en daarom in 2022 losgelaten. Om te zorgen dat we voldoende kasstromen hebben in de toekomst, wordt het huurprijsbeleid in 2023 geactualiseerd. Daarbij worden de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken en de vernieuwde regelgeving van de rijksoverheid meegenomen.

Na te streven verdeling huurprijsklassen nieuw huurprijsbeleid.

Huurprijsklasse	Huur 2022	2022
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 442,46	5%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	> € 442,46 - ≤ € 633,25	75%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	> € 633,25 - ≤ € 678,66	10%
Tot huurtoeslaggrens	> € 678,66 - ≤ € 763,47	10%

1.3.3 Huuraanpassing 2022

De huren voor zowel de DAEB als niet-DAEB woningen hebben we verhoogd met 2,3%. Woningen die bestemd zijn voor sloop hebben geen huurverhoging gekregen. We hebben dit jaar geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging en de mogelijkheid om woningen met een huur onder € 300 extra te verhogen.

Er kwamen 15 bezwaren binnen. Aan 2 hiervan werd tegemoet gekomen. Het zijn woningen die gesloopt worden en die onterecht een huurverhogingsvoorstel ontvingen. Er werden 9 bezwaren ingetrokken nadat wij de huurders extra voorlichting gaven over bezwaargronden. In 4 gevallen ging het bezwaar naar de Huurcommissie. Vanuit de Huurcommissie was het oordeel dat hier geen gegronde redenen waren om het bezwaar in te willigen.

Maatwerk

Mensen moeten zo passend mogelijk kunnen wonen. Wij zijn er voor mensen met een smallere beurs. Situaties waarin mensen te maken hebben met inkomensterugval bekijken wij serieus en daarbij leveren wij zo nodig maatwerk. Maatwerk kan bestaan uit huurverlaging, huurbetaling of het zoeken naar een andere beter betaalbare woning. In 2019 besloten we in 1 situatie over te gaan tot huurbetaling vanwege inkomensachteruitgang door Corona. In 2022 is dit afgerond en is de huurbetaling opgeheven.

1.3.4 Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat

Het incassoproces is goed geregeld en we hanteren een persoonlijke aanpak om huurschulden te voorkomen en te verhelpen. Door deze aanpak zijn de achterstanden vanaf eind 2022 slechts heel licht opgelopen. Terwijl we tegelijk merken dat voor de individuele huishoudens het zeker niet makkelijk is om schulden te voorkomen of tegen te gaan. Door de ontwikkelingen binnen de samenleving, van onder meer hoge kosten voor energieverbruik en dagelijkse boodschappen en de onzekerheden rondom de oorlog in Oekraïne, moeten we erop voorbereid zijn dat meer mensen in financiële problemen kunnen komen.

Huurachterstanden	2022 * € 1.000	Deel van huuromzet	2021 * € 1.000	Deel van huuromzet
Huidige huurders (*)	190	0,58%	123	0,37%
Vertrokken huurders	86	0,26%	108	0,33%
Overige vorderingen				
Huurdebiteuren	225		264	
Totaal huurdebiteuren	501		495	
Voorziening debiteuren	-241		-265	
Huurdebiteuren balans	260		230	

(*) De achterstand eind 2022 is inclusief € 55.000 van een huurder van een kantoorpand vanwege te late facturering. Deze is in januari betaald.

We blijven investeren in gespecialiseerde woonconsulenten die tijd hebben om vroegtijdig problematiek te signaleren en om aandacht te besteden aan huurders met een (dreigende) achterstand. Door een laagdrempelige en persoonlijk benadering en het geven van aandacht lukt het ons vaak om met huurders met (dreigende) huurachterstanden in gesprek te komen. Zo weten we beter wat er aan de hand is en wat de huurder voor ogen heeft. En overleggen we op welke wijze zij het beste ondersteund kunnen worden. Dat kan onder meer in de vorm van betalingsregelingen. Eind 2022 waren dit er 134 (110 onder zittende huurders en 24 onder vertrokken huurders). Eind 2021 liepen er 142 betalingsregelingen (122 onder zittende huurders en 20 onder vertrokken huurders).

Verder bieden we ondersteuning door goed samen te werken met de armoedeconsulenten van Dinkelland en Twenterand. We hebben intensief contact met gemeente, stadsbank, bewindvoerders en Stichting Boot (in Twenterand). Voordat we mensen aanmelden bij de deurwaarder hebben we al veel acties ondernomen. Voor een melding bij de deurwaarder, hebben we altijd contact met de gemeente voor de vroegsignalering, behalve als de bewoner onder bewind staat. We deden 40 meldingen voor de vroegsignalering; 20 in Twenterand en 20 in Dinkelland. Naast de meldingen zijn wij ook zelf bij huurders op huisbezoek geweest.

Praktijkervaring van onze woonconsulent huurincasso

Er ontstond bij een ouder echtpaar een maand achterstand. 20 jaar lang altijd netjes de huur betaald. De alarmbellen gingen af toen vorig jaar de maandhuur van oktober gestorneerd werd. Ik belde mevrouw en ze zei: "Geen probleem, ik maak het vanavond aan je over". Twee dagen later zag ik dat mevrouw nog niets had overgemaakt. Ik zocht opnieuw contact en tijdens het gesprek bleek al snel dat mevrouw er helemaal doorheen zat. Haar man is ernstig ziek, waardoor ze veel extra kosten hebben en waarbij ze ook niet terecht kan met de financiële zorgen. Mevrouw sliep niet meer en zag door de bomen het bos niet meer. We hebben een goed gesprek gehad en heb mevrouw kunnen overtuigen dat de hulp die wij haar kunnen bieden voor "verlichting" zou gaan zorgen. Samen met de consulent van Meldpunt Schulden hebben we een afspraak gepland. Mevrouw vroeg nog: "Komen jullie met een auto waar het logo van Mijande of van de Gemeente opstaat?" Ik wil niet dat anderen zien, dat Mijande of de Gemeente bij ons op bezoek is, dan ga ik vragen krijgen." Mevrouw schaamt zich en was erg zenuwachtig. Tijdens het gesprek bleek al snel dat ze recht hadden op een aanvulling van de gemeente en dat ze nog aanspraak konden maken op andere toeslagen met terugwerkende kracht. Je zag mevrouw opbloeien tijdens het gesprek. Ondertussen zijn we een aantal weken verder en heeft ze de huurachterstand afgelost en elke maand meer ruimte, waardoor ze weer vrolijker is en ze veel meer rust heeft. Mevrouw vindt het fijn dat er af en toe iemand met haar meekijkt qua financiën. Hiervoor hebben we een maatje van St. Boot ingeschakeld.

Deurwaarderszaken

Het is niet altijd te voorkomen dat we een beroep moeten doen op een deurwaarder. Ook dan worden nog verschillende pogingen gedaan om met aanvullende afspraken woningontruimingen te voorkomen. Daarin slagen we gelukkig de laatste jaren goed. In onderstaande tabel is te zien dat het aantal huurders dat doorgezet is naar de deurwaarder iets is toegenomen.

Deurwaarderszaken	2022	2021
Aantal ingediende zaken	27	21
Aanzegging ontruiming	2	6
Aantal vonnissen	6	5
Ontruimingen	1	3

Ontruimingen

Vanuit Mijande Wonen en samenwerkingspartners zijn diverse acties uitgevoerd en er is ondersteuning aangeboden om te komen tot passende oplossingen. In 1 situatie waarin sprake was van huurachterstand in Twenterand leidde deze handreikingen helaas niet tot het voorkomen van de woningontruiming.

1.3.5 Aanbod van woningen

Verhuur van woningen

Het klantproces huur opzeggen en woning betrekken is verder gedigitaliseerd met de verhuurapp. Hierdoor wordt het klantproces gestroomlijnd. Zaken zoals inspectierapport, opnamestaat en huurovereenkomst worden snel tussen verhuurconsulent en huurder uitgewisseld. Informatie staat gelijk op de juiste plaats binnen het organisatie systeem. Hiermee bereiken we een versnelde uitwisseling van informatie voor klanten en wordt door medewerkers nog meer op dezelfde manier gewerkt.

Wij wezen 260 sociale huurwoningen toe in 2022. Daarnaast zijn er voor noodopvang 26 woningen verhuurd aan gemeente Twenterand; 24 voor Oekraïners en 2 voor asielzoekers. In gemeente Twenterand werden 176 en in Dinkelland 84 woningen regulier toegewezen.

In volgende tabel staat de verdeling naar huurprijsklasse weergegeven. Daarnaast zijn 26 woningen tijdelijk verhuurd aan gemeente Twenterand. 24 van deze woningen worden gebruikt voor noodopvang van Oekraïners en 2 voor asielzoekers.

Huurprijzen	Dinkelland				Twenterand			
	2022 Totaal	2021 %	2021 Totaal	2021 %	2022 Totaal	2021 %	2021 Totaal	2021 %
≤ € 633,25	74	88	78	87	150	85	180	90
> € 633,25 - ≤ € 678,66	4	5	6	7	15	9	10	5
> € 678,66 - ≤ € 763,47	6	7	6	7	11	6	10	5
Totaal	84	100	90	100	176	100	200	100

*In 2021 zijn de aftoppingsgrenzen van 2021 gehanteerd (€ 633,25, € 678,66 en € 752,33)

Woningtoewijzing sociale huurwoningen

In deze paragraaf is de tabel opgenomen met de verantwoording van passend toewijzen. Kort gezegd houdt passend toewijzen in dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, woningen toegewezen krijgen met een huurprijs tot een voor hen geldend maximum. In 2022 was dit voor jongeren tot 23 jaar € 442,46, voor 1- en 2-persoonshuishoudens € 633,25 en voor huishoudens met 3 of meer leden € 752,33. De overheid vereist dat minimaal 95% van de toewijzingen aan mensen uit de primaire doelgroep passend moet zijn. In de volgende tabel staat de verantwoording.

Personen	AOW	Inkomensgroep	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 763,47
Eenpersoons	Nee	1. ≤ € 24.075	22	54	2
	Nee	2. > € 24.075	3	30	10
	Ja	1. ≤ € 23.975	2	28	1
	Ja	2. > € 23.975	1	8	1
Tweepersoons	Nee	1. ≤ € 32.675	3	22	1
	Nee	2. > € 32.675	-	11	1
	Ja	1. ≤ € 32.550	2	11	-
	Ja	2. > € 32.550	-	5	-

Personen	AOW	Inkomensgroep	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 678,66	> € 678,66 en ≤ € 763,47
Drie of meerpersoons	Nee	1. ≤ € 32.675	-	29	1
	Nee	2. > € 32.675	-	6	6
	Ja	1. ≤ € 32.550	-	-	-
	Ja	2. > € 32.550	-	-	-

Verhuur ≤ 763,47 DAEB	260
Verhuur noodopvang Oekraïne	24
Verhuur noodopvang asielzoekers	2
Totaal DAEB verhuringen	286
Verhuur niet DAEB	6
Totaal verhuringen 2022	292

In de volgende tabel is te zien dat we met het toewijzen van de sociale huurwoningen binnen de normen van de overheid blijven.

Toewijzingen woningen ≤ € 763,47	Aantal woningen	Norm Overheid	Gerealiseerd Mijnde Wonen
Toewijzing laagste inkomens	178		
Passend toegewezen	173	Minimaal 95%	97,2%
Toewijzingen volgens EU norm			
Eenpersoons ≤ € 40.765	161		
Meerpersoons ≤ € 45.014	95		
	256	Minimaal 92,5%	98,5%
Eenpersoons > € 40.765	1		0,4%
Meerpersoons > € 45.014	3		1,1%
Totaal	260		

Intermediaire woningtoewijzing

Een aantal zorgaanbieders verhuurt woningen van ons aan cliënten. Als zij een nieuwe huurovereenkomst aangaan, is er sprake van intermediaire woningtoewijzing en ook dan moeten woningen passen worden toegewezen. Zij laten ons jaarlijks zien dat zij de criteria van passend toewijzen hebben toegepast bij nieuwe verhuringen.

Vrije sector woningen

In de vrije sector werden 6 woningen verhuurd.

Woningzoekenden

Op 31 december stonden 7.067 woningzoekenden ingeschreven in ons woonruimteverdeelsysteem. Hiervan reageerden 2.681 huishoudens (38%) daadwerkelijk 1 keer of vaker op ons aanbod. Dit noemen wij de actief woningzoekenden. Ongeveer 62% van de ingeschrevenen heeft nog nooit gereageerd op een vrijkomende woning. Zoals in onderstaande tabel te lezen is, wonen veruit de meeste woningzoekenden in gemeente Twenterand. Deze percentages komen overeen met die in 2021.

Nu wonend in	Actief woningzoekend	Niet actief woningzoekend	Totaal aantal
Dinkelland	464	1.008	1.472
Twenterand	1.145	2.301	3.446
Overig Twente	656	600	1.256
Overig Overijssel	186	212	398
Overig Nederland	230	265	495
Totaal	2.681	4.386	7.067

Reacties op woningaanbod

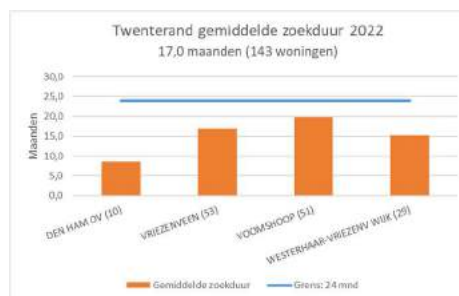
In Dinkelland kwamen op de woningen die geadverteerd werden gemiddeld 33 reacties (in 2021 gemiddeld 21 en in 2020 gemiddeld 10). In Twenterand werd gemiddeld 73 keer gereageerd op het aanbod (in 2021 gemiddeld 53 en in 2020 was het 28). Hiermee wordt de lijn voortgezet dat de druk op de sociale huurmarkt in Dinkelland lager is dan in Twenterand. Maar in beide gemeenten is wel duidelijk sprake van een verhoging van het aantal reacties. Daarbij valt op dat met name het aantal reacties op eengezinswoningen stijgt.

Zoektijden sociale huurwoningen

Met gemeenten Twenterand en Dinkelland en de Huurdersraad spraken we normen af over zoektijden. In Dinkelland is dit 1 jaar en in Twenterand 2 jaar.

Dit betekent dat actief woningzoekenden, die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, daar binnen die periode in moeten kunnen slagen. In de hierna komende grafieken is te zien dat dit in 2022 gelukt is. De zoektijd van een woningzoekende is de periode tussen de eerste keer reageren op een aangeboden woning en de keer dat het daadwerkelijk komt tot het aanvaarden

van een woning. Omdat het aantal mutaties in de kleine kernen van Dinkelland zeer laag is, is daar de zoekduur ook een stuk hoger. Gemiddeld zoekduur blijft nog net onder de afgesproken 12 maand.



Bijzondere woningtoewijzing

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

Totaal zijn er 52 woningen verhuurd aan huishoudens die horen tot de bijzondere doelgroepen. Dit is 20% van alle toewijzingen.

Bijzondere doelgroep	Aantal toewijzingen
Statushouders	18
Medische urgentie	17
Sociale urgentie	13
Uitstroom maatschappelijke opvang/ beschermd wonen	4
Totaal	52

Statushouders

In de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2021 – 2024 die we sloten met de gemeenten en de Huurdersraad is opgenomen dat wij bijdragen aan het huisvesten van statushouders. Ook in 2022 hebben we daar een positief aandeel in gehad. In onderstaande tabellen staan de taakstellingen per gemeente en de bijdrage aan woningen die Mijande Wonen leverde.

De totale taakstelling voor de gemeente Dinkelland en Twenterand was inclusief de achterstand van 2021 108 statushouders. We hebben 92 statushouders in 2022 gehuisvest inclusief gezinsherenigingen. Voor de plaatsingen in 2022 hebben wij 18 woningen gebruikt in Dinkelland en Twenterand. In Dinkelland zijn er 12 woningen gebruikt voor statushouders en in Twenterand 6 woningen. Eind 2022 was er nog een achterstand voor het huisvesten van 6 statushouders in Twenterand en 10 in Dinkelland. Gemeente Dinkelland heeft een correctie doorgevoerd. Hierdoor komt de achterstand voor deze gemeente uiteindelijk uit op 2.

Gemeente	Toegewezen woningen	Toegewezen aan vergunninghouders	Aandeel voor vergunninghouders	Aantal gehuisveste statushouders
Twenterand	176	6	3,4%	57
Dinkelland	84	12	13,9%	35
Totaal	260	18	7%	92

Samen met de gemeenten en de stichtingen Vluchtelingenwerk en Palet wordt de verhuur van de woning met de statushouder geregeld. Deze krijgt vanuit de stichtingen ook de eerste periode begeleiding. Periodiek hebben we met de gemeenten en de stichtingen overleg om zaken die goed en minder goed lopen met elkaar te bespreken en waar nodig acties te ondernemen.

Medische voorrang

Om te bepalen of een woningzoekende in aanmerking komt voor medische voorrang schakelen wij een extern keuringsbedrijf in. Per eind april zijn we van het bedrijf Argonaut overgegaan naar Ausems en Kerkvliet. In 2022 kregen we 33 concrete aanvragen voor een medische voorrang; hiervan kwamen er 25 uit Twenterand en 8 uit Dinkelland. Uiteindelijk hebben 15 aanvragers een medische voorrang toegekend gekregen en 5 aanvragen worden in 2023 behandeld.

Woningzoekenden met een medische voorrang reageren zelf op ons woningaanbod en bij gelabelde 'medische voorrang' woningen krijgen zij dan voorrang op regulier woningzoekenden. Als er behoefte is aan ondersteuning bij het reageren op woningen, bieden wij deze.

Er werden 28 woningen aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met medische voorrang. Hiervan werden 17 daadwerkelijk toegewezen aan deze groep (13 uit Twenterand en 4 uit Dinkelland).

In prestatieafspraken met de Huurdersraad en gemeenten Twenterand en Dinkelland staat dat we meer samen gaan werken bij het toewijzen van woningen aan mensen met medische voorrang. In een pilot krijgt de samenwerking met de WMO-afdelingen extra aandacht. We maakten de volgende afspraken:

- We zorgen samen met de WMO-collega's dat zoveel mogelijk mensen met medische beperkingen een passende woning krijgen, als ze die nodig hebben.
- We hebben een duidelijke en begrijpelijke route gemaakt voor mensen die naar een passende woning moeten/willen verhuizen.
- We proberen te zorgen dat mensen maar bij één instantie hun verhaal hoeven te vertellen om in aanmerking te komen voor een geschikte woning.
- We proberen samen te voorkomen dat maatschappelijk kapitaal wordt vernietigd. We willen aangepaste woningen direct inzetten voor mensen die die aanpassing nodig hebben.
- Na positieve beoordeling door WMO consulenten kunnen mensen bij ons medische voorrang krijgen, zonder dat wij een extern keuringsbedrijf inschakelen.

In 2022 kregen 4 woningzoekenden een geschikte woning die via de WMO medische voorrang bij ons hebben gekregen.

Uitstroom en sociale urgentie

In Twenterand werden 2 woningen toegewezen aan mensen die klaar waren om uit te stromen vanuit een Beschermd Wonen locatie. Zij kregen een huurovereenkomst met een 3-partijenovereenkomst waarin afspraken vastliggen rondom het wonen en de ondersteuning door de hulpverleningsorganisatie. En er werden 2 woningen toegewezen aan mensen uit de Maatschappelijke Opvang. We kennen ook de variant dat de zorgverlenende organisatie de huurovereenkomst tekent en 24/7 ondersteuning verleent (zogenoemde modulaire oplossing: beschermd wonen op afstand). In een latere fase kan de huurovereenkomst op naam komen van de bewoner. Verder werden er woningen toegewezen aan huishoudens nadat met verschillende partijen, zoals de gemeente, politie en hulpverleners overleg is geweest over het verlenen van sociale urgentie. Op basis van passende hulpverlening in de woning maken zij een nieuwe start.

1.3.6 Verkoop

Met het verkopen van woningen willen we onder meer ons bezit beter laten aansluiten op de toekomstige vraag naar sociale woningen. Volgens onze portefeuillestrategie willen wij gemiddeld 25 woningen per jaar verkopen. In 2022 is dat aantal niet gehaald. De belangrijkste oorzaak is dat

6 woningen uit de verkoop zijn gehaald of niet in verkoop gebracht. Die woningen zijn opnieuw verhuurd door toenemende vraag naar grote eengezinswoningen en/of door spoedaanvragen van gemeenten voor statushouders en asielzoekers.

18 woningen zijn verkocht: 9 in Dinkelland en 9 in Twenterand. Van het totaal zijn er 6 woningen aan de huidige huurders verkocht (gemiddelde leeftijd 52 jaar) en 12 op de vrije markt (gemiddelde leeftijd 30 jaar).

De gemiddelde verkoopprijs was € 223.800. Ten opzichte van vorig jaar is dat is een stijging in opbrengst van 12%. De prijsvorming in de woningmarkt liet een stijgende trend zien. Sinds het laatste kwartaal van 2022 zijn de marktomstandigheden door energiecrisis en stijgende rentes aanzienlijk veranderd. De verwachting is dat de looptijd van woningverkoop zal toenemen en de opbrengst per woning zal afnemen.

Met de verkoop van woningen blijft Mijande Wonen mogelijkheden bieden aan huishoudens met een middeninkomen.

Gemeente	Aantal verkocht, levering 2022	Aantal verkocht, levering 2021
Dinkelland	9	11
Twenterand	9	22
Totaal	18	33

BOG

Aan het Julianaplein in Denekamp is de fysiotherapiepraktijk verkocht aan zittende huurder. In de huurovereenkomst was reeds een koopoptie afgesproken. Deze verkoop maakte het nodig om een VVE op te richten omdat het gebouw ook 6 huurappartementen telt.

Aan de Molenstraat 10d in Ootmarsum is de huisartsenpraktijk verkocht aan zittende huurder. Hiermee treden zij toe tot de VVE Molenborgh. Mijande Wonen blijft de grootste eigenaar met meerderheid van stemmen in dit gebouw.

1.3.7 Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving

Wij zetten ons in om bij te dragen aan de leefbaarheid in onze woningen en de woonomgeving.

Beste Buur Bokaal

In 2022 organiseerden we alweer voor de 4e keer samen met de gemeenten Dinkelland, Twenterand en de Huurdersraad de Beste Buur Bokaal. Alle inwoners van Dinkelland en Twenterand konden een buurman of -vrouw nomineren voor de Beste Buur Bokaal. Ook dit jaar kwamen er weer mooie verhalen binnen over burens die veel voor elkaar betekenen. De stille krachten in buurten en wijken. Omdat het moeilijk kiezen was, is dit jaar besloten dat alle genomineerden Beste Buur zijn. Tijdens Nationale Burendag hebben we al deze Beste Buren in het zonnetje gezet.

Project de Groene Loper

Het project is met succes afgerond. Huurders uit een aantal straten in Vroomshoop, Westerhaar en de Pollen (Vriezenveen) konden kosteloos een vijftal eetbare planten kiezen om hun tuin 'groener' te maken. Gezien de animo en het succes zal het project een vervolg krijgen. Aan de speeltuin in Vroomshoop, het Flierpark, wordt, naast het



verschonen van het zand en het aanpakken van het groenonderhoud, ook onderhoud uitgevoerd aan de speeltoestellen; deze worden op onderdelen vervangen en geleverd.

Tuinfestival Westerhaar

In september hebben we, samen met Zorgzaam Twenterand een tuinfestival georganiseerd in de Rozenstraat in Westerhaar. Het festival werd afgesloten met een hapje en een drankje op het veldje aan de Rozenstraat. Dit leidde tot leuke en zinvolle gesprekken met en tussen buurtbewoners. Voor de kinderen werden er door jongerenwerk activiteiten georganiseerd.

Ondersteuning bij woonoverlast

Huurders die overlast ervaren van hun burens stimuleren we om eerst zelf contact op te nemen met betreffende burens. Dit in de overtuiging dat het te snel inschakelen van organisaties, situaties eerder kan laten escaleren dan dat het iets oplost. Als de burens er niet uit komen, bemiddelt Mijande Wonen tussen partijen of schakelt hiervoor andere partijen in. In 2021 is gestart met Buurtbemiddeling in Dinkelland. Mijande Wonen draagt hier financieel aan bij. Buurtbemiddeling wordt ingezet bij lichte overlastzaken zoals conflicten over tuinen, overlast van dieren en pestgedrag. Met de inzet van opgeleide vrijwilligers worden goede resultaten gehaald. Het is een laagdrempelige manier van bemiddelen en onze ervaring is dat het niet alleen op de korte termijn maar ook op de wat langere termijn positieve invloed heeft. In 2022 is Buurtbemiddeling geëvalueerd. We behalen met elkaar positieve resultaten en we weten elkaar goed te vinden. Wij melden mensen zelf niet aan, maar verwijzen hen door naar Buurtbemiddeling. Momenteel loopt een verkennend onderzoek vanuit gemeente Twenterand om ook daar Buurtbemiddeling in te kunnen zetten.

Woonoverlast

We merken dat de woonoverlast is toegenomen. We hebben meerdere keren de gang naar de rechter moeten maken in verband met aanhoudende woonoverlast. Wij hebben het afgelopen jaar 3 keer een hennepbericht vanuit de politie ontvangen. De politie is 4 keer een woning van Mijande Wonen binnengedrongen; 2 keer omdat het vermoeden bestond dat er sprake was van een hennepkwekerij en 2 keer omdat er vermoeden was van illegaal wapenbezit en contacten met de onderwereld. Tijdens een van de laatstgenoemde invallen is een grote hoeveelheid hennep aangetroffen in de woning.

Twee huurders hebben vrijwillig de woning opgezegd op basis van het regionaal hennepconvenant. Tegen de andere zijn we een Kortgedingprocedure gestart. De rechter ging niet akkoord dat het een kort geding procedure betrof. We beraden ons in deze nu nog over het starten van een bodemprocedure.

We hebben meerdere aanhoudende overlastzaken; voor twee zaken zijn we naar de rechter gegaan. Voor 1 zaak hebben we een vrijwillige gedragsaanwijzing getekend. Dit houdt in dat de huurder een verklaring ondertekent waarin staat dat hij/zij bepaald gedrag, waar anderen overlast van hebben, niet meer vertoont. In de rechtszaken die spelen, zijn we nog in afwachting van een vonnis.

Voorkomen verpaupering bij herstructurering

In de wijk De Oale Bouw loopt het meerjarig project om woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Er stonden woningen leeg om in te richten als wisselwoningen voor de bewoners uit fase 1. In februari 2022 brak de oorlog uit in Oekraïne. Voor de noodhulp verhuurden wij 15 van die lege woningen in De Oale Bouw aan Oekraïense vluchtelingen. Zij hebben daar tot en met 31 oktober 2022 gewoond. Vanaf 1 november 2022 hebben zij (tijdelijke) woonruimte gevonden in Rijssen. De woningen die wij verhuurden onder de Leegstandswet zegden wij op per 31 oktober 2022. Daarna richtten wij 18 woningen in als wisselwoning. 3 bewoners verhuisden tijdelijk naar een woning buiten de wijk. Doordat de wisselwoningen her en der door de wijk verspreid liggen, zijn nu alle woningen weer verhuurd in De Oale Bouw. Dit wordt als zeer prettig ervaren door de bewoners in fase 2, 3 en 4 van het project. Een enkele woning staat nog



leeg (bijvoorbeeld om als wisselwoning te gaan gebruiken) of slopen wij binnenkort, zoals de woningen in fase 1. Eind december leverden de meeste bewoners de sleutel van de sloopwoning in. Tussen Kerst en Oud & Nieuw troffen wij maatregelen om de lege woningen te beschermen. Wij plaatsten camera's om de veiligheid te waarborgen en diefstal tegen te gaan. Eind januari 2023 start de sloop van de woningen in fase 1.

Individuele problemen

Regelmatig signaleren wij dat huurders problemen hebben. Deze kunnen heel verschillend van aard zijn. Om een aantal te noemen: laaggeletterdheid, eenzaamheid, psychische en/of verstandelijke beperkingen, verslaving en onbekendheid met de Nederlandse samenleving. Signalen ontvangen wij van bureaus en van onze eigen medewerkers die vaak bij bewoners thuis komen zoals technisch consulenten en woonconsulenten, schilders, vakmannen en de sociaal consulent. Als we merken dat mensen onze uitleg op papier niet begrijpen, proberen we dit tijdens een persoonlijk contact uit te leggen. Signalen van eenzaamheid geven wij door aan seniorencoaches van gemeenten of welzijnsorganisaties. Zij kunnen op een laagdrempelige manier met mensen in contact proberen te komen. Bij onbekendheid met de Nederlandse samenleving schakelen we in gemeente Dinkelland met De Schakel en SWTD (welzijnszorg) en in gemeente Twenterand met Zorgzaam Twenterand. De Schakel in Dinkelland (welzijn, maatschappelijk werk, voorportaal WMO et cetera) kan individuele problematiek vaststellen.

Meervoudige problemen

Wij worden steeds vaker geconfronteerd met huishoudens waarin meerdere problematieken spelen die ons aanleiding geven om in actie te moeten komen. Spil vanuit Mijande Wonen daarin is de sociaal consulent. Uiteraard hebben wij contact met de betreffende huurder. Daarnaast is er samenwerking met diverse samenwerkingspartners. Meer informatie over deze samenwerking leest u in paragraaf 1.3.10.

In Twenterand heeft de 'GHB Handreiking – bezieling en bereikbaarheid' geleid tot goede samenwerking. Iedere maand worden tijdens het GHB casusoverleg – GHB (en vanaf 2022 ook andere aan drugs gerelateerde) problematieken besproken. We hebben volgens werkafspraken het afgelopen jaar 2 kandidaten na een succesvolle klinische opname en traject geholpen met passende woonruimte.

In januari 2022 zijn de deuren geopend van Het huis van Herstel in Almelo. Het is een 5 jaar durend project (2021 – 2025) bedoeld voor gedetineerde mannen uit de regio Twente die kampen met complexe problematiek. Tijdens de laatste fase van hun detentie worden zij naar het Huis van Herstel overgeplaatst vanuit bijvoorbeeld de Penitentiare Inrichting (PI) Almelo.

In het Huis van Herstel werkt de deelnemer aan een succesvolle en veilige terugkeer in de samenleving en een delict vrije toekomst. De deelnemer doet dat zoveel mogelijk zelf, maar staat er niet alleen voor. Doordat er veel organisaties actief betrokken zijn, krijgt de deelnemer volop hulp, zorg en aandacht. Vanuit Mijande Wonen hebben wij bijgedragen aan 1 succesvolle plaatsing. Ook hier staat samenwerking tussen netwerkpartners centraal.

Wonen, zorg en welzijn

Mensen wonen steeds langer thuis. Een belangrijke uitdaging ligt in het levensloopgeschikt maken van onze woningen. Wij zien het als een belangrijke opgave om eraan bij te dragen dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij nieuwe plannen houden wij rekening met de behoefte aan levensloopbestendige woningen. We bouwen doelgroep-onafhankelijke woningen. Ze zijn geschikt voor senioren met fysieke beperkingen, maar er kunnen ook andere huishoudens wonen; bijvoorbeeld 2-persoonshuishoudens of kleine gezinnen.

Ook voorzieningen op het gebied van welzijn, ontmoeten en aanvullende dienstverlening zijn noodzakelijk om ouderen tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen laten wonen. We werken daarom samen met zorg- en welzijnsinstellingen om deze integrale dienstverlening te kunnen

bieden, waarbij elke partij zijn eigen verantwoordelijkheid heeft en Mijande Wonen zich richt op de huisvesting.

Mijande Wonen neemt in de gemeente Twenterand deel aan de coalitie Eenzaamheid. Een initiatief om samen met alle netwerkpartners de eenzaamheid te bestrijden.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

Mijande Wonen nam deel aan de werkgroep Uitstroom MO, onderdeel van de Integrale aanpak Dak- en thuisloosheid in Twente. Uiteindelijk is vanuit deze werkgroep een regionale aanpak ontwikkeld en is een experiment per 1 november 2021 gestart: het Transferpunt. Met deze regionale aanpak wordt wachtduur verkort tot maximaal 6 maanden. Het Transferpunt heeft hierin een centrale rol. Mijande Wonen heeft in 2022 drie kandidaten weten te begeleiden naar passende woonruimte in ons werkgebied, 2 kandidaten in Dinkelland en 1 kandidaat in Twenterand. De kandidaten tekenen naast een huurovereenkomst ook een uitstroomovereenkomst samen met betrokken gemeente, hulpverlener en Mijande Wonen. In deze uitstroomovereenkomst staan afspraken rondom het wonen en de inzet van hulpverlening. Tijdens het eerste jaar worden deze afspraken minimaal 2 keer geëvalueerd. Deze werkwijze wordt als zeer prettig ervaren: er zijn korte lijnen, een gezamenlijke verantwoordelijkheid en prettige samenwerking die bijdragen aan een duurzame uitstroom.



Veiligheid in en om de woning

Veiligheid in en om de woning is belangrijk. Hieraan besteden we onder andere aandacht bij woningen die opnieuw verhuurd worden. Zo kijkt de installateur de elektrische installatie na en worden onveilige situaties verwijderd of hersteld. Daarnaast laat Mijande Wonen periodiek veiligheidsinspecties uitvoeren naar de gas- en elektriciteitsinstallaties in alle woningen. Voordat een nieuwe huurder in de woning komt worden de sloten vervangen.

Bij het plaatsen van nieuwe kozijnen wordt aandacht besteed aan de inbraakbeveiliging. Asbest op daken van bergingen en schuurtjes wordt planmatig verwijderd. In de woningen wordt dit uitgevoerd tijdens ingrijpend onderhoud of verduurzamingsprojecten. Veiligheid om de woning wordt bijvoorbeeld vergroot door straatwerk in achterpaden te herstellen.

1.3.8 Klantcontact

Woningzoekenden en huurders geven wij de mogelijkheid om op de door hen gewenste wijze contact met ons op te nemen of informatie op te zoeken. Dit kan via onze website, het huurderportaal, telefonisch en door op een van onze kantoren te komen of medewerkers in de buurt aan te spreken. In de gemeente Dinkelland hebben wij een kantoor in Denekamp en in de gemeente Twenterand in Vriezenveen. Daar kunnen huurders en woningzoekenden langskomen, ook zonder afspraak. In Denekamp is het kantoor sinds eind 2022 ook weer open in de ochtenden van maandag t/m donderdag. In Vriezenveen zijn de openingstijden ruimer, omdat er daar ook veel anderen langs komen voor overleggen, zakelijke afspraken en nog veel meer.

Sinds begin 2022 kunnen huurders ook aangeven of ze onze post op papier of via e-mail willen ontvangen. Veel huurders kunnen we daarom nu berichten per mail, wat zorgt voor lagere kosten en minder milieubelasting.

In 2022 hebben we de voorbereidingen gedaan voor het opstellen van een klantvisie. Begin 2023 wordt dit met een werkgroep, waar ook de Huurdersraad in is vertegenwoordigd, verder uitgewerkt. Naast collega's worden daar ook onze klanten nadrukkelijk bij betrokken.

Woonconsulenten, technisch consulenten, verhuurconsulenten, vakmannen, schilders en de sociaal consulent zijn vaak aanwezig in de buurten. Ze zijn herkenbaar in hun jas, auto en fiets met Mijande-logo. De meesten werken gebiedsgericht waardoor de meeste huurders hen kennen. Wij merken dat huurders die iets te vragen hebben onze medewerkers in de buurt goed weten te vinden. De beoordeling door huurders over onze dienstverlening blijft positief. In de volgende paragraaf gaan we, onder het kopje 'KWH', in op de resultaten van de Aedes-benchmark en de KWH onderzoeken.

1.3.9 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Uitgangspunt is om huurders in een zo'n vroeg mogelijk stadium te betrekken. Zaken die direct betrekking hebben op een complex worden vaak besproken met een bewonerscommissie en waar dit wenselijk is tijdens gesprekken met individuele huurders. Wij willen huurders zoveel mogelijk invloed geven op de beslissingen die genomen worden voor hun woning en buurt.

Plan De Oale bouw

Voor 2022 hebben we een intensief traject gehad waar bewoners mee konden praten over hun toekomstig woongebied en waar de bewonerscommissie ook veel in heeft geïnvesteerd. 2022 stond vooral in het teken van gesprekken met bewoners in fase 1 en om alles rond te maken voor de verhuizing naar de wisselwoningen. De overige bewoners werden hierbij betrokken door middel van nieuwsbrieven. Zo bleef ook iedereen op de hoogte van status van het plan.

Bewonersinitiatieven

Initiatieven van bewoners stimuleren we graag.

In oktober heeft de bewonerscommissie van St. Lucia in Denekamp een activiteiten middag georganiseerd. Na het koffiedrinken werkten de bewoners gezamenlijk aan het opruimen van de Gaming Room. Na een ochtend poetsen en boenen was er in de middag tijd voor ontspanning. Alle bewoners werden uitgenodigd voor een spelletjesmiddag in de opgefriste Gaming Room. Er was voor iedereen iets leuks te doen; van Monopoly uit het guldentijdperk, verschillende kaartspellen, een potje biljarten tot sjoelen. Om de dag feestelijk af te sluiten hebben alle bewoners kunnen genieten van een heerlijk stampotbuffet gesponsord door Mijande Wonen.



Huurdersraad

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

De Huurdersraad bestaat uit 7 leden: 6 huurders en 1 niet-huurder.

De Huurdersraad en Mijande Wonen zijn diverse keren bij elkaar geweest. Vanwege de Coronamaatregelen zijn we minder bij elkaar gekomen. Vanwege persoonlijke omstandigheden van verschillende leden van de Huurdersraad was beeldtelefonie niet altijd goed mogelijk. Daarom hebben we alternatieve manieren gevonden door soms met een paar mensen bij elkaar te zitten en digitale deelname van de anderen. Daarnaast zijn er tijdens informele telefoongesprekken en via mail veel zaken doorgesproken en is de Huurdersraad goed geïnformeerd.

Belangrijke onderwerpen die we met elkaar bespraken zijn:

- Huurverhoging 2022
- Begrotingen Mijande Wonen en Huurdersraad
- Activiteitenplan Huurdersraad
- Woonlastenonderzoek
- Woninghuren.nl
- Belanghouderbeleid
- Aankoop kavels
- Proces klachten over dienstverlening Mijande Wonen
- Postex
- Jaarverslag 2021
- Monitor Prestatie afspraken
- Kennismaking nieuwe huurdercommissaris
- Overige onderwerpen: Oale Bouw, energielasten, Nationale Prestatieafspraken
- Overige onderwerpen: digitalisering poststromen, Oale Bouw, verbouwing kantoor Oosteinde

Klachten

Huurders en woningzoekenden kunnen op verschillende manieren klachten bij ons melden. Dit kan door een Whatsappbericht, e-mail of brief te sturen, ons te bellen of via een klachtenformulier. De betrokken medewerker van Mijande Wonen bespreekt met de melder de klacht en samen proberen ze te komen tot een gewenste oplossing. Gelukkig komen we er samen meestal uit. Als dat niet lukt kunnen gesprekken volgen met een collega en eventueel met een manager. In situaties dat de melder ontevreden blijft over wat wij te bieden hebben, kunnen zij zich melden bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o., de Huurcommissie of de rechter. Dit jaar zijn er in een paar gevallen gesprekken geweest met de manager Wonen en de betrokken medewerker wat leidde tot meer begrip voor de oplossing die we al hadden geboden en soms ook tot een aanpassing van die oplossing. In 2022 zijn er geen klachten ingediend bij de Klachtencommissie. Er is wel 1 klacht ingediend bij de Huurcommissie, deze heeft die klacht niet ontvankelijk verklaard.

Om meer zicht te krijgen op welke klachten we waarover binnen krijgen, ook voordat ze bij de klachtencommissie worden ingediend, hebben we in 2022 het proces 'klachten over de dienstverlening' in beeld gebracht en een proceseigenaar benoemd. Alle klachten lopen via de klantconsulent, waar de proceseigenaar werkt. En van daaruit wordt de klacht verder de organisatie ingebracht met altijd een kopie naar de klachtencoördinator en dat is de manager Wonen. Zo registreren we waar de klachten overgaan en evalueren we elke 4 maanden of er door aanpassingen in de dienstverlening dan wel in de communicatie daarover, kunnen zorgen voor

minder klachten. Eind 2022 is in alle betrokken werkoverleggen uitleg gegeven door de proceseigenaar en de klachtencoördinator over de nieuwe werkwijze.

Informatievoorziening

Mijande Wonen is een communicatieve organisatie. Dat betekent dat medewerkers zelf namens Mijande Wonen communiceren. Het team communicatie ondersteunt medewerkers hierbij. Helder en duidelijk communiceren, goed kunnen luisteren en toetsen of de ontvanger je boodschap begrijpt, horen bij een communicatieve organisatie. Afdelingen/teams zijn zelf verantwoordelijk dat hun interne en externe communicatie en informatie juist, duidelijk, volledig en tijdig zijn. Onze interne en externe communicatie is duidelijk, begrijpelijk, juist en beschikbaar. Wij communiceren intern en extern actief, vertellen wat we doen en zijn trots op wat we bijdragen aan een thuis voor iedereen.



In 2022 heeft een werkgroep onze Algemene Huurvoorwaarden en Huurovereenkomst aangepast. In de werkgroep zat een lid van de Huurdersraad, medewerkers van Mijande Wonen en advocaten van Marquant Advocaten. Het is gelukt om de stukken in begrijpelijk Nederlands te schrijven. De vormgeving van de Algemene Huurvoorwaarden is kleurrijk en bestaat steeds uit korte blokken waardoor het aantrekkelijk is om lezen.

Wij informeren huurders en partners op onderstaande manieren:

Informatiebijeenkomsten en overleggen (online en offline) Wij zetten (digitale) bewonersavonden in om grote groepen bewoners tegelijkertijd te informeren en te betrekken. In 2022 hadden we een stand op de Woonbeurs in de gemeente Dinkelland.

(Digitale) nieuwsbrieven (offline en online) Bij projecten versturen wij nieuwsbrieven om betreffende huurders goed op de hoogte te houden.

Persberichten (offline en online) Wij versturen regelmatig nieuws- en persberichten. Deze berichten staan ook op onze website. Via onze social media kanalen Facebook en Twitter brengen wij deze berichten onder de aandacht.

Website (online) Hierop staat al onze basisinformatie over de organisatie en onze nieuwsberichten. Voor woningzoekenden staat er informatie over het inschrijven en reageren op aangeboden woningen. Voor huurders informatie over zaken die het huren van een woning betreffen. Op onze website zijn ook de veel gestelde vragen en daarbij behorende antwoorden te vinden.

Flyers Om ingewikkelde of veel informatie te communiceren, gebruiken we beeldende overzichten (infographics). In 2022 ontwikkelden wij beeldende overzichten voor het jaarverslag en passend toewijzen. Ook maakten we verschillende flyers om huurders over onderwerpen te informeren, zoals tips om minder energie te verbruiken en ventilatietips.

LinkedIn (online) Wij gebruiken LinkedIn om onze partners te bereiken.

Instagram (online) Wij gebruiken Instagram vooral om jongeren te bereiken. Hierop promoten we ook onze woningen die goed passen bij jongeren.

Klanttevredenheid

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

KWH

De input voor het huurdersoordeel voor de Aedes benchmark komt uit de onderzoeken die wij KWH laten uitvoeren. De benchmarkgegevens gaan over half 2021 en half 2022. De gegevens van KWH gaan over heel 2022.

¹ Landelijk Kwaliteitscentrum voor en door Woningcorporaties

Benchmark Aedes	Mijande 2022	Landelijk 2022	Mijande 2021
Nieuwe huurders	7,7	7,7	7,8
Reparatieverzoeken	7,6	7,6	7,8
Vertrokken huurders	6,7	7,5	8,1

KWH onderdeel	Mijande 2022	Landelijk 2022	Mijande 2021
Algemene dienstverlening	7,3	7,3	7,6
Nieuwe huurders	8,0	7,8	7,8
Vertrokken huurders	7,6	8,2	8,2
Reparatieverzoeken	8,0	7,9	8,0
Onderhoud	7,6	7,6	7,7
Gemiddeld	7,7	7,8	7,8

Uit de benchmark blijkt dat de waardering voor reparatieverzoeken iets naar beneden is gegaan. Uit het totale onderzoek van KWH komt dit niet naar voren. Een kleine vermindering in waardering kan optreden omdat we ons beleid hierop iets hebben aangescherpt en door het instellen van een onderhoudsabonnement. Voor die tijd werden veel kleine herstellingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is, door ons kosteloos worden uitgevoerd. Nu worden bepaalde werkzaamheden alleen uitgevoerd als men lid is van het onderhoudsabonnement.

Het oordeel van nieuwe huurders is ongeveer gelijk gebleven. Van invloed kan zijn dat we het verhuisproces opnieuw hebben ingericht. Dit betekende voor veel medewerkers het leren van nieuwe werkzaamheden en van het woningbezit. Dat proces is nog niet helemaal voltooid. De invloed hiervan zien we niet zozeer terug bij nieuwe huurders, maar wel bij vertrokken huurders. Vorig jaar was het een bovengemiddeld hoge waardering van 8,1. Hiervoor hadden we geen goede verklaring. Het huidige cijfer van 6,7 is ook lastig te duiden. Over het hele jaar bekeken met alle onderzoeksonderdelen van KWH is het cijfer ook gezakt, maar minder groot. Wij denken dat het te maken heeft met het veranderproces waarin we nog zitten, personele wisselingen en ziekte. Hierdoor kan de communicatie over het verhuisproces minder zijn geweest dan we gewend zijn. Vanuit een nadere analyse van KWH onderzoeken komt naar voren dat we duidelijker kunnen zijn over de door ons gewenste staat van oplevering en dat mensen te horen krijgen als ze het goed hebben gedaan. Dit hoort de vertrekkende huurder pas bij de eindnota, zo'n 2 weken na vertrek. We hebben besloten om de huurders nadat we met de volgende huurder door de woning zijn gelopen, even te bellen en te vertellen wat ze ongeveer kunnen verwachten bij de eindnota. In 2022 namen we incidenteel een paar weken na de sleuteluitreiking contact op met nieuwe huurders. Hiermee willen we er achter komen hoe het wonen gaat en of er nog vragen zijn. In 2023 willen we dit structureel gaan doen.

1.3.10 Onze samenwerking met onze partners

Wij zien netwerken en samenwerken als een middel om resultaat te boeken. Wij werken nauw samen met onder meer de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, schuldhulpverlening, aannemers en WoON Twente. Gezamenlijk resultaten behalen, in het belang van de bewoner(s), kan alleen als partijen elkaar weten te vinden, kennis delen en samenwerken. Wij betrekken partners, medewerkers en huurders eerder en intensiever.

In de vorige paragraaf las u hoe wij samenwerken met huurders en hen betrekken bij ons beleid en bij besluiten over hun woning. Hieronder leest u hoe wij handen en voeten geven aan onze samenwerking met andere partners.

Samenwerking met gemeenten

De samenwerking met gemeenten is goed en constructief. We weten elkaar snel te vinden wanneer dat nodig is. Met de Huurdersraad en de gemeenten Dinkelland en Twenterand zijn in november

2022 de uitvoeringsagenda's 2023-2024 ondertekend. De afspraken over de invulling van het woonbeleid bij de gemeenten is met name gericht op duurzaam, betaalbaar en prettig wonen.

Voor 2023 en 2024 betekent dat concreet dat partijen woningen sneller willen verduurzamen. Een ander belangrijk punt is de inzet op voldoende en geschikte (nieuwe) woningen voor jongeren, ouderen en bijzondere doelgroepen. Prettig wonen in buurten en wijken is ook een belangrijk doel van de gemaakte afspraken.

De uitvoeringsagenda's kwamen tot stand na een traject waarin medewerkers, bestuurders en adviseurs van de gemeente en Mijande Wonen en leden van de Huurdersraad intensief betrokken werden. Na een gezamenlijke werksessie en een inspiratiebijeenkomst zijn de uitvoeringsagenda's concreet geformuleerd. Daarnaast is er regelmatig bestuurlijk overleg tussen onze directeur-bestuurder, manager wonen en de wethouders van beide gemeenten.

Multidisciplinaire aanpak bij uitdagingen

Onze medewerkers werken nauw samen met medewerkers van de gemeente en andere partners zoals welzijn- en zorgorganisaties. We kiezen voor een zo'n breed mogelijke multidisciplinaire aanpak. Tijdens MDO's (multidisciplinair overleg) worden situaties waarin mensen verkeren met elkaar besproken en acties op elkaar afgestemd. Daar waar wij deel zijn van de oplossing nemen wij onze verantwoordelijkheid. Belangrijke samenwerkingspartners zijn de beide gemeenten, Tactus verslavingszorg, de politie, Avedan, Wijkkracht, Stichting Welzijn Tubbergen/Dinkelland, ZorgSaam Twente, Aveleijn, Stadsbank, Stichtingen Vluchtelingen Werk en Palet, Stichting Boot, verschillende bewindvoerders en ambulante hulpverleners. De samenwerking vraagt om vertrouwen in elkaar, het elkaar goed kennen en weten te vinden.

In september zijn alle medewerkers die werkzaam zijn binnen het sociaal domein, van de 2 gemeenten en Mijande Wonen en leden van de Huurdersraad bij elkaar gekomen voor een inspiratiebijeenkomst. Thema was 'Wonen, zorg en welzijn'. Het thema werd vanuit verschillende ooghoeken belicht.

Externe toezichthouders

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

Netwerken

Wij zoeken actief de samenwerking op en nemen deel aan samenwerkingen als WoON Twente. Op strategisch, tactisch en operationeel niveau nemen mensen van Mijande Wonen deel aan verschillende werkgroepen. Belangrijk thema in 2022 was het voorbereiden van een regionaal woonvindsysteem met corporaties die woningbezit hebben in Twente en een deel van de Achterhoek. Onder de naam WoningHuren.nl wordt dit systeem in 2023 ingevoerd. Hiermee hebben woningzoekenden een totaal beeld van het aanbod in het werkgebied en kunnen zij reageren op het aanbod van de verschillende woningcorporaties.

1.4 Financiële continuïteit en financieel beleid

1.4.1 Financiële continuïteit en financieel beleid

Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden aan (toekomstige) huurders. Een randvoorwaarde hierbij is dat we financieel gezond zijn en blijven.

Portefeuillestrategie en verduurzaming

Zoals u eerder kon lezen heeft Mijande Wonen financieel de zaken weer op orde. Vorig jaar bleek dat er financiële ruimte ontstond om extra te investeren. In 2022 hebben we de ambitie verder uitgebreid om meer woningen te verduurzamen naar 160 per jaar en extra 5 woningen nieuw te bouwen per jaar. Met deze extra investeringen wijken we tijdelijk af van onze portefeuillestrategie. In 2023 zijn de ambities verder verhoogd naar 200 te verduurzamen woningen per jaar. Dit is meegenomen in de begroting, voor het aantal nieuw te bouwen woningen en het aantal te verduurzamen woningen. Door aanloopproblemen in de contractering is het aantal uitgevoerde verduurzamingen achter gebleven. Dit heeft in 2022 geleid tot een overliquide situatie die we vanaf volgend jaar gaan inlopen. In 2023 gaan we de portefeuillestrategie opnieuw bekijken en we bepalen dan in hoeverre we verder willen en kunnen bijsturen.

Activiteiten financieel gezond

We richtten ons in 2022 op de volgende activiteiten/projecten om financieel gezond te blijven:

- Verdere uitwerking jaarplan fiscaliteiten.
- Bijstelling kaders door herijking van het investeringsstatuut, het Reglement Beleid en Beheer, het Treasurystatuut en benchmarks van Aedes en Treasury.
- Uitwerking diverse financiële scenario's, zowel bij de begroting, maar ook tussentijds om de mogelijkheden en effecten van de Nationale Prestatieafspraken inzichtelijk te maken.
- Het afzetten in scenario's tussen enerzijds onze financiële buffers en anderzijds ruimte voor meer maatschappelijke investeringen.
- Periodieke monitoring met het kernteam risicomanagement van de belangrijkste risico's, de ontwikkelingen daarin en (de effecten van) de beheersmaatregelen.
- Verdere uitwerking en optimalisering bedrijfsprocessen. Zo kunnen we efficiënter werken en de kosten verlagen. In 2022 betrof dit ondermeer verdere verbetering van het servicekostenproces, de projectenadministratie, het proces rondom WKA en de dynamische werkstroom.
- Beperken rentebetaling als gevolg van overliquiditeit. De bouw en daarmee de financieringsbehoefte, is achtergebleven door opstartproblemen in de opdrachtverstrekking, schaarste bouwmaterialen en voor deel nog als gevolg van Corona.
- Snellere afhandeling van de RVV subsidies als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing.
- De consequenties van de Nationale Prestatieafspraken in beeld brengen. Deze zijn verwerkt in de begroting 2023. Voor de effecten op onze financiële positie verwijzen we naar paragraaf 1.4.2.

Fiscale strategie en fiscale commissie

De fiscale strategie was erop gericht om gebruik te maken van de aanwezige compensabele verliezen. In 2022 zijn de regels veranderd: slechts 50% van de verliezen mochten verrekend worden. Daarnaast is er vertraging opgelopen in de verduurzamingsprojecten, dit leidde tot minder fiscale onderhoudslasten. In 2022 betaalden we daardoor voor het eerst vennootschapsbelasting.

Er zijn grote stappen gemaakt op fiscaal gebied. In 2022 introduceerden we de risicokaart. Het niveau van fiscale beheersing is in 2022 ontwikkeld naar een voldoende niveau. Uit het fiscaal jaarplan blijkt dat de focus verschuift naar (de beheersing van) het thema BTW. Er is een start gemaakt met de implementatie van beheersmaatregelen voor de Wet Ketenaansprakelijkheid en er is gewerkt aan kennisontwikkeling/-overdracht voor medewerkers.

In 2022 is het opleidingsplan vormgegeven waarin we jaarlijks opleidingen organiseren op het gebied van fiscaliteiten. In 2022 betrof dit onder meer loonbelasting, de workshop

Vennootschapsbelasting en omzetbelasting bij projectontwikkeling. Naar aanleiding van deze laatste workshop is gewerkt aan de verdere uitvoering van het WKA proces. We hebben de voorbereidingen van de opstelling van de aangifte vennootschapsbelasting anders georganiseerd. Hierin hebben we zelf meer kennis gekregen en we hebben de advisering over dit onderwerp anders vormgegeven.

Het wetsvoorstel voor afschaffing van de verhuurderheffing is eind december door de eerste kamer aangenomen. Daarmee is de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 definitief. De belastingdienst heeft de VSO2 eenzijdig opgezegd in december.

Actualisering beleidsdocumenten

In 2022 actualiseerden we het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het investeringsstatuut en het treasurystatuut, nadat we een jaar eerder het fiscaal en financieel beleid hadden geactualiseerd. Verder actualiseerden we de jaarlijkse benchmarks van Aedes en Treasury. Na het vaststellen van de nieuwe portefeuillestrategie in 2023 herijken we de financieringsstrategie. We koppelen onze ambities aan (financiële) scenario's en zoeken de verbinding met onze portefeuillestrategie. Daarbij houden we ook rekening met wat we als organisatie aankunnen: we doen wat past binnen onze mogelijkheden (breder dan financieel).

Toelichting financieel beleid

Het financieel beleid omvat de belangrijkste randvoorwaarden om de financiële continuïteit van Mijande Wonen te borgen. Voor de continuïteit van onze organisatie wordt het belang van kasstromen steeds groter. Er is een verschuiving in het denken van ratio's naar kasstromen. De ICR blijft een belangrijke ratio, in andere ratio's kunnen grote fluctuaties ontstaan. Bij Mijande Wonen vinden we het niet verstandig om alleen te sturen op externe normen. Dit betekent niet dat we de externe normen terzijde leggen. We hebben in ons financieel beleid echter ook interne normen vastgesteld.

Deze hebben een signaalfunctie en zijn gebaseerd op de externe normen. Daarnaast hebben we nieuwe normen opgenomen in het financieel beleid, waarmee we de ontwikkeling van de operationele kasstroom beter kunnen toetsen.

Op langere termijn streeft Mijande Wonen een duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel na. Op dit moment voldoen we daar nog niet aan. Het is een bewuste keuze om met de tijdelijke toename van onze ambities, in te teren op ons vermogen.

De operationele kasstroom van Mijande Wonen staat onder druk. De kosten nemen toe, de opgaven zijn groot, waarbij de huurinkomsten niet evenredig en onbeperkt kunnen stijgen. De huidige strategie is gebaseerd op krimp, de verwachting is dat dit gaat wijzigen in een groeiscenario.

Vanuit het financieel beleid hebben we vastgesteld dat onze operationele kasstroom moet verbeteren. Door een betere operationele kasstroom kunnen we meer investeringen uit eigen middelen betalen in plaats van geld te lenen. De afschaffing van de verhuurdersheffing heeft een positief effect op de operationele kasstroom. Hier staat tegenover dat Mijande Wonen steeds minder mogelijkheden heeft om de inkomende kasstroom uit huren te beïnvloeden door overheidsregulering. De te betalen vennootschapsbelasting heeft eveneens een dempend effect op de bestedingsruimte.

Ons doel is blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen bieden. Om dat doel te bereiken kijken we ook naar de onderdelen waar we invloed op hebben. In 2022 voerden we het onderhoudsabonnement in en in 2023 herijken we ons huurprijsbeleid.

Financiële beheersing

We hebben de afgelopen jaren stappen gezet in een betere financiële beheersing. De investeringscommissie en de fiscale commissie dragen bij aan het goed financieel onderbouwen

van onze keuzes op verschillende beleidsterreinen. Ook het vastgoedsturingsoverleg en overleg tussen projectleiders en F&C zorgen ervoor dat alle disciplines aangesloten zijn. De financiële kaders staan en scenario's zijn snel te toetsen. Dit is ook noodzakelijk in een snel veranderende markt.

Zaken die verder van invloed waren op de financiële positie

Het kabinet besloot om de verhuurderheffing per 1 januari 2023 af te schaffen. Dit geeft extra investeringsruimte om onze ambitie te kunnen realiseren. Een kanttekening is daarbij wel op zijn plaats. De Nationale Prestatieafspraken waar ook Mijande Wonen zich aan verbond, leidt tot extra inspanning van corporaties. De eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van sociaal minimum beperkt de ruimte. Ook het beperken van de renteaftrek naar 20% is een behoorlijke beperking. De prijzen van grondstoffen en bouwkosten zijn ook in 2022 weer verder gestegen. Dat neemt niet weg dat er, zeker op korte termijn, ruimte is om 'gas' te geven. De versnelling van het realiseren van onze ambitie is ingerekend in de laatste begroting (2023).

1.4.2 Effecten op onze financiële positie

In 2022 is de versnelling van de verduurzaming in gang gezet. Ook de extra nieuwbouw opgave wordt voortvarend opgepakt. De opdracht voor de eerste 16 flexwoningen is eind 2022 verstrekt. In de begroting 2023 is de doorrekening ook voor de lange termijn gemaakt. Er is ruimte binnen de externe normen. Wel is duidelijk dat we ons op middellange termijn op de door ons zelf ingestelde remweg gaan begeven. Bijsturing zal op termijn noodzakelijk zijn. In een snel veranderende woningmarkt blijft een structurele monitoring van essentieel belang.

Aan het vorig jaar ingevoerde duurzaam bedrijfsmodel gaan we zowel op korte termijn als op langere termijn niet voldoen aan de intern geformuleerde uitgangspunten. Dat betekent dat we interen op ons vermogen. Doel blijft dat we zowel op kortere termijn en op langere termijn voldoende middelen hebben voor de wensen en ambities voor onze doelgroep. Op langere termijn willen we niet te veel interen op ons eigen vermogen, wij noemen dit goed rentmeesterschap.

Dit wordt duidelijk als we kijken naar onze interne signaleringsnormen en de normen van ons duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel.

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW	Signaleringsnorm	JRK 2021	JRK 2022	BG 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR	>= 1,6	2,6	2,8	3,1	2,8	2,9	2,9	2,5	2,4	2,4	2,3	2,2	2,1	2,1
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	<= 75%	40,2	34,4	43,7	47,1	52,1	55,1	60,0	64,2	67,7	70,6	73,9	75,3	77,5
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>= 25%	52,7	58,5	51,3	46,4	43,4	40,2	36,1	32,1	28,5	25,6	22,4	20,8	18,8
Dekkingsratio (%)	<= 63%	30,2	24,9	25,2	26,4	29,2	30,8	33,2	35,5	36,8	37,9	39,0	39,3	40,1
Onderpandratio (%)	<= 63%	30,0	22,3	24,7	25,9	28,7	30,4	32,8	35,1	36,5	37,5	38,7	39,0	39,8

Eind 2022 voldeed Mijande Wonen aan alle ratio's. De meerjarencijfers zijn gebaseerd op de begroting 2023. Hieraan heeft het handboek 2021 ten grondslag gelegen waarbij al wel rekening is gehouden met de afschaffing verhuurderheffing. Daarnaast is ook een inschatting gemaakt dat de disconteringsvoet verhoogd zou worden (+ 0,5%). De doorrekening op basis van het handboek 2022 laat voor de beleidswaarde een ander beeld zien. Hierin zijn de actuele economische parameters verwerkt. De disconteringsvoet is echter verlaagd. Omdat de beleidswaarde is gebaseerd op doorexpluiten en dus de impact van de disconteringsvoet groot is, komt deze veel hoger uit. Dat uit zich met name in Loan to Value en Solvabiliteit. Deze komen veel gunstiger uit dan begroot. In de meerjarencijfers hebben we de cijfers uit de vastgestelde begroting laten staan en daarbij voor de vergelijking ook het jaar 2022 vermeld. Geconcludeerd kan worden dat de ICR (kasstroomratio) de meest objectieve ratio is. De overige ratio's zijn in belangrijke mate gebaseerd op inschatting van de marktontwikkelingen. Deze zijn van jaar tot jaar aan (grote) schommelingen onderhevig.

De ICR blijft ruim voldoen. De Loan to Value en solvabiliteit zijn kritischer. De solvabiliteit gaat op basis van de begroting eind 2030 onze signaleringsnorm overschrijden. De loan to value volgt een jaar later.

Duidelijk is dat sturen op kasstromen het meest zekere is. Daarnaast is het goed de ontwikkeling van de marktwaarde en afgeleide beleidswaarde nauwlettend te volgen.

Duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel

Omdat we meer willen sturen op de operationele kasstroom, hebben we ook interne normen ontwikkeld, die los staan van het de externe normen. Deze geven ons inzicht in hoeverre ons bedrijfsmodel ook op langere termijn toepasbaar en te financieren is (duurzaam).

Financieel Beleid Mijande Wonen	Signalerings norm	JRK 2021	JRK 2022	BG 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Interne ratio's														
Financierings-/investeringsratio	>= 70%	64%	-13%	-20%	-26%	-22%	-22%	-25%	-29%	-34%	-25%	-14%	7%	27%
Financierings-/verduurzamingsratio	>= 100%	81%	60%	54%	50%	53%	54%	52%	52%	51%	64%	66%	69%	72%
Financierings-/nieuwbouwratio	>= 100%	123%	56%	39%	31%	31%	33%	32%	39%	46%	67%	73%	81%	81%
Duurzaam bedrijfsmodel														
Terugverdientijd	<= 35	17	18	19	20	21	24	26	28	30	33	35	37	38
Schuld per vhe		30.287	29.998	31.279	30.885	34.303	39.332	42.900	47.247	51.650	55.297	58.797	63.271	65.418
Kasstroom per vhe		1.557	1.811	1.576	1.876	2.073	2.200	1.905	1.911	2.021	2.019	1.889	1.894	1.929

Mijande Wonen voldoet niet aan de normen voor een duurzaam bedrijfsmodel. Dit is voor de korte termijn een bewuste keuze, gezien onze huidige ruime financiële positie. Daarom hebben we in de ambitienota aangegeven, tijdelijk af te willen wijken van onze portefeuillestrategie.

We overschrijden diverse signaalwaarden uit ons duurzaam bedrijfs- financieringsmodel. De FIR geeft de verhouding aan tussen het aan te trekken vreemd vermogen en de investeringen in nieuwbouw (inclusief sloop en aankopen). In het financieel beleid is al vermeld dat een FIR van 70% ideaal is, maar nu nog niet realistisch. In het duurzaam bedrijfsmodel voldoen we op korte termijn nog aan de terugverdientijd maar gaan we deze op termijn (vanaf 2031) ook overschrijden. Dit is duidelijk het gevolg van de oplopende schuld per vhe. De terugverdientijd is geen financial risk uit het beoordelingskader van Aw/WSW, maar het WSW volgt deze ratio in praktijk wel. Het WSW heeft de (niet formele) norm opgetrokken van 30 naar 35. De conclusie is dat er ruimte is voor meer investeringen op korte termijn, maar dat we op langere termijn nog steeds geen duurzaam bedrijfs- financieringsmodel hebben.

Resultaat 2022 ten opzichte van het begroot resultaat 2022

In deze paragraaf vergelijken we het jaarresultaat van 2022 met de begroting 2022 en de jaarcijfers over 2021. Hier zijn de cijfers op basis van de categoriale indeling gepresenteerd, dit in tegenstelling tot de in de jaarrekening opgenomen functionele resultatenrekening in hoofdstuk 4. Wij denken dat een betere toelichting en analyse mogelijk is doordat bij de categoriale presentatie de interne toerekeningen buiten beschouwing worden gelaten.

Het resultaat over 2022 van € 11,6 miljoen negatief is € 11,4 miljoen lager dan het begrote verlies. De grootste oorzaak is de hogere daling van de marktwaarde van ons bezit ten opzichte van begroot (€ 17,1 miljoen). Hieronder lichten we de andere belangrijkste posten toe. Het cijfer verwijst naar het cijfer in de tabel.

5) Totale bedrijfsopbrengsten (€ 0,6 miljoen lagere opbrengsten dan begroot):

Het netto verkoopresultaat draagt hier voor een groot deel (- € 1 miljoen) aan bij (zie punt 3). De jaarlijkse huurverhoging is 0,3% hoger dan begroot (punt 1). Er zijn 18 woningen verkocht, dat zijn er 7 minder dan begroot. Wel zijn er 2 bedrijfspanden verkocht, die niet waren begroot. Daarnaast is de verkoop van DBE niet doorgegaan (punt 3 en 4).

8) Totale organisatiekosten (€ 0,4 miljoen hogere kosten dan begroot):

De personeelskosten vallen € 0,3 miljoen hoger uit (punt 6). Er is halverwege 2022 een bewuste keuze gemaakt om meer FTE in te zetten dan dat begroot was. Achterliggende redenen hiervoor zijn de krapte in de bezetting en uitbreiding van de formatie om versnelling van ambities (Nationale Prestatieafspraken) te kunnen realiseren (Punt A). Daarnaast is de AWF premie met 2,36% gestegen. Deze stijging was niet bekend bij het maken van de begroting, vandaar hogere uitgaven dan begroot (punt B). De urentoerekening (punt E) van de eigen schilders/vaklieden is lager als gevolg van ziekte (€ 60.000). Daarnaast is deze post te hoog begroot (€ 60.000).

9) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 3,3 miljoen lagere lasten dan begroot):

De lagere waardeverandering komt door het IFEC moment. Het project de Oale Bouw heeft vertraging opgelopen. De opdrachtverstrekking vindt plaats in 2023. Op dat moment wordt bij nieuwbouw de onrendabele top geboekt. Ook de verduurzaming heeft vertraging opgelopen. Het IFEC moment wordt hier gelijk gesteld aan besluitvorming en communicatie met de bewoners. Voor de nog te realiseren projecten 2022 en een aantal projecten van 2023 heeft dit al plaatsgevonden, waardoor deze waardeveranderingen hoger dan begroot zijn.

14) Lasten onderhoudsactiviteiten (€ 0,8 miljoen hogere lasten dan begroot):

De hogere onderhoudskosten worden vooral veroorzaakt door hogere uitgaven planmatig onderhoud. Voor een nadere analyse verwijzen wij naar 1.2.6.

15) Leefbaarheid (€ 0,1 miljoen lagere lasten dan begroot):

Wij begroten de leefbaarheid altijd ruim. Dit om eventuele grote leefbaarheidsprojecten in te dekken. De totale kosten vallen lager uit dan verwacht.

16) Overige directe operationele exploitatielasten bezit (€ 0,2 miljoen lagere lasten dan begroot):

Dit betreft met name de implementatie duurzaamheidsbeleid. Deze is doorgeschoven naar 2023.

17) Sectorheffingen (€ 1,4 miljoen lagere lasten dan begroot):

De verhuurderheffing is voor 2022 verder verlaagd naar 0,332%. Deze extra verlaging was niet ingerekend in de begroting.

21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 17,1 miljoen lagere opbrengsten dan begroot):

In de 2^e helft van 2022 is de vastgoedmarkt omgeslagen. De stijging in de 1^e helft van het jaar is volledig teniet gedaan in de 2^e helft. Over het hele jaar is er sprake geweest van een afname van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. In de begroting is nog gerekend met een inflatievolgende toename.

22) *Saldo financiële baten en lasten (per saldo € 4,9 miljoen lager dan begroot):*
De rentlasten liggen in lijn met de begroting. Het verschil wordt verklaard door de waardeverandering van de embedded derivaten, deze wordt niet begroot.

24) *Belastingen (lager resultaat € 2,2 miljoen):*
De vennootschapsbelasting 2022 komt € 0,7 miljoen hoger uit. Dit wordt in belangrijke mate verklaard door de terugname afwaardering WOZ. Daarnaast is er ook minder aftrek onderhoud als gevolg van het later op gang komen van verduurzamingsprojecten. Verder is de mutatie in de latenties uitgekomen op € 1,5 miljoen. Deze was niet begroot.

Resultaatontwikkeling 2022 ten opzichte van 2021

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van het resultaat van 2022 vergeleken met het jaar 2021. Het resultaat na belastingen over 2022 is ongeveer € 96,8 miljoen lager dan in 2021, waarvan € 95,4 miljoen als gevolg van waardering van ons bezit. Hieronder lichten we de belangrijkste posten toe.

5) *Totale bedrijfsopbrengsten (€ 0,9 miljoen lagere opbrengsten dan vorig jaar):*
Het netto verkoopresultaat draagt hier voor een groot deel aan bij (€ 1,2 miljoen negatief; zie punt 3). Er zijn 18 woningen verkocht. Dat is ongeveer de helft van 2021 (35 woningen).

8) *Totale organisatiekosten (€ 0,7 miljoen hogere kosten dan vorig jaar):*
De personeelskosten en kosten voor inleen zijn ten opzichte van 2021 gestegen. Per saldo is aan personeel en inleenkrachten € 0,5 miljoen meer uitgegeven. Dit komt vooral door vervanging bij ziekte. Er is halverwege 2022 een bewuste keuze gemaakt om meer medewerkers aan te nemen/ in te zetten. Achterliggende redenen hiervoor zijn de krapte in de bezetting en uitbreiding van de formatie om ambities (Nationale Prestatieafspraken) te kunnen realiseren (Punt A).

9) *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 5,6 miljoen hogere lasten dan vorig jaar):*
De verduurzamingsprojecten zijn volop in uitvoering. Vanaf 2022 worden er meer woningen verduurzaamd. De stijging van nieuwbouw wordt verklaard door de sloop van 13 woningen. De marktwaarde van de huidige is afgeboekt.

14) *Lasten onderhoudsactiviteiten (€ 1,6 miljoen hogere lasten dan vorig jaar):*
De hogere onderhoudskosten worden vooral veroorzaakt door hogere kosten planmatig onderhoud en vervanging DTK en CV Voor een nadere analyse van de onderhoudslasten verwijzen we naar paragraaf 1.2.6.

16) *Overige directe operationele exploitatielasten bezit (€ 0,1 miljoen lagere lasten dan vorig jaar):*
In 2021 is eenmalig de BTW op de huurvergoeding voor zonnepanelen met terugwerkende kracht gecorrigeerd.

17) *Sectorheffingen (€ 3,6 miljoen lagere lasten dan vorig jaar):*
De belangrijkste verschillen zitten in de bijdrage Vestia (eenmalig € 2,3 miljoen in 2021) en de verdere verlaging van de verhuurderheffing (1,3 miljoen).

21) *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 95,4 miljoen lagere opbrengsten dan vorig jaar):* De waardestijging komt door de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de aanpassingen in het handboek marktwaardering.

22) *Saldo financiële baten en lasten (per saldo € 1,2 miljoen lagere lasten dan vorig jaar):*
De per saldo lagere lasten komen vooral door de waardeverandering en amortisatie rente van de embedded derivaten.

24) *Belastingen (hoger resultaat € 2,5 miljoen)*: In 2022 komt Mijande Wonen voor het eerst in een betalende positie door beperking van de verliesverrekening (€ 1,2 miljoen). Dit beïnvloedt het resultaat negatief. Per saldo wordt het hogere resultaat verklaard door de lagere mutatie in belastinglatenties.

Resultaat exclusief waardeveranderingen en vennootschapsbelasting 2022

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven na aftrek van de bijzondere posten waardeveranderingen van woningen en embedded derivaten en de VPB-lasten. Deze posten zijn niet of beperkt te beïnvloeden. Het gecorrigeerde resultaat 2022 ligt in lijn met de begroting. Ten opzichte van de realisatie 2021 is het resultaat € 0,7 hoger. Het grootste verschil zit in de lagere sectorheffingen. Dit voordeel wordt gedeeltelijk teniet gedaan door een lager verkoopresultaat en hogere onderhoudskosten.

	Realisatie 2022	Begroting 2022	Verschil Real.-Begr.		Realisatie 2021	Verschil 2022-2021	
			in €	in %		in €	in %
Resultaat na belastingen	-11.643.258	-244.000	-11.399.258	97,9%	85.154.550	-96.797.808	831,4%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.302.410	18.652.000	-3.349.590	-21,9%	9.741.500	5.560.910	36,3%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	7.488.142	-9.639.000	17.127.142	228,7%	-87.957.003	95.445.145	1274,6%
Mutatie embedded derivaten	-4.778.404	-	-4.778.404	100,0%	-3.784.472	-993.932	20,8%
Vennootschapsbelasting	2.723.791	484.000	2.239.791	82,2%	5.228.353	-2.504.562	-92,0%
Resultaat voor belasting en waardeveranderingen	9.092.681	9.253.000	-160.319	-1,8%	8.382.928	709.753	7,8%

1.4.3 Marktwaarde en beleidswaarde 2022

Marktwaarde en beleidswaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening als waarderingsgrondslag. Daarnaast wordt de beleidswaarde toegepast. Met als doel de onderlinge vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties te vergroten en dat er ook beter vergeleken kan worden met andere vastgoedsectoren.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door toenemende onzekerheid door de oorlog in Oekraïne. Stijgende kosten voor levensonderhoud leiden tot een stijging van inflatie en rente. Met name de stijgende rente heeft half 2022 geleid tot een kentering op de woningmarkt. Ook de explosieve stijging van energielasten droeg hier aan bij. De waardestijgingen in de eerste helft van het jaar zijn in de tweede helft van het jaar verdampt.

Voor de woningportefeuille van Mijande Wonen zorgde dit tot een daling van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille daalde met € 10 miljoen naar een waarde van € 678 miljoen. Dit is een waardedaling van 1,5%.

De belangrijkste oorzaken van deze daling zijn de eerder genoemde marktontwikkelingen. Daartegenover staat de afschaffing van de verhuurderheffing waardoor de daling beperkt is gebleven. De invloed van de verhuurderheffing is van grotere invloed op de beleidswaarde.

De stijging van de WOZ-waarde (waardestijging 2021) leidt tot een toename van de marktwaarde. De WOZ waarde is de basis voor de leegwaarde. In het handboek marktwaardering wordt de leegwaardestijging lager ingeschat ten opzichte van 2021. Daardoor is per saldo sprake van een afname van de marktwaarde (- 48,8 miljoen).

De disconteringsvoet heeft ook effect op de marktwaarde. Deze is in vergelijking met 2021 iets gedaald, waardoor de marktwaarde toeneemt met € 16,0 miljoen.

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft geleid tot een stijging van de marktwaarde van € 29 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De norm voor de LTV is 85% voor de DAEB en 75% voor de niet DAEB. De norm voor solvabiliteit is 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Ook voor de beleidswaarde kijken we naar de ontwikkeling en vergelijken we met 2021. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering.

Voor boekjaar 2022 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Mijande Wonen van de nieuwe huur bij mutatie. Hierbij hielden we rekening met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde door onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke eind 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Mijande Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 371 miljoen naar € 427 miljoen. Deze toename komt vooral door:

1. Het effect van de voorraadmutaties (per saldo - € 2,3 miljoen) is een logisch gevolg van de afname van het bezit (verkoop 18 woningen en 2 bedrijfsmatige objecten, sloop van 13 woningen, de aankoop van 1 woning en het overhevelen van een eigen kantoorpand naar BOG).
2. De mutatie in vastgoedgegevens (+ € 2,1 miljoen) is voornamelijk het gevolg van ontwikkelingen in de WOZ-waarde en contracthuren.
3. Methodische wijzigingen (+ € 7,0 miljoen) hebben een positief effect. Dit is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van de grondslag voor indexatie van de contracthuur van woningen. De wettelijke maximering van de huurstijging was gekoppeld aan de prijsinflatie. Met de oplopende inflatiecijfers is de huurstijging gekoppeld aan de looninflatie minus 0,5%. Deze wijziging is ook in het handboek 2022 opgenomen. Ondanks deze aanpassing is de looninflatie minus 0,5% hoger dan de verwachte prijsinflatie die in 2021 is toegepast. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 9,3 miljoen.
4. Marktontwikkelingen leiden tot een stijging van de beleidswaarde. De disconteringsvoet is iets gedaald. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde (per saldo + 21,1 miljoen). Overige marktontwikkelingen (+ € 70,6 miljoen) leiden tot een verdere toename van de beleidswaarde. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft de grootste impact (+ 80,3 miljoen). Dit effect wordt gedempt door een daling als gevolg van aanpassing van macro-economische parameters (stijging prijsinflatie).
5. De ontwikkeling als gevolg van wijzigingen in de parameters beleidswaarde (- € 42,5 miljoen) is voor een groot deel terug te leiden tot aanpassing van de onderhouds- en beheernorm voor woningen. Deze zijn gestegen van € 2.377 naar € 2.617 respectievelijk van € 689 naar € 782.

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

Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit heeft te maken met het feit dat woningcorporaties niet het rendement kunnen realiseren waarop de marktwaarde is gebaseerd. De volkshuisvestelijke opgave legt beperkingen op aan het maximaal te realiseren rendement. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De beleidswaarde geeft inzicht in de financiële positie, waarbij rekening wordt gehouden met de hieronder genoemde "afslagen". Dit wordt ook wel de "waterval" genoemd. Het totaal van deze afslagen bedraagt circa € 250 miljoen. Dit bedrag is de maatschappelijke investering van Mijande Wonen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand:

Maatschappelijke investering per gemeente (x €1.000)	2022	2021
Twenterand	182.688	230.895
Dinkelland	67.690	85.551
Totaal Maatschappelijke investering	250.378	316.446

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

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

Waterval marktwaarde - beleidswaarde



	2022	2021
Marktwaaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	677.565	687.595
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-88.625	32.543
Betaalbaarheid (huren)	215.233	186.525
Kwaliteit (onderhoud)	128.458	108.583
Beheer (beheerskosten)	-4.689	-11.205
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>250.378</i>	<i>316.446</i>
Beleidswaarde	427.188	371.149

* Incl. voorraadwoningen bestemd voor verkoop

Het totale eigen vermogen van Mijande Wonen is € 511 miljoen. Een maatschappelijke investering van € 250 miljoen impliceert dat ongeveer 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Maatschappelijke investeringen per gemeente

In de volgende tabellen is de waterval van markt- naar beleidswaarde per gemeente uitgesplitst.

De maatschappelijke investering in de gemeente Twenterand bedraagt € 183 miljoen eind 2022. De maatschappelijke investering in de gemeente Dinkelland bedraagt € 68 miljoen eind 2022.

Twenterand (x € 1.000)	2022	2021
Marktwaarde in verhuurde staat	477.375	482.364
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-63.525	23.488
Betaalbaarheid (huren)	161.209	140.167
Kwaliteit (onderhoud)	90.563	76.622
Beheer (beheerskosten)	-5.559	-9.382
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>182.688</i>	<i>230.895</i>
Beleidswaarde	294.687	251.469

Dinkelland (x € 1.000)	2022	2021
Marktwaarde in verhuurde staat	200.191	205.232
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-25.100	9.055
Betaalbaarheid (huren)	54.024	46.358
Kwaliteit (onderhoud)	37.895	31.962
Beheer (beheerskosten)	870	-1.823
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>67.690</i>	<i>85.551</i>
Beleidswaarde	132.501	119.680

* Incl. voorraadwoningen bestemd voor verkoop

1.4.4 Kasstroom over 2022

In 2022 bleven de liquide middelen nagenoeg gelijk (afname € 0,1 miljoen) Er is geen financiering aangetrokken. Alle investeringen konden volledig zelf gefinancierd worden. Reden hiervoor is dat de investeringen beperkt zijn gebleven door vertraging bij de opstart van de verduurzamingsprojecten. Ook is de sloop/nieuwbouw van het project de Oale Bouw een jaar vertraagd. De operationele kasstroom (verhuur) is uitgekomen op een overschot van € 8,9 miljoen. We investeerden € 11,5 miljoen en verkochten voor € 4,9 miljoen. De kasstroom uit financieringen laat een afname van € 2,3 miljoen zien. Deze bestaat uit reguliere aflossingen.

1.4.5 Liquiditeitspositie

Wij streven naar een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. Mijande Wonen beschikt voor kortstondige tekorten over een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Deze gebruikten we in 2022 niet. In heel 2022 was er sprake van overliquiditeit. Dit is geen gewenste situatie, zeker niet omdat we in de 1^e helft van 2022 rente moesten betalen over ons banktegoed. Er is geen gebruik gemaakt van de resterende ruimte op onze flexibele roll-over (€ 4 miljoen). De liquiditeitspositie is hoger dan gewenst en bedroeg eind 2022 € 9,1 miljoen positief, nagenoeg gelijk aan 2021 (€ 9,2 miljoen). In 2022 konden we daardoor alle investeringen volledig zelf financieren.

1.4.6 Treasury

De financieringsstrategie gaat over de financieringsbeslissingen van Mijande Wonen op lange termijn. Hiermee leveren we, binnen de randvoorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft, een belangrijke bijdrage aan onze (volkshuisvestelijke) doelstellingen. Ook geeft de financieringsstrategie handvatten wanneer, hoeveel en in welke vorm we financiering nodig hebben. Met de financieringsstrategie heeft Mijande Wonen een kader voor financieringsbeslissingen die passend zijn bij de portefeuillestrategie, het gewenste risicoprofiel en het financieel beleid.

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

- aansluiten bij de portefeuillestrategie;
- waarborging van de toekomstige investeringscapaciteit;
- waarborging van de toegang tot de kapitaalmarkt;

- voldoende zekerheid en flexibiliteit in de externe financiering;
- optimale financieringskosten binnen het gekozen risicokader.

Om voor borging in aanmerking te komen, en daarmee de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, moet Mijande Wonen altijd voldoen aan de door het WSW en Aw gedefinieerde financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio). Daarnaast hanteert Mijande Wonen haar eigen signaleringsnormen die als 'remweg' dienen.

Mijande Wonen werkt met een treasurystatuut. Dit is in 2022 geactualiseerd. Belangrijkste wijziging betrof dat we niet beleggen in derivaten. Daarnaast wordt jaarlijks het treasuryjaarplan opgesteld. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2022. In het jaarplan staan de acties met betrekking tot de treasury van Mijande Wonen voor het komende jaar. Het vormt de basis voor de uitvoering en de controle op de treasury werkzaamheden.

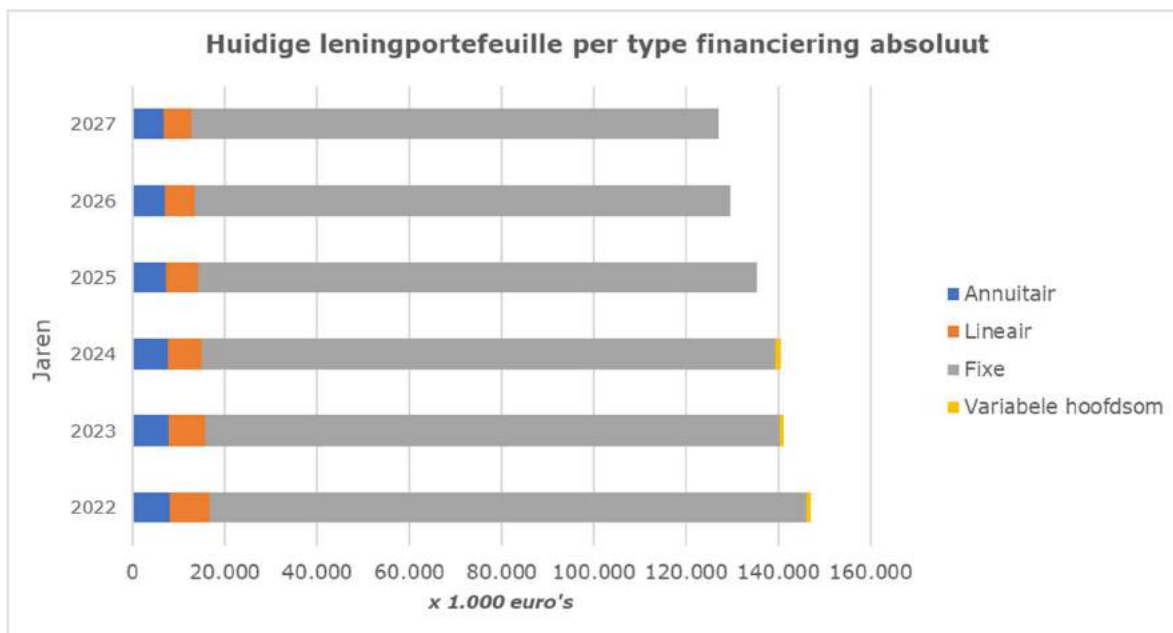
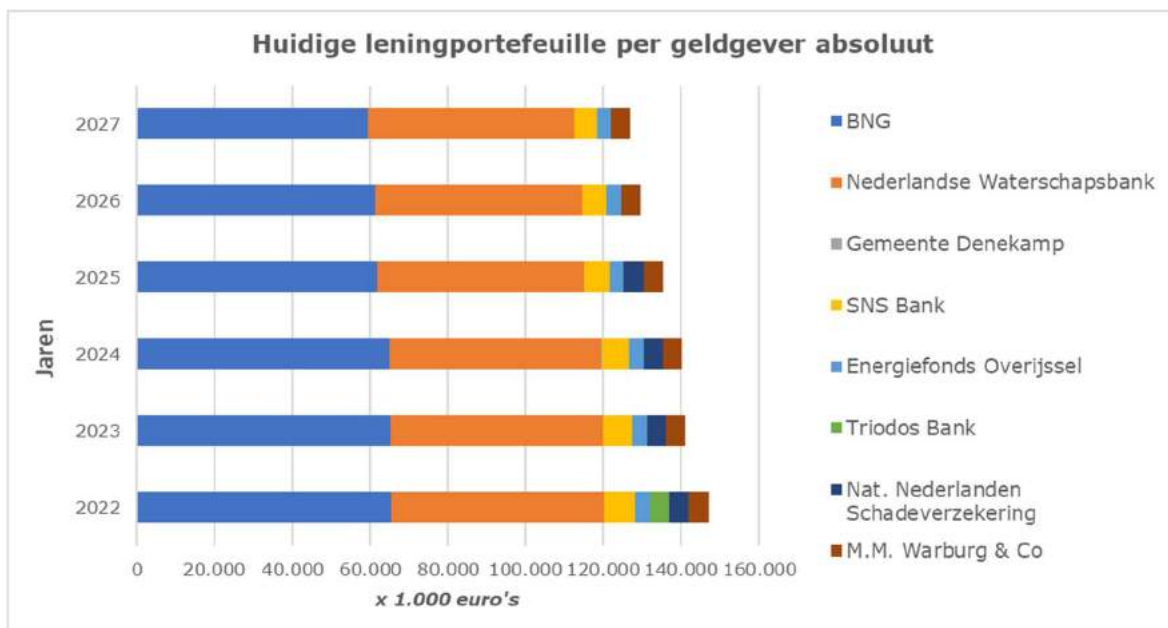
Wij hebben een treasurycommissie, waar externe deskundigen aan deelnemen. De commissie beoordeelt de financieringsbehoefte en de risico's met betrekking tot de aspecten rondom treasury en bereidt besluiten voor. Ieder financieringsvoorstel kan, indien het past binnen het door de RvC verstrekte mandaat en na expliciete goedkeuring van de directeur-bestuurder, worden uitgevoerd. In alle andere gevallen is aanvullende goedkeuring vereist van de RvC. De treasurycommissie kwam in 2022 diverse keren bij elkaar. Bij elke vergadering is gesproken over de stand van zaken van de (impact van) de Vestiadeal en de vernieuwing van het borgstelsel van het WSW.

Er was geen financieringsbehoefte in 2022. De verduurzamingsprojecten zijn met vertraging op gang gekomen. De opgelopen achterstand zal in 2023 worden ingehaald. Daarnaast heeft de sloop/nieuwbouw van de Oale Bouw een jaar vertraging opgelopen. De woningen uit fase 1 zijn met een jaar vertraging begin 2023 gesloopt. De overliquiditeit is hierdoor gebleven en zal nu komend jaar volledig ingezet worden voor vastgoedprojecten. Doordat de "rentevrije stalling" op onze rekeningen beperkt zijn, konden we niet voorkomen dat we rente hebben betaald over onze tegoeden. Met de stijgende rente gold dit alleen voor het 1^e halfjaar.

De nominale schuldpositie is afgenomen van € 149 miljoen begin 2022 naar € 147 miljoen eind 2022. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van de 2 extendible leningen en 2 leningen waarvoor een agio is gevormd, waaronder de leningruil met Vestia. De totale negatieve marktwaarde inclusief agio (langlopend) bedraagt per balansdatum € 12 miljoen, (ultimo 2021: € 14,6 miljoen).

In onderstaande grafieken staat de samenstelling van de portefeuille 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).

Hierna staat de huidige portefeuille met enerzijds geldgever en anderzijds type financiering.



Onze leningenportefeuille bestaat grotendeels uit zogenaamde fixe-leningen, dit zijn leningen met een vaste rente en vaste looptijd waar tussentijds niet op wordt afgelost. Roll-over leningen zijn leningen met een variabele rente die periodiek wordt vastgesteld, op Euribor-niveau opgehoogd, met een overeengekomen opslag. Lineaire leningen kenmerken zich door een vaste rente en vaste aflossing per jaar. Annuïtaire leningen kenmerken zich door een jaarlijks vast bedrag aan rente en aflossing waarbij de rentecomponent in de loop van de jaren afneemt en de aflossing toeneemt.

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

Datum	Lening 25724	Lening 25713	Totaal	Mutatie
31-12-2021	-4.689.560	-5.123.281	-9.812.841	2.337.518
31-12-2022	-2.295.763	-2.738.674	-5.034.437	4.778.404

Sinds 2014 is het verplicht om de mutatie in marktwaarde van de embedded derivaten te verantwoorden in de jaarrekening. Als een mutatie positief is, betekent dit dat er boekhoudkundig een bate is te verantwoorden in de winst- en verliesrekening. Door de rentestijging is de negatieve marktwaarde lager geworden. Voor 2022 is er per saldo € 4,8 miljoen als bate verwerkt in de winst- en verliesrekening onder de post rentelasten. Er is voor de embedded derivaten geen sprake van marktwaardeverrekening en/of het aanhouden van een verplichte liquiditeitsbuffer.

Agio

Mijande Wonen heeft 2 leningen waarvan de negatieve marktwaarde definitief is. Hiervoor is een agio opgenomen. Een deel van dit agio valt jaarlijks vrij. Hiermee wordt het renteresultaat geneutraliseerd. De totale agio eind 2022 bedraagt € 6,9 miljoen waarvan € 2,3 miljoen betrekking heeft op de leningruil Vestia.

1.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt. De woningcorporaties die deelnemen aan het WSW staan garant voor elkaar via een obligoverplichting. Om niet alleen nu, maar ook in de toekomst een robuust borgstelsel te kunnen garanderen, startte het WSW enkele jaren geleden het Strategisch programma.

Obligolening

Een belangrijke wijziging is dat het WSW meer zekerheid wil ten aanzien van de inning van het gecommiteerd obligo. Vanaf 2021 is de obligolening een nieuw onderdeel in het borgstelsel van het WSW. De hoogte van de obligolening bedraagt € 4 miljoen (2,6% van de geborgde schuldrest per eind 2020). Voor 2022 bedraagt de hoogte van de bereidstellingsprovisie 20 basispunten over het niet opgenomen deel. Ervan uitgaande dat het WSW hier geen beroep op hoeft te doen bedraagt onze bijdrage circa € 8.000 per jaar (extra rentelast). Daarnaast kent het WSW het jaarlijkse obligo ter aanvulling van het risicovermogen. Deze is voor 2022 vastgesteld op 0,0487% over het schuldrestant. Voor Mijande Wonen komt dit uit op € 73.000 en is verantwoord onder overige organisatiekosten.

Achtervang

De pilot waarin Aedes, het WSW, beide gemeenten (Dinkelland en Twenterand) en Mijande Wonen gaan regelen dat ook voor de bestaande leningen de achtervang positie wordt rechtgetrokken, is eind 2022 weer vlot getrokken. Deze heeft enige tijd stilgelegen in verband met de drukte van de Vestia leningruil en de obligolening WSW. De verwachting is dat dit in de 1^e helft van 2023 wordt afgerond met de sectorbanken BNG en NWB.

Borgstelling

Mijande Wonen ontving in juli 2022 de jaarlijkse brief van het WSW over de borgbaarheid, het borgingsplafond en een financiële analyse. Het afgegeven borgingsplafond gaat over de jaren 2022 tot en met 2024 en is volgens dPi vastgesteld. Op korte termijn heeft Mijande Wonen geen aanvullende financieringsbehoefte. De investeringsbehoefte kan gefinancierd worden uit de operationele kasstroom en verkopen. Vanaf 2023 is het borgingsplafond verhoogd conform de dPi 2021. Op basis van de meest recente begroting zal deze naar verwachting verder worden verhoogd.

In januari 2023 ontvingen wij van het WSW de geactualiseerde risicobeoordeling van onze corporatie. Het risicoprofiel is evenals vorig jaar beoordeeld als gemiddeld. Het WSW beschouwt het als positief dat na een financiële pas op de plaats de interne organisatie inmiddels zover ontwikkeld is dat wij onze ambitie weer versneld oppakken.

1.4.8 Risicomanagement

In 2022 is veel gebeurd op het gebied van risicomanagement: we actualiseerden het beleid, onze strategische risico's vergeleken we met collega-corporaties en zijn geactualiseerd, we pasten onze werkwijze aan op basis van ervaringen in het voorgaande jaar en de samenstelling van het kernteam risicomanagement is wat veranderd.

Risicobereidheid

Een belangrijk element binnen het risicomanagement is de definitie van onze risicobereidheid, dus de grenzen waarbinnen wij (bewust) risico's nemen. Deze veranderde in 2022 niet.

Risico's volledig uitsluiten kan niet. We nemen echter altijd zo min mogelijk risico's als het gaat om persoonlijke veiligheid en gezondheid van medewerkers van Mijande Wonen, huurders en andere personen.

Bewust risico's nemen doen we uitsluitend met het oog op efficiënte bedrijfsvoering.

Alleen met toestemming van de directeur-bestuurder is het toegestaan bewust risico's te nemen die mogelijk negatieve gevolgen hebben voor het imago van Mijande Wonen als betrouwbare partner.

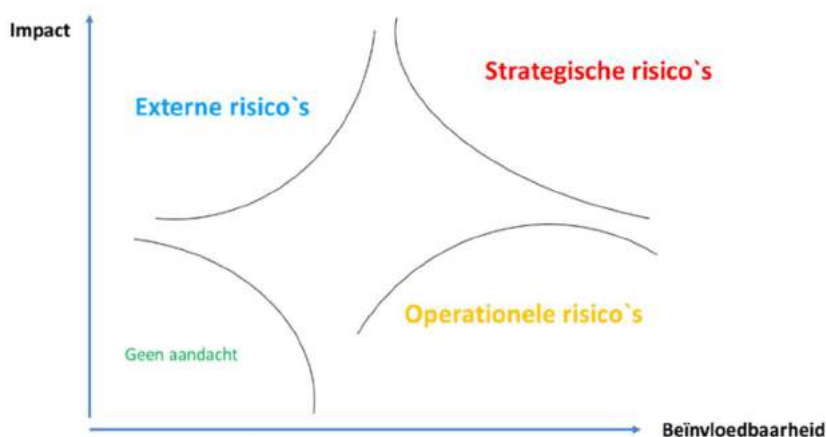
Voor het bewust nemen van risico's die kunnen leiden tot een ernstige aantasting van het vermogen van Mijande Wonen of die op een andere manier de continuïteit van Mijande Wonen ernstig kunnen schaden, is niet alleen toestemming van de directeur-bestuurder nodig, maar zal de RvC dit ook goed moeten keuren.

In onze risicobereidheid staat dat een aantal risico's alleen bewust genomen mogen worden met toestemming van de directeur-bestuurder. Vaak worden risico's niet bewust genomen. Als een medewerker een dergelijk risico signaleert, dan is de afspraak dat hij de directeur-bestuurder direct informeert.

Sommige risico's zijn moeilijk in bedragen of cijfers zijn uit te drukken. Bij risico's waar dat wel kan, gebruiken we concrete normen. De normen van Aw/WSW vormden de grens voor onze risicobereidheid. Daarnaast werken we met interne signaleringsnormen. Als we de interne normen bereiken, is het tijd om bij te sturen. Ze helpen om te zorgen dat Mijande Wonen ook op de lange termijn en voor de toekomstige generaties haar werkzaamheden kan doen. De interne normen zijn vastgelegd in ons financieel beleid, financieringsbeleid en treasuryjaarplan.

Risicobeheersingssysteem

In onze systematiek om risico's zo goed mogelijk te beheersen, maken we onderscheid naar verschillende categorieën risico's.



Strategische risico's: hebben veel impact op de organisatie en haar doelstellingen, maar de organisatie kan door het treffen van maatregelen ook invloed uitoefenen op (de gevolgen van) deze risico's. Voor deze risico's is aandacht van het management noodzakelijk.

De strategische risico's worden door het kernteam risicomanagement gevolgd, een team van 4 medewerkers van de verschillende afdelingen. Zij praten met collega's die vanuit hun dagelijkse

werk zicht hebben op ontwikkelingen rondom één van de strategische risico's, dus bijvoorbeeld met de P&O-adviseur of een projectleider. De resultaten van die gesprekken worden in het kernteam besproken en daarbij houdt het kernteam ook zicht op het geheel van strategische risico's. Het kernteam geeft aan welke strategische risico's het zwaarst wegen en (verhoogde) managementaandacht nodig hebben. Als gevolg van de ontwikkelingen die hierboven geschetst zijn bij externe risico's, is gedurende 2022 de prioritering van de strategische risico's aangepast.

Externe risico's: kunnen veel impact op de organisatie hebben, maar de organisatie heeft er niet veel invloed op of er is, als ze zich voordoen, nog tijd om erop voor te bereiden. Voor deze risico's volgen we de ontwikkelingen en anticiperen daarop als dat nodig en mogelijk is.

In 2022 speelden verschillende externe ontwikkelingen met invloed op Mijande Wonen: de Nationale Prestatieafspraken, hoge inflatie, energiearmoede, stijgende rente, stijgende vraag naar woningen voor statushouders en een onzeker wordende markt voor verkoop.

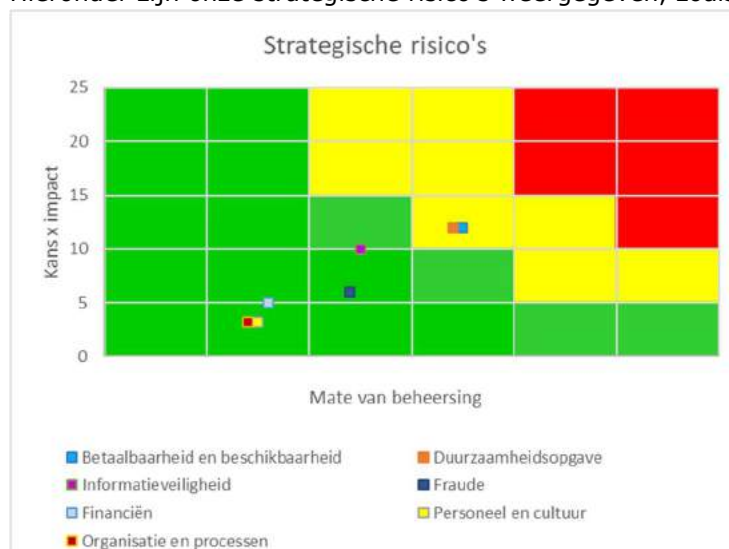
Operationele risico's: hebben wel impact, maar niet zoveel dat ze strategisch genoemd kunnen worden. Het zijn risico's die goed beïnvloedbaar zijn, vaak door een goede inrichting van werkprocessen. Bij het vastleggen van werkprocessen is dan ook altijd aandacht voor de operationele risico's, maar ook altijd voor het frauderisico (dat we zien als strategisch risico).

Functiescheiding en controles die binnen een proces worden uitgevoerd zorgen voor beheersing van de operationele risico's. Daarnaast worden er controles naast of na afloop van de werkprocessen uitgevoerd. Deze controles liggen vast in het interne controleplan. Dat wordt uitgevoerd door het team Financiën & Control van de afdeling Bedrijfsvoering (de '2^e lijn') en de controller (de '3^e lijn').

Geen aandacht: risico's waar we ons niet door af moeten laten leiden. Veel risico's bestaan zonder dat ze een grote impact op Mijande Wonen hebben. Te veel aandacht voor deze risico's leidt af van de risico's die er echt toe doen. Deze risico's worden daarom niet opgenomen in het risicomanagementsysteem.

Strategische risico's

Hieronder zijn onze strategische risico's weergegeven, zoals we ze eind 2022 inschatten.



Een uitleg per strategisch risico volgt hierna (korte toelichting op elk risico, wat zijn belangrijke gevolgen en wat zijn belangrijke maatregelen die we hebben genomen).

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	
Het risico dat onze vastgoedportefeuille qua betaalbaarheid en/of beschikbaarheid niet goed aansluit bij de behoeften en wensen van onze (huidige en toekomstige) huurders.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Leegstand, daardoor huuropbrengsten en operationele kasstroom onder druk • Investeringscapaciteit wordt beperkt, daardoor minder investeringen in duurzaamheid (die zorgen voor lagere woonlasten) en/of extra woningen • Oplopende wachttijden/afnemende slaagkansen (voor geschikte woningtypes)
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Actuele portefeuillestrategie • Ontwikkelingen bevolkingsgroei en woningmarkt continu volgen • Actueel huur(prijs-)beleid
2. Duurzaamheidsopgave	
Het risico dat we onze verduurzamingsambities niet kunnen realiseren.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Terugdringen woonlasten blijft achter bij verwachtingen (toename van risico 1) • Tevredenheid van huurders onder druk • Druk op relatie met gemeenten en prestatieafspraken
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerken met partners, collega corporaties, gemeenten • Actueel duurzaamheidsbeleid • Kennis blijven ontwikkelen, ontwikkelingen volgen
3. Informatieveiligheid	
Het risico dat we ernstige schade oplopen aan onze informatiesystemen, software en/of data.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Onze dagelijkse bedrijfsvoering wordt onderbroken • Financiële schade (herstelkosten) • Onrust in de organisatie
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Informatieveiligheidsplan opstellen en uitvoeren • Medewerkers bewust maken en houden en trainen • Structureel testen en opvolging updates
4. Fraude*	
Het risico dat Mijande Wonen opzettelijk misleid wordt door iemand die daarmee een onrechtmatig of onwettig voordeel wil behalen (intern, extern, woonfraude).	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële schade (directe kosten en/of herstelkosten) • Imagoschade • Onrust in de organisatie
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Structurele aandacht voor integriteit en fraude (gedragscode, meldcode, training, gesprekken) • Procesmanagement (met functiescheiding en 4-ogenprincipe) • Soft controls inzetten (bijv. voorbeeldgedrag tonen en bevorderen van betrokkenheid, bespreekbaarheid en aanspreekbaarheid)

5. Financiën	
Het risico dat we niet voldoen aan de financiële kaders van Aw/WSW waardoor onze financierbaarheid in het gedrang komt.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Operationele kasstroom blijft achter bij de gewenste ontwikkeling • Minder projecten kunnen uitvoeren • Continuïteit van de organisatie staat op het spel
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van actueel financieel beleid, financieringsstrategie, investeringsstatuut en huurprijsbeleid • Afgewogen en goed doordachte meerjarenprognoses en scenario's • Zorgen voor goede besluitvorming en projectsturing
6. Personeel en cultuur	
Het risico dat ons personeelsbestand kwalitatief en/of kwantitatief onvoldoende aansluit bij de behoefte van de organisatie en/of dat er een ongewenste cultuur heerst.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Gebrek aan kennis in de organisatie, geen lerende organisatie • Onvoldoende flexibiliteit en wendbaarheid in en van de organisatie • Onbegrip, onvrede, frustraties, conflicten, verstoorde relaties
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische personeelsplanning • Blijven communiceren over missie, visie, doelen, kernwaarden, leidende principes • Soft controls inzetten (bijv. voorbeeldgedrag tonen en bevorderen van betrokkenheid, bespreekbaarheid en aanspreekbaarheid) HR-cyclus inzetten • Gebruik van opleidingsbudget promoten
7. Organisatie en processen	
Het risico dat onze organisatie (structuur) en de operationele processen niet passend zijn om efficiënt en beheerst onze doelen te bereiken.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Verspilling in processen (onnodige activiteiten, vertraging) • Dienstverlening aan huurders is onvoldoende goed en/of snel • Administratieve fouten en incidenten (met herstelkosten)
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Processen inrichten, beschrijven en optimaliseren • Proceseigenaarschap en inzet kerngebruikers optimaliseren • Intern controleplan opstellen en uitvoeren • Zorgen voor voldoende kennis en kunde

Frauderisico

Het frauderisico onderkennen we als een strategisch risico omdat fraude veel invloed kan hebben op de organisatie (en haar doelstellingen) en we aandacht van het management voor dit risico een vereiste vinden. We kunnen er als organisatie veel aan doen om het risico te beperken. Het frauderisico wijkt af van de overige strategische risico's is doordat er niet slechts één of enkele collega's zicht op hebben, maar dat het door de hele organisatie voor kan komen. Het is altijd onderwerp van gesprek in het kernteam risicomanagement en bij de gesprekken met collega's over de andere strategische risico's. Daarnaast wordt het frauderisico besproken bij het beschrijven van processen. Tenslotte krijgt het frauderisico ook aandacht van de RvC. De voorzitter vraagt tijdens RvC-vergaderingen altijd aan alle aanwezigen of er meldingen zijn op het gebied van integriteit. Er wordt dus op verschillende manieren, op verschillende niveaus en met verschillende collega's aandacht besteed aan het identificeren en voorkomen van fraude. Ook de jaarlijkse dilemmatraining en daarop aansluitende gesprekken over integriteit dragen hieraan bij. In 2022 hebben we geen fraude geconstateerd.

1.5 De organisatie

Op 31 december 2022 werkten we met 70 medewerkers aan het bieden van een thuis aan huurders in ons werkgebied.

Ontwikkeling van medewerkers

Bij Mijande Wonen staat de mens centraal. Wij streven er dan ook naar om het maximale uit onze collega's te halen. Dit willen we onder andere bereiken door iedereen binnen onze organisatie te motiveren om zichzelf te blijven ontwikkelen. Zowel binnen de organisatie, in de functie maar ook op persoonlijk vlak. Het motiveren van collega's en het benutten van ons opleidingsbudget heeft ook dit jaar hoge prioriteit gehad.

Sinds april 2022 werken we met Werkplek 365. Medewerkers volgden trainingen om goed te kunnen werken met MS 365. Verder waren er ook trainingen over Viewpoint.

In 2022 zijn we met de hele organisatie gestart met een integriteitsmodule. De medewerkers hebben in juni een dilemmatraining doorlopen en in oktober en november was er met elke afdeling een integriteitsgesprek om dilemma's te bespreken. Deze gesprekken gaven mooie inzichten en helpen ons om integer handelen actueel en bespreekbaar te houden. Uit de training kwam bijvoorbeeld dat 84% van onze medewerkers een open cultuur ervaart.

Organisatiebreed zijn we ook gestart met awareness trainingen. Om ons te helpen om op een veilige en verantwoordelijke wijze om te gaan met informatie.

Vanuit Corpofit zijn er wederom diverse trainingen aangeboden en volgden meerdere collega's van Mijande Wonen de training 'Installatietechniek Basis' en de training 'Verwarmings- en ventilatietechniek'. Op fiscaal gebied was er dit jaar een training 'loonbelasting en Wet Keten Aansprakelijkheid'.

Over heel 2022 hebben we van het opleidingsbudget van € 150.000 een bedrag van € 123.000 benut. Een mooie investering in onze organisatie en in onze collega's.

Duurzame inzetbaarheid

Onze organisatie staat: we zijn klaar voor de toekomst en hebben veel ambities. We willen veel doen en pakken met passie en vol enthousiasme allerlei projecten op. Hierbij is het belangrijk dat we aandacht hebben en houden voor de werkdruk. In 2023 vindt er weer preventief medisch onderzoek (PMO) plaats. Hierbij hebben we ook nadrukkelijk aandacht voor werkdruk en hoe deze wordt ervaren door onze collega's.

Gesprekscyclus

Vakmanschap, sturen op (persoonlijke) competenties en kwaliteiten en de ontwikkeling van medewerkers zijn centrale thema's bij de gesprekken. In 2022 voerden we met iedere medewerker een ontwikkelgesprek.

Werken bij Mijande Wonen

Dit jaar hadden we verschillende vacatures. Al deze functies hebben we weten in te vullen met nieuwe collega's. Ondanks de krappe arbeidsmarkt weten we nog steeds de juiste mensen aan te spreken. We krijgen regelmatig te horen dat mensen graag bij ons willen werken en we staan bekend als een goede werkgever die mensen warm welkom heten. Geregeld ontvangen we open sollicitaties. Met iedereen proberen we, al dan niet telefonisch, het gesprek aan te gaan. Wanneer wij geen mogelijkheden hebben in onze eigen organisatie, verwijzen we door naar andere corporaties om zo talent in onze sector aan te trekken en binnen te halen.

Corpofit Twente

Corpofit is de samenwerking van P&O professionals binnen WoON Twente. Vitaliteit en duurzame inzetbaarheid zijn belangrijke thema's. Vanuit Mijande Wonen hebben we een nadrukkelijke rol in dit samenwerkingsverband. Vanuit Corpofit worden verschillende trainingen aangeboden. Deze trainingen staan open voor alle medewerkers van de Twentse corporaties. Hierdoor ontmoeten medewerkers van de verschillende corporaties elkaar, delen ze kennis met elkaar en het zorgt ervoor dat ze elkaar makkelijker vinden.

Werken vanuit 1 pand in Vriezenveen

Eind maart 2022 was het dan zover: we werken in Vriezenveen werken vanuit 1 kantoor aan het Oosteinde. De verhuizing naar dit pand is gelijk ook het startmoment van 'werken waar je nodig bent'. Sinds april werken we ook nieuwe digitale werkplek: MS 365. Het nieuwe kantoor en werkplek 365 ondersteunen 'werken waar je nodig bent' goed. Het Werkcafé is een ontmoetingsplek geworden waar we bijpraten, werken, lunchen en overleggen.

'Werken waar je nodig bent' wordt steeds meer het nieuwe normaal. Collega's vinden steeds beter een balans tussen thuis werken en op kantoor werken. Ben je nodig op kantoor, dan kom je naar kantoor en vind je daar een prettige werkplek in één van de vele werk-, vergader- en stilleruimten. Is het nodig om heel geconcentreerd aan een opdracht te werken en kan dit het beste vanaf je thuiswerkplek, dan werk je een dag vanuit huis.

Na 100 dagen 'werken waar je nodig bent' ontvingen medewerkers een evaluatie. De praktische punten die zijn gekomen uit de gehouden enquête zijn/worden opgepakt. Een punt van aandacht is: hoe blijven we met elkaar in verbinding. Hier werken we met elkaar aan en heeft steeds aandacht nodig. Zo organiseren we periodiek een donderdagmiddagborrel (domibo). We combineren dat meestal met een thema. In november toerden we onze domibo om tot een bespaarcafé. We luisterden naar presentaties over de besparing met zonnepanelen, de mogelijkheden van decentrale ventilatie en een collega heeft ons meer verteld over zijn werk als Energievakman en de bespaartips die hij huurders geeft. Hiermee hebben we het nuttige met het aangename gecombineerd, we hebben elkaar ontmoet en veel geleerd op het gebied van duurzaamheid. Tips die we in deze energiecrisis kunnen gebruiken voor huurders en ook zeker voor onszelf. We sloten 2022 feestelijk met elkaar af tijdens onze kerstborrel in het Werkcafé.

Ziekteverzuim

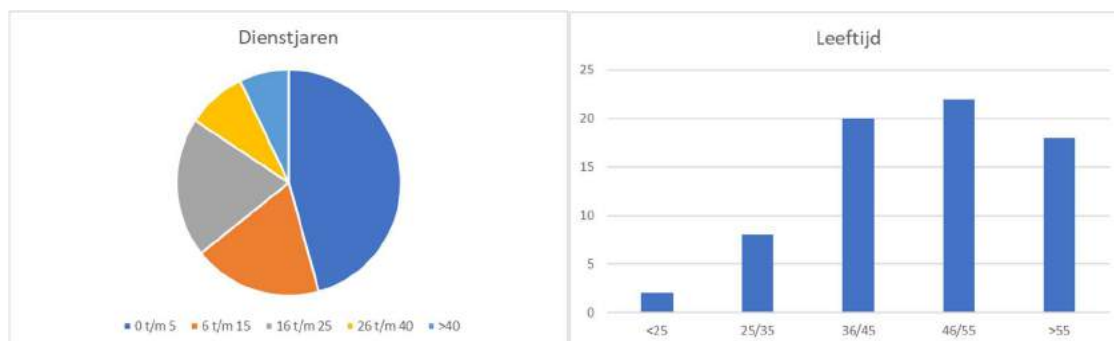
Het verzuimpercentage over 2022 is 9,7%. Dit verzuimpercentage steeg met 2,8% vergeleken met 2021 (6,9%). We zien vooral een stijging in het langdurig verzuim. We spreken van langdurig verzuim als het verzuim langer duurt dan 42 dagen. Het langdurig verzuim in 2022 lag op 7,8%. In het algemeen lijken de verzuimklachten niet werkgerelateerd. We zetten in op preventie om ziekteverzuim te voorkomen. Daar waar ziekteverzuim niet te voorkomen is, zetten we goede verzuimbegeleiding in.

Het CBS publiceert per kwartaal de landelijke cijfers ziekteverzuim. De cijfers van het eerste kwartaal van 2022 lag op gemiddeld 6,3%. Dat was het hoogste gemeten percentage ooit. In het tweede kwartaal was het ziekteverzuimpercentage 5,4% en in het derde kwartaal was het 5%. Binnen WoON Twente hebben we ook navraag gedaan. Van 6 corporaties ontvingen we het gemiddelde verzuimpercentage. Gemiddeld komt het ziekteverzuimpercentage uit op 6,8%.

In- en uitstroom	31-12-2021	Instroom	Uitstroom	Mutatie	31-12-2022
Medewerkers	63,0	11,0	-4,0		70
FTE	51,9	8,5	-0,7	-0,5	59,2

In 2022 verwelkomden wij 11 collega's. En we namen afscheid van 4 collega's. Wij hebben een evenwichtige verdeling van mannen (34) en vrouwen (36) binnen Mijande Wonen. In sollicitatieprocedures maken we geen onderscheid in man/vrouw, leeftijd of afkomst. We hanteren het principe dat we altijd de voorkeur geven aan de beste kandidaat.

Het gemiddeld aantal dienstjaren is 13 jaar.

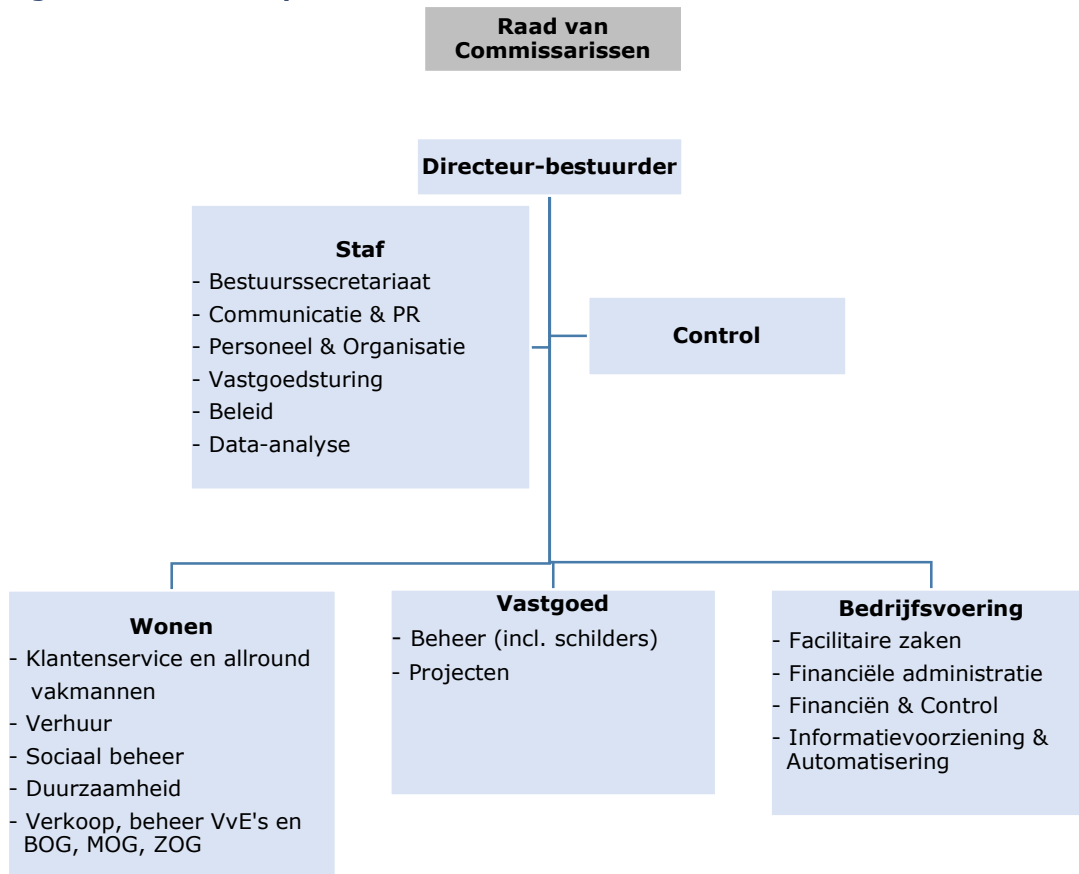


De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 47 jaar. Deze gemiddelde leeftijd is bij woningcorporaties niet vreemd. Wij hebben een redelijke grote groep medewerkers die binnen nu en 10 jaar met pensioen gaan. Dit heeft een plek in onze strategische personeelsplanning.

Demotieregeling

Met de demotieregeling en het Generatiepact wordt het aantrekkelijker voor oudere medewerkers om minder te gaan werken en zo plek te maken voor jongeren. Ook zorgen deze maatregelen voor een duurzame inzetbaarheid. In 2022 maakten 3 medewerkers gebruik van de demotieregeling en 1 medewerker maakt gebruik van het generatiepact.

Organisatieschema op 31-12-2022



1.6 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van Mijande Wonen is een constructieve gesprekspartner voor de directeur-bestuurder.

Voorzitter Matthijs Quik vertelt meer over werkzaamheden van de OR in 2022:

“Wij voelen ons betrokken en de gesprekken met de directeur-bestuurder vinden plaats in een prettige en open sfeer. Onze opmerkingen worden serieus overwogen en meegenomen. Ieder kwartaal is er formeel overleg tussen de OR en de directeur-bestuurder. Daarnaast is er voldoende ruimte om ook informeel met elkaar in gesprek te zijn.

Er heerst een goede sfeer binnen en tussen de afdelingen. Het samenwerken vanuit 1 locatie in Vriezenveen draagt daar ook zeker aan bij.

Wij kijken terug op een mooi jaar waarin we als organisatie veel bereikten. Mijande Wonen is een ambitieuze organisatie. We blijven dan ook aandacht houden voor de werkdruk en de goede balans tussen werk en privé. Hierin zien we voor onszelf vooral een signalerende functie en bevragen van de organisatie op hoe het gaat.”

Samenstelling van de OR

In juli 2022 liep de termijn af van 3 OR-leden, 2 leden hebben zich herkiesbaar gesteld en 1 lid heeft de OR verlaten. Eén medewerker van Mijande Wonen heeft zich aangemeld voor de OR. Verkiezingen waren daarom niet nodig.

De Ondernemingsraad (OR) van Mijande Wonen bestond in 2022 uit vijf leden:

- Matthijs Quik, voorzitter (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Maartje Egberink, secretaris (afgevaardigde namens afdeling Bedrijfsvoering)
- Yvonne Snijders (afgevaardigde namens de afdeling Bedrijfsvoering)
- Ria Spoor, lid (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Gert Kamerhuis nam afscheid en Martin Lubbelinkhof nam het stokje over (lid namens afdeling Vastgoed)

Herbenoeming van de directeur-bestuurder

Eind 2022 is er een positief besluit genomen over de herbenoeming van Melanie Maatman als directeur-bestuurder van Mijande Wonen. De OR is om advies gevraagd. Wij hebben het volgende advies gegeven aan de RvC:

De medewerkers van Mijande Wonen ervaren Melanie als een inspirerende leidinggevende, die ons vertrouwen en ruimte geeft en heel enthousiasmerend is.

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

- Afdelingsjaarplannen
- Verduurzaming
- Project De Oale Bouw
- Begroting 2022
- Huisvesting en Werken waar je nodig bent
- Personeelszaken

Overleg RvC

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

Vooruitblik

“In 2023 trekken we op met andere ondernemingsraden binnen WoON Twente om zo van elkaar te leren, samen te sparren en elkaar te inspireren.”

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft als directeur de leiding over de werkorganisatie en vertegenwoordigt als bestuurder de organisatie in alle opzichten. De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 leden en houdt toezicht op de bestuurder, adviseert de bestuurder en is werkgever van de bestuurder. Hieronder leest u meer over de rol, werkzaamheden en ontwikkelingen van de RvC en hoe wij als RvC terugkijken op het afgelopen jaar.

Voorzitter Rits Verkerk licht toe: 'Afgelopen jaar hebben we aantal grote stappen gezet voor de toekomst. Zoals de besluitvorming over het project De Oale Bouw. Een mooie mijlpaal voor ons: het gaat om een grote financiële investering, een kwaliteitsslag van onze woningen en het is ook een project met veel impact voor bewoners. Er komt straks een ruim opgezette wijk die klaar is voor de toekomst en waar het prettig wonen wordt.

Daarnaast keurden we het besluit van de organisatie goed om op korte termijn 16 flexwoningen in de gemeente Dinkelland te bouwen om zo de druk op de woningmarkt te verlagen.

De RvC kijkt positief naar het besluit van de organisatie om de komende jaren 2x zoveel woningen energiezuiniger te maken dan eerst de planning was. Wij vinden het een goede ontwikkeling dat Mijande Wonen zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen verduurzaamt om zo het energieverbruik voor huurders te verlagen.

Mijande Wonen is financieel gezond waardoor we ook kunnen blijven inzetten op belangrijke thema's zoals energiebesparing, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Ook zijn wij blij dat de verhuurderheffing is afgeschaft omdat dit meer financiële ruimte biedt om verder in te zetten op de thema's hierboven.

We hebben met trots gekeken naar de wendbaarheid van de organisatie. De opvang van de Oekraïense vluchtelingen is daar een goed voorbeeld van. De organisaties was goed en snel in staat om te reageren op de vraag die bij gemeenten lag om vluchtelingen op te vangen.

Ook op organisatieniveau waren er verschillende ontwikkelingen.

De samenstelling van de RvC veranderde in 2022: Annieke Rosier stelde zich niet opnieuw benoembaar en we namen van de zomer afscheid van Annieke en bedankten haar voor haar inzet. We hebben samen met de Huurdersraad een goede opvolger gevonden in Marleen Bijker.

Een bijzonder én leuk moment: eind 2022 namen we een positief besluit over de herbenoeming van Melanie Maatman als directeur-bestuurder van Mijande Wonen voor wederom 4 jaar. Ook de Ondernemingsraad en de Huurdersraad hebben positief geadviseerd en de externe toezichthouder (Autoriteit woningcorporaties) gaf ook positief advies op deze herbenoeming. Daar zijn wij als RvC erg blij mee.

In het voorjaar gingen de 2 vestigingen in Vriezenveen samen. Vanaf maart 2022 werkt Mijande Wonen vanuit het Oosteinde. De RvC vindt dit een mooie ontwikkeling die bijdraagt aan de interne afstemming en samenwerking. Daarnaast is het een kostenbesparing waardoor er zoveel mogelijk geld naar de volkshuisvesting/huurders gaat.

Blik naar 2023

Er ligt voor de gemeenten een behoorlijke volkshuisvestelijke opgave in Twente. We denken dat het goed is dat daar ook huurwoningen bij horen. We hopen dat we binnen de beide gemeenten locaties aangeboden te krijgen om zo ons steentje bij te dragen om zo de druk op de woningmarkt verder te verlagen. We kijken met plezier uit naar de bouw van fase 1 van De Oale Bouw. De oplevering van fase 1 is echt een mijlpaal. We kijken ook erg uit naar de oplevering van 16 flexwoningen in Weerselo. We hopen dat de verduurzamingstrein goed op stoom komt zodat huurders zo snel mogelijk profijt van hebben en dat de woonlasten voor deze huurders dalen.

2.1 Besturen en toezichhouden (governance)

Wie zijn wij?

De RvC van Mijande Wonen bestaat bij het schrijven van dit verslag uit vijf leden: Frank Weusthof, Rits Verkerk (voorzitter), Anna Ermers, Marleen Bijker en Isa Kahraman.



Eind 2021 besloot Annieke Rosier zich niet meer benoembaar te stellen. Samen met de Huurdersraad startten wij in 2022 de werving voor een nieuw RvC lid (huurderscommissaris). Organisatiebureau Public Spirit begeleidde ons daarbij. De selectiecommissie bestond uit Frank Weusthof, Anna Ermers en twee leden van de Huurdersraad. De bestuurssecretaris ondersteunde ons. Op 1 juli 2022 is een nieuwe huurderscommissaris benoemd.

Unaniem kozen we voor Marleen Bijker als nieuw RvC-lid. Marleen heeft kennis van volkshuisvesting vanuit haar dagelijkse rol bij de gemeente. De Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze over de benoeming. We zijn blij dat Marleen er is. Anna Ermers en Marleen Bijker zijn allebei huurderscommissaris binnen onze RvC. Huurderscommissarissen hebben speciale aandacht voor de belangen van huurders. De Huurdersraad mag daarom een bindende voordracht doen voor dit lid. Dit betekent dat zij iemand voordragen die benoemd moet worden door de RvC. Verder is er geen verschil tussen commissarissen en huurderscommissarissen.

Profielschets

In de profielschets staat waar een commissaris bij Mijande Wonen aan moet voldoen. Jaarlijks evalueren wij de profielschets. In 2021 pasten wij de profielschets aan vanwege de werving en selectie van een nieuw lid in 2022. De profielschets staat op www.mijande.nl. Wij gaan voor een evenwichtige en diverse samenstelling van de RvC in competenties, deskundigheid en ervaring. Zo zorgen we dat het resultaat van de werkzaamheden het meest optimaal is. Teamspirit kenmerkt ons als RvC. Wij vinden een gestructureerd verloop van onze vergaderingen belangrijk en zijn doortastend en kritisch. Met de bestuurder en het management zoeken wij naar een samenwerking op basis van vertrouwen en wederkerigheid. Wij sporen elkaar aan om beter te worden.

Herbenoemingen

De selectie- en remuneratiecommissie is een commissie binnen de RvC. Deze commissie houdt zich bezig met het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, de beloning van de RvC en de selectie, benoeming of herbenoeming van nieuwe commissarissen en bestuurders.

De commissie bereidde in 2022 de herbenoemingsprocedure voor van Rits Verkerk en van Melanie Maatman (bestuurder). De profielschets en de gewenste deskundigheid voor beide functies bespraken we met elkaar. De Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze af over de herbenoemingen.

Hieronder leest u de samenstelling van de RvC in 2022.

Naam	Geboorte jaar	Deskundigheid gebied	Nevenfuncties	Hoofdfunctie
Rits Verkerk (m)	1952	Financieel/ Volkshuisvesting/ Vastgoed-ontwikkeling/ Ondernemerschap Voorzitter RvC vanaf 1 juli 2020	Voorzitter Stichting Vrienden van Estrela Nova Penningmeester Widar Beheer (gezondheidscentrum Zeist) Lid RvT GewoonSpeciaalOnderwijs Vice-voorzitter RvC WoonGoed Zeist Bestuurslid Stichting Vluchtelingkinderen Bestuurslid Stichting Gilde Utrechtse Heuvelrug Voorzitter van de Stichting Vrienden van de Parklaankerker	Zelfstandig adviseur
Isa Kahraman (m)	1974	Financieel en ICT	Voorzitter tennisclub Rijssen Trainer bij de Eduardo Frei Foundation (Politieke training in opkomende democratieën)	Managing Director Accenture
Frank Weusthof (m)	1967	Personeel & Organisatie	Vrijwilliger (lid commissie en trainer/leider) K.V.V. Quick '20 Bestuurslid Synergia, inkoop- en ontwikkelorganisatie	MT-lid/Hoofd PZ&O onderwijsbureau
Marleen Bijker (v)	1971	Volkshuisvesting/Vastgoed /Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)		Directeur domein Stad & Omgeving gemeente Harderwijk
Anna Ermers (v)	1968	Volkshuisvesting/ Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Administratie, Personeel, PR bij Iesseler Interieur Lid SchoolAdviesRaad Almende College Bestuurslid Innovatiecentrum ICER in Ulf Voorzitter Werkgroep IJzeren Ring namens gem. OIJ Voorzitter bestuur Coöperatie Mauritius i.o. Bestuurslid/Secretaris SchuldHulpMaatjes OIJ Voorzitter/lid politieke partij	Zelfstandig adviseur

Wat doen wij?

In onze toezichtvisie (toezicht- en toetsingskader) staat hoe wij als RvC naar intern toezicht kijken en binnen welke kaders dit moet plaatsvinden. Dit vormt de leidraad voor de invulling van onze rol. Onze visie is een gezamenlijke visie (van RvC en bestuurder) op bestuur en toezicht. Wij onderscheiden drie kernrollen. Verderop in dit verslag leest u hoe wij inhoud geven aan deze rollen.

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

Het ondernemingsplan van Mijande Wonen is het uitgangspunt. Deze 4 hoofdthema's vormen de basis voor ons toezicht de komende jaren:

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

En natuurlijk hebben en houden we als RvC oog voor belangrijke (interne) thema's, zoals een goede dienstverlening aan woningzoekenden en huurders, de financieel gezonde organisatie, het voldoen aan wet- en regelgeving, een prettige werkomgeving en een goede relatie met samenwerkingspartners.

De Woningwet en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepalen het externe normenkader. Wij ontvangen jaarlijks beoordelingen over Mijande Wonen door beide externe toezichthouders. Het jaar 2022 is opnieuw positief afgesloten door een goede beoordeling van beide instanties. Dat maakt ons trots.

Commissies

Wij werken met 3 commissies: remuneratiecommissie, auditcommissie en commissie wonen. Deze commissies behandelen deelgebieden. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op de diverse terreinen. De commissies rapporteren aan de RvC. De RvC is gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het interne toezicht en de besluitvorming.

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

Waarom werken wij zo?

Wij onderschrijven als Aedes-lid de Governancecode Woningcorporaties en houden bij onze activiteiten rekening met de governance vereisten. Deze code vindt u op www.mijande.nl.

De Governancecode is uitgewerkt in 5 principes die gaan over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's. Wij werken volgens deze 5 principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Bij het externe toezicht door Aw en het WSW ligt de focus sterk op het naleven van wet- en regelgeving. Bij ons intern toezicht vinden wij het van belang om goede afwegingen te maken tussen goed (financieel) beheer en volkshuisvestelijke doelen. En ook om lokale belangen, belangen van medewerkers en de huurders in de wijken goed te kunnen wegen en behartigen.

Aanspreekbaarheid

Wij vinden het belangrijk en vanzelfsprekend dat we als RvC aanspreekbaar zijn. Wanneer daar reden voor is, kan er contact met ons worden opgenomen. Met regelmaat voeren wij overleg met de Ondernemingsraad, de Huurdersraad en MT-leden. MT-leden zijn regelmatig aanwezig bij vergaderingen van de RvC. De werkwijze van de RvC staat in een reglement. Dit reglement staat ook op www.mijande.nl. Aanspreekbaarheid ontstaat ook door zichtbaarheid.

2.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Om onze toezichthoudende rol goed te kunnen uitvoeren, informeerde de bestuurder ons regelmatig over de algemene gang van zaken, actualiteiten, de financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante (interne en externe) ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghouders. Daarnaast vervulden wij in 2022 een actieve rol in het bewaken van beoogde verbeteringen die bijvoorbeeld de externe accountant voorstelde. Wij vinden het belangrijk grip te houden op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij heeft de RvC zich laten informeren door de externe accountant en de controller door rapportages en persoonlijke gesprekken. Wij bespraken mogelijke risico's op basis van hard en soft controls met de bestuurder.

Om goed toezicht te houden hebben wij contact met de bestuurder, het MT, de controller, de externe accountant, de Huurdersraad en de Ondernemingsraad. Afgelopen jaar vergaderde de RvC 5 keer regulier met de bestuurder. Begin juli troffen wij elkaar, samen met het MT, voor een Masterclass "Sturen en toezicht op cultuur & gedrag". Na de vergadering eind november is gezamenlijk geëvalueerd over de samenwerking in de RvC. De jaarlijkse zelfevaluatie RvC, onder begeleiding van externe adviseur. Verder overlegden we in een ingelaste vergadering, in september, over een desinvesteringsvoorstel (verkoop) van de bestuurder. Ook buiten de vergaderingen om was er regelmatig contact tussen de voorzitter en de bestuurder. Alle commissarissen waren bij de vergaderingen aanwezig.

Voorafgaand aan de reguliere RvC-vergadering vindt er overleg plaats tussen de RvC leden. In dit overleg wordt gekeken welke onderwerpen van de agenda extra aandacht nodig hebben. Inhoudelijk worden de onderwerpen niet voorbesproken. Bij de RvC vergaderingen sluiten de bestuurder, bestuurssecretaris en controller aan (en afhankelijk van het onderwerp ook de MT leden).

Tijdens de vergaderingen bespreken we de volgende onderwerpen:

- Algemeen: het verslag van de vorige vergadering, de actiepunten uit vorige vergaderingen en mededelingen van de bestuurder of RvC. Het gaat daarbij meestal over relevante ontwikkelingen binnen de sector, het werkgebied van de corporatie en de werkorganisatie. Daarnaast worden de actualiteiten waar Mijande Wonen intern of extern mee te maken heeft, ook altijd schriftelijk uiteengezet.
- Onderwerpen ter bespreking: zoals de gang van zaken binnen de organisatie, de zelfevaluatie van de RvC, deskundigheidsbevordering- en ontwikkeling, strategie en risico's, rapportages en integriteit.
- Onderwerpen ter goedkeuring: (voorgenomen) besluiten van het bestuur, zoals staat in de statuten en reglementen.
- Onderwerpen ter informatie: informatie die van belang is voor de RvC.
- Governance: alle onderwerpen die te maken hebben met het bestuur, het (interne en externe) toezicht en de verantwoording van bestuur en toezicht.

Afgelopen jaren ging het vooral over projecten, investeringen in verbouw en nieuwbouw, met name het project De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk en het verduurzamen van woningen. In 2022 namen wij 33 besluiten tot goedkeuring. Ook werden wij door de directeur-bestuurder geïnformeerd over de voortgang van de invoering van een gezamenlijk woonvindstelsel voor heel Twente voor woningzoekenden.

Hieronder leest u welke besluiten we namen en welke onderwerpen aan de orde kwamen:

Goedgekeurd:	Vastgesteld:	Overige onderwerpen die aan de orde waren en waar kennis van is genomen:
<ul style="list-style-type: none"> • Treasuryjaarplan 2022 en Treasurystatuut • Investeringsstatuut • Uitvoeringsagenda's 2023 en 2024 (bod) Dinkelland en Twenterand • Realisatieplannen De Oale Bouw Westerhaar en Verduurzaming stroom C 2023 en 2024 • Projectopdrachten Churchillstraat, Julianastraat/Plantsoen Vroomshoop en sloop/nieuwbouw Julianaschool Denekamp (Kadernota) Begroting 2023 • Desinvesteringsvoorstel (verkoop) Hammerweg Vriezenveen en praktijkruimte huisartsen Ootmarsum • Wijzigingsvoorstel sloop/nieuwbouw Kooistraat Vriezenveen en Investeringsvoorstel flexwoningen Weerselo • Statutenwijziging Mijande Wonen • Reglement Financieel Beleid en Beheer • Bestuursreglement 	<ul style="list-style-type: none"> • Rooster van Aftreden RvC • Bezoldiging RvC en bestuurder 2023 • Samenstelling commissies • Jaarverslag RvC 2021 • Jaarrekening 2021 en decharge bestuurder • Opdracht Baker Tilly voor controle over 2022/controleplan BT • Verlenging contract Baker Tilly voor 3 jaar • Gewijzigde profielschets RvC • Belet en ontstentenis RvC • Governance –agenda 2023 • Benoeming commissaris op voordracht huurders • Herbenoeming commissaris/voorzitter • Herbenoeming bestuurder • Reglementen RvC/commissies • Reglement w&s, herbenoeming bestuurder 	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfevaluatie RvC en teamontwikkeling • Ambities Mijande Wonen, opgaven en kansen • Verduurzaming • Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties • Klachten (huurders) • Contact Aw en WSW • Omgang, participatie en invloed belanghebbenden • Managementletter interimcontrole 2022*) • Jaarlijkse huurverhoging • Benchmarkgegevens • Intern controleplan 2022 • Risicomanagement • Informatiebeveiliging-beleid en BOG/MOG/ZOG en niet – Daeb beleid • Kavels Denekamp-Oost • Risicoanalyse BOG-MOG • Profielschets bestuurder

* Baker Tilly heeft aangegeven Mijande Wonen te kennen als een vooruitstrevende organisatie met een open cultuur. De afgelopen jaren is de organisatie verbeterd, waardoor er weer stabiliteit is. De administratieve organisatie en interne beheersing met daarin de automatiseringsomgeving is van toereikend niveau. Ook het risicomanagement is doorontwikkeld en is verder ingebed in de organisatie. Er is aandacht voor (fraude)risico's en het signaleren daarvan. Dit geldt voor alle niveau's binnen de organisatie (van medewerkers tot de RvC). Er is aandacht voor zowel hard- als soft controls.

Integriteitscode (gedragscode)/Meldregeling

De RvC spreekt regelmatig over integriteit en mogelijk tegenstrijdige belangen. Er zijn goede afspraken gemaakt, hoe om te gaan met mogelijke conflicterende belangen om (de schijn van) afhankelijkheid te voorkomen. Het is een onderwerp dat (regelmatig) standaard op de agenda staat en waar we ook met de bestuurder over in gesprek zijn.

Alle codes zijn ook op ons als RvC van toepassing. Er zijn geen bijzonderheden te melden als gevolg van situaties van afhankelijkheid of tegenstrijdige belangen. Geen van de leden van de RvC van Mijande Wonen of de bestuurder heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

Zichtbaar

Ook de RvC wil zichtbaar zijn en daarmee toegankelijk voor huurders en belanghouders. Jaarlijks bespreken wij met elkaar hoe wij in contact kunnen treden en zichtbaar kunnen zijn voor huurders en belanghouders, zonder daarbij op de stoel van medewerkers of bestuurder te gaan zitten. Wij zien voor het contact met bijvoorbeeld de gemeenten een nadrukkelijke rol voor de organisatie.

Doortastend

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

Verbindend en met Aandacht

De RvC werkt vooral samen met de bestuurder, de bestuurssecretaris, de controller, en de MT-leden van Mijande Wonen. Het halen van de doelstellingen is een gezamenlijke opgave, die we ieder vanuit de eigen rol benaderen. Dat gebeurt met aandacht en zorg om elkaar goed te begrijpen.

Commissie Wonen

De commissie Wonen bestond in 2022 uit Anna Ermers (voorzitter) en Marleen Bijker, na de overdracht door Annieke Rosier. De aandachtsgebieden zijn het volkshuisvestelijk en het maatschappelijk belang. Deze commissie bespreekt volkshuisvestelijke onderwerpen en het belanghoudersbeleid. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor.

De commissie Wonen vergaderde dit jaar 4 keer met de bestuurder en de manager Wonen. De commissie sprak over de tweejaarlijkse en de landelijke prestatieafspraken, over speerpunten 2023-2024, over de huurverhoging 2022, jaarverslag 2021, sociaal plan/communicatie sloop, het project De Oale Bouw Westerhaar en het regionaal woonvindsysteem WoningHuren.nl. En uiteraard ook over wat er leeft onder onze huurders en andere belanghouders, de toegankelijkheid van de RvC en onze verbinding met de maatschappij, de kwaliteit van de dienstverlening en over huurdersparticipatie.

Maatschappelijk Belang

Onze belangrijkste belanghouders zijn de Huurdersraad Mijande Wonen, de gemeenten Dinkelland en Twenterand en de medewerkers van Mijande Wonen.

Overleg met Huurdersraad

Wij ervaren de samenwerking met de Huurdersraad van Mijande Wonen als erg prettig. Eén van de beide huurderscommissarissen is aangeschoven bij de jaarvergadering van de Huurdersraad in april. Dat is een mooie gelegenheid om huurders van Mijande Wonen te ontmoeten en te horen wat er speelt. Verder is Marleen Bijker aangeschoven bij de laatste vergadering van 2022, om kennis te maken en te horen wat er leeft. De voorzitter van de Huurdersraad heeft de Huurdersraad in 2022 verlaten. Dat vinden we jammer. Inmiddels heeft de Huurdersraad een goede vervanger gevonden voor de rol van voorzitter.

Overleg met Ondernemingsraad

In april was het jaarlijkse overleg tussen de OR en de RvC. De bestuurder van Mijande Wonen is niet bij deze jaarlijkse overleggen aanwezig. De volgende onderwerpen zijn besproken: verkiezingen OR, huisvesting Mijande Wonen en de samenstelling RvC.

Eind november woonden alle leden van de RvC een overlegvergadering tussen bestuurder en OR bij. De belangrijkste onderwerpen die besproken werden: integriteitsbesprekingen, AVG/Privacy, huisvesting en de eindejaarsuitkering. Tussendoor is er contact tussen de voorzitter van de OR en de voorzitter van de RvC om elkaar op de hoogte te houden van wat er speelt en leeft.

Wij ontvangen van het team communicatie persberichten en publicaties in de media. Zo zijn we op de hoogte van relevante zaken die in de media komen.

2.4 Toezicht op financiële prestaties

Wij zien toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak voert de auditcommissie uit. De auditcommissie voerde in 2022 overleg met het bestuur, de manager Bedrijfsvoering, de controller en met de externe accountant.

Eind juni 2022 bespraken we de jaarrekening over 2021 met de externe accountant en keurden we deze vervolgens goed.

Eind 2022 keurden wij de begroting voor 2023 goed. Wij stelden vast dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van WSW en Aw. Met de 4-maandsrapportages houdt de organisatie ons op de hoogte van de operationele prestaties en de opbrengsten en uitgaven.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestond in 2022 uit Rits Verkerk en Isa Kahraman (voorzitter) en heeft als aandachtsgebied de financiële huishouding van de organisatie. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor van onder andere de jaarrekening en de begroting. In 2022 vergaderde deze commissie 5 keer, waaronder een overleg met de externe accountant en de controller, zonder de bestuurder.

De Auditcommissie sprak vooral over: Reglement Financieel beleid en Beheer, financieel beleid, fiscaal beleid, DBE, treasury (jaarplan 2022 en statuut), risicomanagement, WSW, jaarrekening 2021, de management letter, de interimcontrole 2021, de (kadernota) begroting 2023, rapportages, aandachtspunten voor werkplan externe accountant en intern controleplan 2022.

Externe accountant

De bestuurder en de Auditcommissie beoordelen minimaal 1 keer in de 4 jaar het functioneren van de externe accountant. In 2022 bespraken wij de samenwerking met Baker Tilly. Wij ervaren de samenwerking als heel positief. Wij merken dat er een goede samenwerking is met de organisatie. Men weet elkaar goed en snel te vinden. De beoordeling is in de RvC vergadering besproken. In 2022 sprak de voorzitter van de RvC met de externe accountant. Dit was een goed gesprek waaruit geen bijzonderheden kwamen.

2.5 RvC als werkgever

De RvC is in zijn werkgeversrol verantwoordelijk voor goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie over het functioneren van de bestuurder.

Selectie- en remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie bestond in 2022 uit Frank Weusthof (voorzitter) en Anna Ermers. De commissie heeft als aandachtsgebieden het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, de beloning van de RvC-leden en de selectie, benoeming of herbenoeming van nieuwe commissarissen en bestuurders. De commissie neemt nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheid over van de RvC. De RvC blijft gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

De Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde 2 keer in 2022. Daarnaast nam zij samen met de bestuurssecretaris, rond de zomer 2022 het voortouw voor de herbenoeming van de bestuurder per 1 februari 2023. Van alle commissievergaderingen zijn notulen (op)gemaakt. Onderwerp van gesprek waren de (her)benoemingen RvC leden en bestuurder, het functioneren van de bestuurder. Daarnaast is gesproken over personele en bestuurlijke ontwikkelingen. De (voortgang van) doelstellingen voor 2022 en voor 2023 zijn afgestemd, net als de bezoldiging, vergoedingen en pensioen van de bestuurder en de vergoedingen RvC voor 2023.

Nevenfuncties bestuurder

Bestuurder Melanie Maatman had 2 nevenfuncties in 2022: toezichthouder bij SZR in Tiel en Bestuurslid van WoON Twente.

PE-punten bestuurder

Ook een bestuurder is verplicht tot permanente educatie (108 PE-punten in 3 jaar). In 2022 behaalde de bestuurder **53,5 punten** en daarmee komt het totaal op 127,5 punten in 3 jaar tijd. Ook stelde de bestuurder duidelijke opleidingsdoelen en stemde deze af met de RvC.

Opleiding	PE-punten behaald in 2022
Landelijke contactgroep Volkshuisvesting Werkbezoek Emmeloord	3
Sturen en toezicht op cultuur en gedrag	3
Masterclass Authentiek Leiderschap NVBW	2
Comenius Leergang	29,5
Management Follow-up groep 18	9
NVBW tweedaagse Noaberschap in Twente en tussen corporatiebestuurders.	7

Beoordeling en beloning directeur-bestuurder

Resultaten en jaarlijkse afspraken vormen de basis voor de beoordeling. Daarnaast beoordeelt de RvC of de wijze van vervulling van de bestuurdersrol past bij de omvang, ambities, visie en missie van Mijande Wonen. Begin 2022 maakten wij afspraken met de bestuurder over te behalen doelen in 2022. De beoordeling van de bestuurder, waaronder 360 graden feedback uit 2021, is begin en eind 2022 besproken.

De bezoldiging van de bestuurder voldoet aan de geldende wettelijke kaders, waaronder de Wet Normering Topinkomens en de specifiek daarin opgenomen "staffelregeling".

Over heel 2022 beoordeelde de RvC het functioneren van de bestuurder zonder meer als goed. Dat is uitgebreid besproken vanwege de herbenoeming van de bestuurder. Dit gebeurt elke 4 jaar.

De verantwoording over de bezoldiging van de bestuurder in 2022 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

2.6 Verder over de RvC

Zelfevaluatie

In 2022 voerde de RvC een zelfevaluatie uit, met externe begeleiding zoals verplicht is. Door deze adviseur is een vragenlijst uitgezet onder de RvC, de bestuurder en de bestuurssecretaris. Daarnaast zijn interviews gehouden met alle leden RvC en de bestuurder. Daarbij is het functioneren van de RvC als team en de individuele rol in kaart gebracht. Tegelijk de samenwerking met de bestuurder. Dat bespraken we eind 2022 met elkaar. De voorbereiding is gedaan door de bestuurssecretaris, in afstemming met de remuneratiecommissie en de voorzitter. Conclusies en afspraken zijn opgeschreven:

Afspraken na de zelfevaluatie 2022.

- 1) *Check-in aan het begin van de vergadering.*
- 2) *De voorzitter zal aan het eind van ieder onderwerp expliciet de conclusie/besluit van de RvC formuleren. Indien een procesafspraken wordt gemaakt wordt benoemd wie wat doet.*
- 3) *In 2022 is de behoefte van de bestuurder besproken en ingevuld. In 2023 bespreken wat de behoefte van de RvC is.*
- 4) *De afstemming over de wederzijdse verwachtingen over de informatie per onderwerp zal regelmatig besproken worden. De RvC zal daarbij nauwkeurig proberen aan te geven wat nodig is en waarom (ook op uitgangspunten niveau). De organisatie zal inzicht geven in hun overwegingen en doorvragen als het onduidelijk is. Doel is om de gezamenlijke sensitiviteit te bevorderen.*
- 5) *Voor het formele besluitvormingsproces wordt afgesproken dat de RvC zal worden meegenomen in de stappen in het proces en telkens eventuele aannames en behoeften worden besproken.*
- 6) *Het verkregen inzicht is verhelderend. De remuneratiecommissie zal samen met de bestuurder in 2023 een aantal praktische handvatten bespreken en opstellen om dit type gesprek vaker te voeren. Doel is om de kwaliteit van het gesprek en de onderlinge verhoudingen verder te versterken.*

Teamvorming

De sfeer binnen de RvC is goed. We werken prettig, efficiënt en constructief met elkaar samen. In 2022 volgden we een training "Masterclass Sturen en toezicht op cultuur & gedrag" via VTW. Georganiseerd en begeleid door Puck Dinjens (Governance in Balans). Deze heeft bijgedragen aan onze teamvorming en die met bestuur en MT. Daarnaast heeft de bovengenoemde zelfevaluatie onder begeleiding, bijgedragen aan onze teamvorming als RvC.

Permanente Educatie (PE)

RvC leden en bestuurder volgen regelmatig educatie of bezoeken jaarlijks seminars voor deskundigheidsbevordering. Wij volgen de PE-systematiek en hebben voldaan aan de eis om gemiddeld vijf punten voor permanente educatie (PE) per jaar te halen.

Met het oog op deskundigheidsbevordering en teambuilding volgden wij samen met de bestuurder, bestuurssecretaris, controller en het MT bovengenoemde Masterclass.

Naam	PE-punten behaald in 2022
Rits Verkerk	7
Anna Ermers	7
Isa Kahraman	7
Frank Weusthof	7
Marleen Bijker	7

Beloning

Elk jaar wordt gesproken over de bezoldiging van de RvC en wordt in lijn met de richtlijnen van de sector, de VTW, de WNT een vergoeding vastgesteld. Voor het jaar 2022 is besloten deze te verhogen naar € 11.750 voor een lid en € 17.500 voor de voorzitter (exclusief btw). Voor 2023 is eind 2022 besloten te verhogen naar € 12.250 (lid) en € 18.250 (voorzitter).

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

De verantwoording van de bezoldiging van de RvC en de bestuurder in 2022 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie jaarrekening).

Rooster van aftreden

Leden van de RvC kunnen op grond van de statuten en het RvC-reglement voor een periode van ten hoogste 4 jaar benoemd worden. Sinds 1 januari 2022 kunnen commissarissen, na 4 jaar herbenoemd worden, maar ook vaker voor kortere termijnen, als de totale zittingstermijn maar maximaal 8 jaar blijft.

Naam	Functie	Benoemd per	Herbenoemd per / herbenoembaar	Aftredend
Rits Verkerk	Voorzitter en lid RvC	1 juli 2016	1 juli 2020 en 1 juli 2022 herbenoemd	1 juli 2024
Frank Weusthof	Lid RvC	1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoemd	1 juli 2025
Isa Kahraman	Lid RvC	1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoemd	1 juli 2025
Marleen Bijker	Lid RvC	1 juli 2022	1 juli 2026 herbenoembaar	1 juli 2030
Anna Ermers	Lid RvC	1 januari 2021	1 januari 2025 herbenoembaar	1 januari 2029

2.7 Vaststelling van de jaarstukken 2022

De RvC verleent de bestuurder, mevrouw Maatman, décharge voor het gevoerde beleid in de periode: 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022, zoals verwoord in dit jaarverslag.

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2022 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Baker Tilly heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de bestuurder en stelt de jaarrekening vast.

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

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld volgens de integriteitsverklaring.

Vriezenveen, 28 juni 2023

Getekend, namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. G. Verkerk
Voorzitter

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F.G.M. Weusthof

Mevr. M. Bijker

Mevr. A.G.M. Ermers



3. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	Wegings- factor x 1	2022	2021	
1. Woningen				
Begin boekjaar in exploitatie		4.680	4.708	
af: verkoop		-18	-35	
af: sloop		-13	-	
bij: herclassificatie		-	5	
bij: teruggekocht uit VOV		-	2	
bij: nieuwbouw/aankoop		1	-	
<i>Einde boekjaar woningen in exploitatie</i>	<i>1,00</i>	4.650	4.680	
2. Garages en autoboxen	<i>0,20</i>	31	31	
3. Parkeerplaatsen	<i>0,20</i>	69	64	
4. Onzelfstandige wooneenheden	<i>1,00</i>	163	163	
5. Idem, woonwagen standplaats	<i>1,00</i>	1	1	
6. Overig (WKO)	<i>0,20</i>	3	3	
7. Sociaal vastgoed MOG	<i>2,00</i>	17	17	
8. Commercieel vastgoed	<i>1,00</i>	29	30	
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>		4.963	4.989	
<i>Verantwoord onder voorraad verkoop *)</i>		5	0	
<i>Totaal aantal VHE in exploitatie</i>		4.958	4.989	
<i>Totaal gewogen gemiddelde aantal VHE einde boekjaar</i>		<i>4.898</i>	<i>4.928</i>	
<i>*) Woningen die per 31 december leeg staan en bestemd zijn voor de verkoop worden verantwoord onder voorraden/vastgoed bestemd voor verkoop.</i>				
Verhuureenheden (VHE)	2022		2021	
	Daeb	N-Daeb	Daeb	N-Daeb
1. Woningen	4.537	113	4.567	113
2. Garages en autoboxen	13	18	13	18
3. Parkeerplaatsen *3)	-	69	-	64
4. Onzelfstandige wooneenheden	163	-	163	-
5. Idem, woonwagen standplaats	1	-	1	-
6. Overig (WKO)/administratief toevoeging)	-	3	-	3
7. Sociaal vastgoed MOG	12	5	12	5
8. Commercieel vastgoed	2	27	2	28
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>	4.728	235	4.758	231
<i>*3) Administratieve correctie van 5 parkeerplaatsen</i>				
Personeelsbezetting (Fte, einde boekjaar in loondienst)		2022	2021	
Directie		1,0	1,0	
Wonen (inclusief vaklieden)		21,6	15,4	
Vastgoed		18,8	17,5	
Bedrijfsvoering		11,5	11,6	
Staf		6,3	6,4	
Totaal		59,2	51,9	

Verhuur en incasso	2022	2021
1. Woningzoekenden	7.067	6.170
2. Toewijzingen (Daeb)	367	439
3. Verhuringen (Daeb)	260	290
5. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	2	1
6a. Goedkope woningen	581	684
6b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoons huishoudens)	3.359	3.436
6c. Betaalbare woningen (gezinnen)	356	300
6d. Dure woningen	297	199
6e. Vrije markt (niet geliberaliseerd)	9	15
6f. Vrije markt (geliberaliseerd)	48	46
7a. Huurachterstand per 31 december in %	0,84	0,70
7b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	0,58	0,37
7c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,26	0,33
8. Huurderving boekjaar in %	1,14	1,13
Kwaliteit woningbezit		
	2022	2021
Dagelijks onderhoud (Reparaties - en mutatie onderhoud (€ per VHE)	355	372
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	850	713
Gemiddelde WWS punten	158	158
Balans en winst-en verliesrekening (€ per VHE)		
	2022	2021
1. Eigen vermogen	103.373	104.871
2. Vastgoed in exploitatie	136.473	137.822
3. Kosten van verhuur en beheeractiviteiten	340	254
4. Personeelskosten	1.047	925
5. Overige toe te rekenen organisatiekosten	398	363
6. Rentelasten en soortgelijke kosten	-24	221
7. Gemiddelde huur per woning 31-12	577	540
Financiële positie (Daeb en niet- Daeb)		
	2022	2021
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	58,5	52,7
2. Loan to Value (beleidswaarde)	34,4	40,2
3. ICR	2,8	2,6
4. Dekkingsratio	24,9	30,2
5. Onderpandratio	22,3	30,0

4. Jaarrekening

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	78
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	80
3	Kasstroomoverzicht 2022	81
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	83
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	84
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	93
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	96
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	96
9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	97
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	115
11	Overige informatie	121
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	122
13	WNT Verantwoording	129

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire resultaatbestemming	133
2	Controleverklaring	133

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		646.176.038	655.699.401
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		30.456.246	31.895.896
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.401.398	2.017.590
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		358.944	-
		<u>679.392.626</u>	<u>689.612.887</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie		4.552.327	3.436.177
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering		2.345.007	3.825.523
Overige vorderingen		197.662	217.817
		<u>2.542.669</u>	<u>4.043.340</u>
		<u>686.487.622</u>	<u>697.092.404</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop		932.908	-
Grondposities		913.050	1.163.050
Onderhoudsmaterialen		96.203	141.338
		<u>1.942.161</u>	<u>1.304.388</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		212.447	183.060
Overheid		104.189	46.941
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		-	899.202
Overige vorderingen		10.037	18.669
Overlopende activa		39.687	54.538
		<u>366.360</u>	<u>1.202.410</u>
Liquide middelen	(6)	9.084.155	9.186.751
		<u>697.880.298</u>	<u>708.785.953</u>

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		404.044.693	422.609.729
Overige reserves		119.156.030	15.436.445
Resultaat boekjaar		-11.643.258	85.154.550
		<u>511.557.465</u>	<u>523.200.724</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		17.029.212	11.918.361
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		3.775.762	3.852.905
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)		144.255.428	150.200.311
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.042.520	1.786.648
Overige schulden		7.626.537	11.249.428
		<u>157.700.247</u>	<u>167.089.292</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		77.143	77.143
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)		5.944.885	2.432.532
Schulden aan leveranciers		2.509.268	1.282.528
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		444.510	150.665
Schulden terzake van pensioenen		58.452	54.640
Overige schulden		458.064	390.826
Overlopende passiva		2.101.052	2.189.242
		<u>11.593.374</u>	<u>6.577.576</u>
		<u><u>697.880.298</u></u>	<u><u>708.785.953</u></u>

2 WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 32.665.145	32.397.399
Opbrengsten servicecontracten	(12) 410.338	463.979
Lasten servicecontracten	(13) -407.905	-461.492
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -1.685.982	-1.268.679
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -10.581.367	-8.821.308
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -4.422.270	-5.681.714
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>15.977.959</u>	<u>16.628.185</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 4.860.381	7.291.129
Toegerekende organisatiekosten	(18) -60.984	-60.355
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -3.746.261	-4.953.091
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.053.136</u>	<u>2.277.683</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) -15.665.342	-10.076.314
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) -7.616.078	87.916.748
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22) 127.936	40.255
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-23.153.484</u>	<u>77.880.689</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(23) 394.166	265.996
Kosten overige activiteiten	(24) -416.086	-360.438
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>-21.920</u>	<u>-94.442</u>
Overige organisatiekosten	(25) -2.347.209	-4.681.004
Leefbaarheid	(26) -548.351	-525.889
Bedrijfsresultaat	<u>-9.039.869</u>	<u>91.485.222</u>
Financiële baten en lasten	(27) 120.402	-1.102.319
Resultaat voor belastingen	<u>-8.919.467</u>	<u>90.382.903</u>
Belastingen	(28) -2.723.791	-5.228.353
Resultaat na belastingen	<u><u>-11.643.258</u></u>	<u><u>85.154.550</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	33.902.624		32.326.456
Vergoedingen	844.191		811.411
Overige bedrijfsontvangsten	259.518		168.261
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		35.006.333	33.306.128
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-4.419.517		-4.046.596
Onderhoudsuitgaven	-8.185.466		-7.149.078
Overige bedrijfsuitgaven	-5.431.993		-5.117.664
Betaalde interest	-4.828.020		-4.831.023
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-110.111		-130.670
Verhuurdersheffing	-2.521.548		-3.723.933
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-64.197		-61.308
Vennootschapsbelasting	-576.024		-575.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-26.136.876	-25.635.272
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.869.457	7.670.856
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.866.640		6.480.858
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		378.020
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		425.000
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		4.866.640	7.283.878
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	-1.014.672		-330.718
Verbeteruitgaven	-8.384.215		-1.511.844
Verbeteringen niet te borgen	-17.231		-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-246.728		-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-294.217
Investerings eigen exploitatie	-1.854.039		-541.766
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-11.516.885	-2.678.545
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-6.650.245	4.605.333
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-6.650.245	4.605.333
transporteren		2.219.212	12.276.189

	2022		2021	
	€	€	€	
Transport		2.219.212		12.276.189
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		-		1.510.246
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.206.287		-6.776.550	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-115.521		-114.714	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-2.321.808		-6.891.264
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.321.808		-5.381.018
		-102.596		6.895.171
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		-102.596		6.895.171
Liquide middelen per 1 januari	9.186.751		2.291.580	
Liquide middelen per 31 december	9.084.155		9.186.751	
		-102.596		6.895.171

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Stichting Mijande Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij ander vermeld.

Activiteiten

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken in de regio Twente.

Continuïteit van de activiteiten.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Mijande Wonen is feitelijk en statutair gevestigd op Oosteinde 193 te Vriezenveen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41032244.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 28 juni 2023.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen, effecten en schulden) als afgeleide instrumenten (embedded derivaten) verstaan.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Mijande Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken behoudens extendible leningen (embedded derivaten). Voor een nadere toelichting inzake het (treasury)beleid wordt verwezen naar de paragraaf 'Financiële instrumenten' opgenomen in de 'Toelichting op de balans'.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

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

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het Daeb en niet-Daeb vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Verwerking Regeling Vermindering Verhuurderheffing

Naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad op 8 juli 2022 over de fiscale verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing, heeft de Hoge Raad nu, anders dan de rechtbank en het hof, uitgemaakt dat de heffingsvermindering fiscaal dient te worden verwerkt als investeringssubsidie, die gekoppeld is aan het betrokken object en derhalve in mindering gebracht dient te worden op de stichtingskosten. In voorgaande jaren is deze heffingsvermindering in de commerciële jaarrekening in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing in de winst- en verliesrekening. Met ingang van dit boekjaar zal in afwijking van voorgaande jaren, de vermindering verhuurderheffing worden verwerkt als investeringssubsidie waarbij de fiscale verwerking wordt gevolgd. In 2021 zijn er geen RVV subsidies ontvangen. Daarom heeft deze wijziging geen effect op de vergelijkende cijfers.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a Daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop;
- d beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d. is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geëvalueerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft het vastgoed gewaardeerd en geëvalueerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen indien sprake is van herclassificatie (zie hiervoor tevens de grondslag onder vastgoed in exploitatie hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Er is sprake van herclassificatie als voldaan wordt aan drie criteria (conform RJ 645 alinea 217a).

- 1 Er ontstaat een nieuw vast actief en de besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden.
- 2 De duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is beëindigd (de huurcontracten van het vastgoed zijn volledig beëindigd). Hierbij tellen tijdelijke contracten voor antikraak niet mee.
- 3 De juridische verplichtingen van sloop en nieuwbouw zijn aangegaan.

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - 1 bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - 1 Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Mijande Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 73% van de maximaal toegestane huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF- berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerde voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwingen zijn verwerkt."

Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Mijande Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a Deze stap vervangt de hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening, met een norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer: beheerkosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- b De beheernorm is bepaald aan de hand van de goedgekeurde meerjarenbegroting 2023. De norm is het gemiddelde van de beheerkosten over de periode 2023-2037 gecorrigeerd voor inflatie (prijsspeil eind 2022).
- c Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de functionele winst- en verliesrekening.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Mijande Wonen heeft de volgende uitgangspunten in de beleidswaarde gehanteerd:

Uitgangspunten Beleidswaarde	2022	2021
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	73%	73%
Onderhoudsnorm	€ 2.617	€ 2.377
Beheerlasten	€ 782	€ 689
Verhuurderheffing	0,000%	0,526%
Discontovoet (gemiddeld)	5,62%	5,85%

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

Met ingang van 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft en daarom niet meer ingerekend per 31-12-2022.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfs- middelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over twintig jaar;
- de inventaris over vijf tot tien jaar;
- de computers over drie tot vijf jaar.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige vorderingen

Het gaat hier om de geamortiseerde rente met betrekking tot extendible leningen waarbij de eerste verwerking is gewaardeerd tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en is vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraadwoningen (bestaand/opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. 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.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat leeg staat en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde per balansdatum.

Hieronder is verder begrepen het niet Daeb vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde)).

Grondposities

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

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de voorraden komt tot stand op basis van gemiddelde prijzen.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Overige reserves

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien stichting Mijande Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie of ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Deze voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Gezien de mate van onzekerheid richting de toekomst is gekozen voor een waardering van een tijdshorizon van 5 jaar. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde op basis van de netto rente op langlopende leningen (2021: 3,21% 2020: 3,15%), onder aftrek van belasting op basis van het effectief belastingtarief (2021: 2,38% 2020: 2,36%).

Langlopende schulden

Schulden aan overheid en kredietinstellingen

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Het verschil met de nominale waarde wordt verantwoord als 'Agio'. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Overige schulden

De overige schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, met uitzondering van de embedded derivaten.

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

Scheiden embedded derivaten

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

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

Eerste verwerking

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

Vervolgwaardering gedurende de looptijd van de swaption

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Kortlopende schulden

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat welke directe en indirecte kosten kent:

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

Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

In december 2019 is de RJ-Uiting 2019-18 'Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting' gepubliceerd. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Mijande Wonen heeft deze definitie met ingang van de jaarrekening 2019 toegepast.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

De RVV subsidies zijn verwerkt als investeringssubsidie en daarom niet meer in mindering gebracht op de verhuurderheffing. Vorig jaar zijn er geen RVV subsidies ontvangen/verrekend. Daarom heeft dit geen effect voor de vergelijkende cijfers.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van Warmte Koude Opslag (WKO) installaties van voormalig Dinkelborg Energie (DBE), als ook opbrengsten van inschrijfgelden woningzoekenden en incidentele opbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Het betreft veelal niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Toegelaten instellingen kunnen elkaar steunen in de vorm van een bijdrage. In het geval er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage wordt deze bijdrage in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Zowel de negatieve marktwaarde van de Vestialening als de obligoheffing van het WSW wordt gezien als volkshuisvestelijke bijdrage.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn kosten voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

Rentebaten en rentelasten

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

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

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

Belastingen over de winst of het verlies

Voor de bepaling van de acute belasting en belastinglatenties wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen (Grondslagen voor de waardering van activa en passiva).

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract 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.

8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Uitgangspunten

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

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

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	263.890.023	261.835.589	28.090.843	28.090.842
Herwaardering	391.809.379	310.607.451	3.805.054	1.444.792
Boekwaarde per 1 januari	<u>655.699.402</u>	<u>572.443.040</u>	<u>31.895.897</u>	<u>29.535.634</u>
<i>Mutaties</i>				
Overheveling van ten dienste van (daeb)	-	-	421.896	-
Aankoop woningen	244.371	-	-	-
Investerings bestaand bezit	9.851.469	1.138.301	26.344	-
RVV subsidies	-802.000	-	-	-
Bestaand bezit (van vastgoed IO)	-	668.465	-	-
Buitengebruikstelling sloop (naar vastgoed IO)	-1.540.738	-	-	-
Kosten/subsidies voorgaande jaren	33.842	-234.405	-	-
Buitengebruikstelling verkoop	-2.368.830	-2.971.454	-1.377.431	-
Te verkopen woningen (naar voorraad)	-650.920	-	-281.987	-
Onrendabele top investering/aankoop	-11.651.836	-8.908.948	-361.968	-
Overboeking naar voorziening	4.749.670	8.752.123	361.181	-
Correctie BTW zonnepanelen	-	-744.205	-	-
Mutatie marktwaarde	-7.388.392	85.556.484	-227.686	2.360.262
Totaal mutaties 2022	<u>-9.523.364</u>	<u>83.256.361</u>	<u>-1.439.651</u>	<u>2.360.262</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	272.425.603	263.890.022	27.501.137	28.090.842
Herwaardering	373.750.435	391.809.379	2.955.109	3.805.054
Boekwaarde per 31 december	<u>646.176.038</u>	<u>655.699.401</u>	<u>30.456.246</u>	<u>31.895.896</u>

Algemeen

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

Basiswaardering woongelegenheden en parkeergelegenheden

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters woongelegenheden	2022	2021
Disconteringsvoet	5,45% tot 7,69%	5,74% tot 7,29%
Exit Yield	0% tot 9,27%	0% tot 13,65%
Mutatiekans	7,84%	8,75%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 841,14	€ 788,99

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

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

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2022 (2021: 9%).

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters parkeergelegenheden	2022	2021
Disconteringsvoet	7,05% tot 7,14%	6,61% tot 6,70%
Exit Yield	0% tot 59,23%	0% tot 56,48%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 33,06	€ 37,48

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed (*Full versie handboek*)

Inschakeling taxateur

De huursom van ons bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed (incl. zorgvastgoed) bedraagt meer dan 5% van de totale huursom. In dat geval is voorgeschreven dat dit deel van ons bezit elke drie jaar volledig getaxeerd dient te worden (full-waardering). In de andere twee jaar volstaat een markttechnische update.

In jaar 2022 heeft er een full-waardering voor 100% van het vastgoed plaatsgevonden.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters BOG/MOG/ZOG	2022	2021
Disconteringsvoet BOG/MOG	7,5% tot 10,39%	7,82% tot 9,82%
Disconteringsvoet ZOG	6% tot 8,75%	6,75% tot 8,50%
Exit Yield BOG/MOG	0% tot 38,76%	0% tot 46,82%
Exit Yield ZOG	6,50% tot 9,75%	7,25% tot 9,50%
Gemiddelde restantlooptijd contracten	5,61 jaar	5,71 jaar
Gem. markthuur (per m ² vvo per jaar) BOG/MOG	€ 134,65	€ 125,30
Gem. markthuur (per m ² vvo per jaar) ZOG	€ 126,61	€ 118,23

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (2021: 9%).

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

De toename van de marktwaarde in 2022 kan op hoofdlijnen worden als volgt verklaard:

Verloopoverzicht totaal (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Effect
Marktwaarde 2021	655.699	31.896	687.595	100,0%
Subtotaal voorraadmutaties	-3.756	-857	-4.613	-0,67%
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	34.732	3.678	38.410	5,59%
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	5.740	84	5.824	0,85%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	45.450	1.009	46.459	6,76%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-91.038	-5.071	-96.109	-13,98%
Marktwaarde 2022	646.827	30.738	677.565	98,54%
Percentage marktwaarde 2022 t.o.v. 2021	98,65%	96,37%	98,54%	
Vastgoed bestemd voor verkoop naar Voorraden	651	282	933	
Marktwaarde 2022 in exploitatie	646.176	30.456	676.632	

Onroerende zaken bestemd voor de verkoop

Leegstaande woningen bestemd voor de verkoop worden verantwoord onder voorraden. Ultimo 2022 betrof dit 5 woningen. Ultimo 2021 waren er geen leegstaande woningen die voor verkoop bestemd waren.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2022 bedraagt € 427 miljoen (2021: € 371 miljoen). Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	2022	2021
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	677.565	687.595
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-88.625	32.543
Betaalbaarheid (huren)	215.233	186.525
Kwaliteit (onderhoud)	128.458	108.583
Beheer (beheerskosten)	-4.689	-11.205
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>250.378</i>	<i>316.446</i>
Beleidswaarde	427.188	371.149

* Incl. voorraadwoningen bestemd voor verkoop

De beleidswaarde 2022 is € 56 miljoen gestegen ten opzichte van 2021.

Verloopoverzicht totaal (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Effect
Beleidswaarde 2021	343.255	27.894	371.149	100,0%
Voorraadmutaties	-1.412	-857	-2.269	-0,61%
Vastgoedgegevens	868	1.261	2.128	0,57%
Methodische wijzigingen	6.718	243	6.962	1,88%
Validatie	40.557	2.077	42.633	11,49%
Marktontwikkelingen	50.760	-1.723	49.037	13,21%
Parameters beleidswaarde	-41.970	-483	-42.452	-11,44%
Beleidswaarde 2022	398.777	28.411	427.188	115,10%
Percentage beleidswaarde 2022 t.o.v. 2021	116,17%	101,85%	115,10%	

De ontwikkeling is te verklaren aan de hand van de volgende factoren:

1. Als gevolg van methodische wijzigingen (+ € 7,0 miljoen) stijgt de beleidswaarde. Een hogere inflatie is de belangrijkste onderliggende oorzaak.
2. Validatie van het handboek (+ € 42,6 miljoen) zorgt eveneens voor een hogere beleidswaarde. De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald.
3. Diverse marktontwikkelingen (+ € 49,0 miljoen) hebben invloed op de beleidswaarde. Afschaffing van de verhuurderheffing (+ € 80,2 miljoen) en de ontwikkeling van de disconteringsvoet als gevolg van marktontwikkelingen (- € 21,5 miljoen) hebben de grootste impact op de beleidswaarde. Ook aanpassing van macro-economische parameters (- € 7,7 miljoen) draagt bij aan de ontwikkeling (met name stijging prijsinflatie).
4. De ontwikkeling als gevolg van wijzigingen in de parameters beleidswaarde (- € 42,5 miljoen) is voor een groot deel terug te leiden tot een stijging van de onderhoudsnorm en de beheernorm voor woningen.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2022	2021
Disconteringsvoet	5,62%	5,85%
Streefhuur per maand	€ 612 per woning	€ 623 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.617 per woning	€ 2.377 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 782 per woning	€ 689 per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 0 per woning	€ 820 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 28.154.635
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 24.467.169
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 15.956.511
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 15.956.511

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 404 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 423 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van circa € 250 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Mijande Wonen.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>		
Boekwaarde	<u>2.017.590</u>	<u>2.096.888</u>
<i>Mutaties</i>		
Teruggekochte woningen	-	-269.776
Mutatie marktwaarde	<u>383.808</u>	<u>190.478</u>
Totaal mutaties 2022	<u>383.808</u>	<u>-79.298</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Boekwaarde	<u>2.401.398</u>	<u>2.017.590</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25%. Daarnaast heeft Mijande Wonen een terugkoop verplichting (verantwoord onder 9). Het aandeel van Mijande Wonen in de waarde ontwikkeling van de woning is 50%.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ-waarde geïndexeerd naar ultimo 2022 conform stijging handboek (Twente). Er zijn geen woningen teruggekocht. In 2021 zijn er 2 woningen teruggekocht die in de 'reguliere' verkoop zijn gegaan. Eind 2022 resteren er 13 woningen die zijn verkocht onder voorwaarden (2021: 13 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde	-	<u>132.100</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	1.756.561	1.144.980
Inbreng marktwaarde sloop woningen	1.540.738	-
Waardeveranderingen	-3.188.355	-608.615
Overheveling van grondposities/naar VIE	<u>250.000</u>	<u>-668.465</u>
Totaal mutaties 2022	<u>358.944</u>	<u>-132.100</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Boekwaarde	<u>358.944</u>	<u>-</u>

De post vastgoed in ontwikkeling bestaat uit sloop/nieuwbouw. Er wordt geen bouwrente geactiveerd.

2. Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	3.330.228	499.855	1.730.917	5.561.000
Cumulatieve afschrijvingen	-771.166	-217.050	-1.136.608	-2.124.824
Boekwaarde	<u>2.559.062</u>	<u>282.805</u>	<u>594.309</u>	<u>3.436.176</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	1.170.966	174.823	554.071	1.899.860
Desinvesteringen	-575.992	-57.166	-	-633.158
Afschrijving desinvesteringen	154.096	37.467	-	191.563
Afschrijvingen	-86.065	-58.560	-197.489	-342.114
Totaal mutaties 2022	<u>663.005</u>	<u>96.564</u>	<u>356.582</u>	<u>1.116.151</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	3.925.202	617.512	2.284.988	6.827.702
Cumulatieve afschrijvingen	-703.135	-238.143	-1.334.097	-2.275.375
Boekwaarde	<u>3.222.067</u>	<u>379.369</u>	<u>950.891</u>	<u>4.552.327</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsgebouwen 50 jaar;
- Terreinen n.v.t.;
- Vervoermiddelen 5-10;
- Andere vaste bedrijfsmiddelen 3-10.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Latente belastingvordering		
Latentie compensabele verliezen	2.047.355	3.269.241
Latentie afschrijvingspotentie	297.652	260.631
Latentie Vestialening	-	295.651
	<u>2.345.007</u>	<u>3.825.523</u>

Latenties hebben betrekking op tijdelijke waardeverschillen met de fiscale jaarrekening. De gemiddelde looptijd is 5 jaar. De mutatie wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Belastingen".

Latentie compensabele verliezen

Het verwachte saldo compensabele verliezen ultimo 2022 bedraagt € 14,4 miljoen. De nominale waarde ultimo 2022 bedraagt € 2,2 miljoen. Vrijval 1e jaar € 37.000.

Latentie afschrijvingspotentie

De nominale waarde ultimo 2021 bedraagt € 194.000. Vrijval 1e jaar € 55.000.

Latentie Vestialening

De volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestialening wordt fiscaal 50-50 verdeeld over 2021 en 2022. De gevormde latentie in 2021 is in 2022 vrijgevallen.

Overige vorderingen

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

	2022	2021
	€	€
Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	217.817	322.334
Mutatie	-20.155	-104.517
Stand per 31 december	<u>197.662</u>	<u>217.817</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>932.908</u>	<u>-</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	-	1.687.457
Vastgoed bestemd voor verkoop (leegstand)	932.908	-
Aangekocht in boekjaar	-	294.217
Verkocht in boekjaar	-	1.981.674
	<u>932.908</u>	<u>-</u>

Per 31-12-2022 staan er 5 woningen leeg die bestemd zijn voor verkoop (2021: 0).

Grondposities

Voorraden grondposities in ontwikkeling	<u>913.050</u>	<u>1.163.050</u>
---	----------------	------------------

Er is 1 grondpositie (€ 250.000) overgeheveld naar het project 16 flex woningen in Weerselo. De overige waardering is ongewijzigd.

Onderhoudsmaterialen

Overige voorraad onderhoudsmaterialen	<u>96.203</u>	<u>141.338</u>
---------------------------------------	---------------	----------------

5. Vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	452.996	448.192
Af: voorziening wegens oninbaar	-240.549	-265.132
	<u>212.447</u>	<u>183.060</u>

Overheid

Gemeenten	<u>104.189</u>	<u>46.941</u>
-----------	----------------	---------------

In het saldo 2022 is € 71.000 opgenomen aan vordering gemeente voor de gemaakte kosten voor vluchtelingen.

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	575.000
Omzetbelasting	-	324.202
	<u>-</u>	<u>899.202</u>

Omdat we fiscaal de embedded derivaten (met ingang van 2018) ook afwaarderen loopt de verliesverrekening langer door. Het betaalde voorschot aan vennootschapsbelasting is daardoor als vordering opgenomen.

Daarnaast vordert Mijande de btw op zonnepanelen met terugwerkende kracht terug. Deze is gesaldeerd met de betaling van de reguliere btw aangifte.

Overlopende activa

Overige overlopende activa	<u>39.687</u>	<u>54.538</u>
----------------------------	---------------	---------------

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

6. Liquide middelen

Rekening courant BNG	3.504.202	3.588.497
Rabobank	5.579.953	5.598.254
	<u>9.084.155</u>	<u>9.186.751</u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking van Mijande Wonen. Mijande Wonen heeft bij BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 2 miljoen (2021: € 2 miljoen). Op balansdatum is evenals 2021 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	391.274.165	409.824.426
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.607.772	11.006.355
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.162.756	1.778.948
	<u>404.044.693</u>	<u>422.609.729</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	409.824.426	11.006.355	1.778.948	422.609.729
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.867.770	380.764	-	2.248.534
Mutatie herwaardering	-20.418.031	-779.347	383.808	-20.813.570
Stand per 31 december 2022	<u>391.274.165</u>	<u>10.607.772</u>	<u>2.162.756</u>	<u>404.044.693</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Stand per 1 januari	422.609.729	343.039.084
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.248.534	-3.603.299
Mutatie herwaardering	-20.813.570	83.173.944
Stand per 31 december	<u>404.044.693</u>	<u>422.609.729</u>

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

	2022	2021
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	15.436.445	66.114.046
Stand per 31 december na resultaatbestemming	15.436.445	66.114.046
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	85.154.550	28.893.043
	100.590.995	95.007.089
Overboeking herwaarderingsreserve	18.565.035	-79.570.644
Stand per 31 december	<u>119.156.030</u>	<u>15.436.445</u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2022 bedraagt nihil.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022.

Het bestuur stelt aan de RvC voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 11.643.258 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

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

Het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 11.643.258, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 2 miljoen gerealiseerd resultaat en € 7,5 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021.

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 15 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening verduurzamingsprojecten	17.029.212	11.918.361
	<u>17.029.212</u>	<u>11.918.361</u>
<i>Voorziening verduurzamingsprojecten</i>		
Stand per 1 januari	11.918.361	3.166.239
Dotatie	9.893.264	8.952.581
Onttrekking	-4.782.413	-272.067
Vrijval	-	71.608
Stand per 31 december	<u>17.029.212</u>	<u>11.918.361</u>

Specificatie latente belastingverplichtingen:

	2022	2021
	€	€
<i>Latentie geamortiseerde rente</i>		
Stand per 1 januari	-	64.467
Mutatie	-	-64.467
Stand per 31 december	-	-

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Kortlopend deel < 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	3.852.905	77.143	95.762	3.680.000
Schulden aan kredietinstellingen	143.078.095	5.756.736	10.416.324	126.905.035
Agio	7.122.218	188.149	6.934.069	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.042.520	-	2.042.520	-
Overige schulden	7.626.537	-	-	7.626.537
	<u>163.722.275</u>	<u>6.022.028</u>	<u>19.488.675</u>	<u>138.211.572</u>

Reële waarde

De totale leningen portefeuille bestaat uit schulden overheid en kredietinstellingen. Deze bedraagt ultimo boekjaar € 146,9 miljoen (2021 € 149,3 miljoen) exclusief agio. De marktwaarde bedraagt € 163,5 miljoen (2021: € 228,8 miljoen) beide jaren inclusief € 4 miljoen niet opgenomen deel lening variabele hoofdsom. Voor de marktwaarde berekening van de leningen portefeuille is gebruikt gemaakt van de IRS-curve op basis van de 6-maands Euribor curve. De marktwaarde is exclusief de waardering van de embedded derivaten. Deze is apart verantwoord onder de post 'Overige schulden'.

De gemiddelde kostenvoet van de langlopende schulden bedraagt 3,2% (2021: 3,2%).

Schulden aan overheid

	2022	2021
	€	€
<i>Langlopende leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	3.930.048	4.007.191
Aflossing	-77.143	-77.143
Stand per 31 december	3.852.905	3.930.048
Kortlopend deel (komend boekjaar)	-77.143	-77.143
Langlopend deel per 31 december	<u>3.775.762</u>	<u>3.852.905</u>

De leningen overheid betreffen een tweetal leningen; Energiefonds Overijssel (geborgd) en gemeente Denekamp (niet geborgd).

Schulden aan kredietinstellingen

<i>Langlopende leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	145.322.758	150.657.579
Opgenomen gelden	-	1.510.246
Aflossing	-2.244.663	-6.845.067
Stand per 31 december	143.078.095	145.322.758
Kortlopend deel (komend boekjaar)	-5.756.736	-2.244.665
Langlopend deel per 31 december	<u>137.321.359</u>	<u>143.078.093</u>

31-12-2022	31-12-2021
€	€

Agio

Agio	<u>6.934.069</u>	<u>7.122.218</u>
------	------------------	------------------

Betreft te amortiseren agio van de basisrentelening (vervallen embedded derivaat) en de Vestia lening. Het agio valt gedurende de resterende looptijd van de leningen vrij ten gunste van het (rente)resultaat.

	2022	2021
	€	€
<i>Agio</i>		
Stand per 1 januari	7.310.085	-
Toename boekjaar	-	7.310.085
Vrijval	-187.867	-
Stand per 31 december	7.122.218	7.310.085
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-188.149	-187.867
Langlopend deel per 31 december	<u>6.934.069</u>	<u>7.122.218</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>2.042.520</u>	<u>1.786.648</u>

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.786.648</u>	<u>1.906.200</u>
Teruggekochte woningen	-	-246.537
Opwaarderingen boekjaar	255.872	126.985
Boekwaarde per 31 december	<u>2.042.520</u>	<u>1.786.648</u>

Het aantal resterende woningen is 13. In 2021 zijn er twee woningen aangekocht en via reguliere verkoop doorverkocht aan derden.

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25%. Daarnaast heeft Mijande Wonen een terugkoop verplichting (verantwoord onder 9). Het aandeel van Mijande Wonen in de waarde ontwikkeling van de woning is 50%. De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ-waarde geïndexeerd naar ultimo 2022 conform stijging handboek (Twente).

Overige schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Marktwaaarde embedded derivaten	5.034.438	9.812.842
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen *)	<u>2.592.099</u>	<u>1.436.586</u>
	<u>7.626.537</u>	<u>11.249.428</u>

*) Betref huurcontract tot en met 2051.

Marktwaaarde embedded derivaten		
Boekwaarde per 1 januari	9.812.842	18.596.104
Waardeverandering in boekjaar	-4.778.404	-3.784.472
Overboeking agio		<u>-4.998.790</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>5.034.438</u>	<u>9.812.842</u>

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

Als gevolg van een stijging van de rente is de waarde van derivaten op een tweetal leningen gestegen, waardoor de schuldpositie is toegenomen. Er is voor de embedded derivaten geen sprake van marktwaardeverrekening en/of het aanhouden van een verplichte liquiditeitsbuffer. De bank heeft in 2021 bij 1 lening gebruik gemaakt van haar recht om het contract voort te zetten tegen de vooraf afgesproken basisrente. Omdat deze rente niet marktconform was is de negatieve waarde overgeboekt naar agio.

10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Kortlopend deel langlopend schulden		
Schulden aan overheid	77.143	77.143
Schulden aan kredietinstellingen	5.756.736	2.244.665
Agio	<u>188.149</u>	<u>187.867</u>
	<u>6.022.028</u>	<u>2.509.675</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>2.509.268</u>	<u>1.282.528</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	157.215	150.665
Vennootschapsbelasting	92.251	-
Omzetbelasting	<u>195.044</u>	<u>-</u>
	<u>444.510</u>	<u>150.665</u>

Schulden terzake van pensioenen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	<u>58.452</u>	<u>54.640</u>

Overige schulden

Vakantiedagenverplichting	212.269	164.522
Te betalen accountantskosten	55.466	53.361
Te verrekenen servicekosten	135.561	28.963
Overige schulden	<u>54.768</u>	<u>143.980</u>
	<u>458.064</u>	<u>390.826</u>

Overlopende passiva

Glas- en andere fondsen	89.568	135.358
Niet vervallen rente leningen o/g	1.671.689	1.718.207
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen	93.690	93.690
Vooruitontvangen huren overig	231.311	230.766
Overige	<u>14.794</u>	<u>11.221</u>
	<u>2.101.052</u>	<u>2.189.242</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Mijande Wonen dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

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

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.

Kredietrisico

Stichting Mijande Wonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Stichting Mijande Wonen.

Liquiditeitsrisico

Om te waarborgen dat Stichting Mijande Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2 miljoen (2021: € 2 miljoen).

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

Valutarisico

Stichting Mijande Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Mijande Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen vanuit de landelijke overheid leidden tot op heden 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.

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

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst 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.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. Eind 2022 bedraagt deze € 3.917.000. De bereidsstellingsprovisie voor de bank bedraagt 20 basispunten.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie."

Pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van Mijande Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- 1 Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- 1 Er is sprake van een middelloonregeling.
- 1 De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- 1 De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- 1 Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste beleidsdekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (CAO-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Investeringsverplichting

Voor de bouw van flexwoningen is een verplichting aangegaan van 1.794.000 (2021: nihil). Met de gemeente Dinkelland is een verplichting aangegaan betreffende de aankoop van kavels. De resterende verplichting bedraagt € 228.000 (2021 € 385.000). Voor de verduurzamingsprojecten zijn ultimo 2022 geen lopende contracten aangegaan (2021: € 47.000).

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	32.166.280	31.898.617
Onroerende zaken niet zijnde woningen	873.893	870.540
	<u>33.040.173</u>	<u>32.769.157</u>
Huurderving wegens leegstand	-170.468	-241.823
Huurderving wegens sloop	-140.758	-60.743
Huurderving wegens verkoop	-31.713	-36.405
Huurderving wegens leegstand niet zijnde woningen	-28.329	-32.787
Huurderving wegens oninbaarheid	-3.760	-
	<u>32.665.145</u>	<u>32.397.399</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen leveringen en diensten	556.948	505.078
Derving leegstand/oninbaar	-11.049	-12.136
Te verrekenen met verhuurder	-135.561	-28.963
	<u>410.338</u>	<u>463.979</u>
13. Lasten servicecontracten		
Kosten leveringen en diensten	457.905	460.322
Niet verrekende servicecontracten	-50.000	1.170
	<u>407.905</u>	<u>461.492</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.685.982</u>	<u>1.268.679</u>
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	3.324.521	3.072.122
Sociale lasten	515.964	459.361
Pensioenlasten	441.002	390.243
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	532.196	432.411
Overige personeelskosten	375.798	258.902
	<u>5.189.481</u>	<u>4.613.039</u>
Personeelsleden		
Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 55,7 FTE in dienst (2021: 51,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		
Toerekening organisatiekosten		
Personeelskosten	5.189.481	4.613.039
Huisvestingskosten	215.271	195.925
Algemene kosten	1.663.157	1.543.435
RvC	93.709	71.848
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>7.161.618</u>	<u>6.424.247</u>

	2022	2021
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.685.982	1.268.679
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.024.262	1.796.983
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	60.984	60.355
- Waardeveranderingen (nieuwbouw/verbeteren)	632.424	595.973
- Overige activiteiten	20.757	34.613
- Overige organisatiekosten	2.250.512	2.226.247
- Leefbaarheid	486.697	441.397
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>7.161.618</u>	<u>6.424.247</u>

Niet direct toerekenbare organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte/loonsom. Op basis hiervan is bovenstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Dagelijks onderhoud	1.067.011	1.241.599
Mutatie onderhoud	693.405	612.023
Planmatig onderhoud	2.906.917	2.262.644
Contract onderhoud	1.306.646	1.296.416
Planmatig douche- keuken en toilet renovaties en CV	608.055	214.032
Planmatig onderhoud uitgesteld (narrow)	2.185.637	1.661.483
Woningverbetering/verduurzaming	201.615	69.747
Aanmaken energielabels	40.293	145.689
Toerekening organisatiekosten	2.024.262	1.796.983
Dekking uren - werkopdrachten	-452.474	-479.308
	<u>10.581.367</u>	<u>8.821.308</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.521.402	1.450.042
Verzekeringen	188.947	153.347
Verhuurderheffing	2.521.548	3.723.933
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	11.315	11.297
Contributie Aedes	37.339	36.010
Kosten in verband met leegstand	-1.204	37.317
Kosten Vereniging Woon	21.162	20.235
Kosten KWH	24.028	25.131
Overige kosten	80.328	224.402
Vluchtelingen	17.405	-
	<u>4.422.270</u>	<u>5.681.714</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst verkoop huurwoningen	4.967.662	7.422.415
Verkoopkosten	-107.281	-131.286
	<u>4.860.381</u>	<u>7.291.129</u>

In het verslagjaar zijn 18 woningen (Daeb) en 2 bedrijfspanden (niet Daeb) verkocht.

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	<u>60.984</u>	<u>60.355</u>
---	---------------	---------------

	2022	2021
	€	€
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde marktwaarde	3.746.261	4.953.091

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Dit betreft de waardeverandering van het vastgoed in ontwikkeling.

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele top nieuwbouw IO	-3.188.355	-579.349
Onrendabele top verduurzamingsprojecten	-12.013.804	-8.938.213
Overige waardeveranderingen	-	-22.129
Nagekomen kosten/subsidies opgeleverde projecten	-100.251	-201.810
Toegerekende organisatiekosten	-632.424	-595.973
Dekking interne uren op nieuwbouw en herstructureringen	269.492	261.160
	<u>-15.665.342</u>	<u>-10.076.314</u>

Voor een toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor de waardering van activa en passiva.

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Toename marktwaarde	19.278.680	90.259.225
Afname marktwaarde	-26.894.758	-2.342.477
	<u>-7.616.078</u>	<u>87.916.748</u>

Voor een toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva.

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Toename	<u>127.936</u>	<u>40.255</u>
---------	----------------	---------------

Voor een toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

23. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten warmtelevering	363.220	240.880
Opbrengsten overige activiteiten	30.946	25.116
	<u>394.166</u>	<u>265.996</u>

24. Kosten overige activiteiten

Nutsvoorzieningen (warmtelevering)	395.329	325.825
Toegerekende organisatiekosten	20.757	34.613
	<u>416.086</u>	<u>360.438</u>

	2022	2021
	€	€
25. Overige organisatiekosten		
Heffing Aw	23.343	11.626
Toegerekende organisatiekosten	2.250.511	2.226.247
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	2.346.459
Obligo heffing WSW	73.355	96.672
	<u>2.347.209</u>	<u>4.681.004</u>

Het eenmalige verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde van de "Vestialening" wordt verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage en komt volledig ten laste van het resultaat 2021. Het gevormde agio valt jaarlijks vrij zodat vanaf 2022 een marktconforme rente in het resultaat wordt verantwoord.

Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening	90.354	77.997
Andere controleopdrachten (dVi)	13.512	11.664
Nagekomen controlekosten voorgaande jaren	-	1.156
Fiscaal advies Baker Tilly WNT	-	3.638
Fiscaal advies KPMG	52.293	47.195
Fiscaal advies PWC	1.574	3.554
	<u>157.733</u>	<u>145.204</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Mijande Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De honoraria zijn inclusief BTW opgenomen.

26. Leefbaarheid

Leefbaarheid	61.654	84.492
Toegerekende organisatiekosten	486.697	441.397
	<u>548.351</u>	<u>525.889</u>

Leefbaarheid is niet cyclisch.

27. Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen o/g	-4.750.566	-4.751.457
Kosten WSW	-36.847	-32.334
Amortisatie rentederivaten	-20.155	-104.517
Mutatie embedded derivaten *)	4.778.404	3.784.472
Overige rentelasten	-38.301	-33.647
Vrijval amortisatie Vestia lening	187.867	35.164
	<u>120.402</u>	<u>-1.102.319</u>

*) Als gevolg van een stijging van de rente is de waarde van embedded derivaten op twee leningen gestegen.

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.243.275	-
Mutatie latentie afschrijvingspotentie	37.021	-56.365
Mutatie compensabele verliezen	-1.221.886	-1.812.883
Mutatie latentie embedded derivaten	-	-3.719.223
Mutatie latentie geamortiseerde rente	-	64.467
Mutatie latentie Vestia lening	-295.651	295.651
	<u>-2.723.791</u>	<u>-5.228.353</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

In onderstaande specificatie zijn de vergelijkende cijfers 2021 aangepast naar de concept aangifte vennootschapsbelasting.

	2022	2021
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-8.919.467	90.382.903
<i>Af:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	7.488.142	-87.957.003
Overige waardeveranderingen	15.302.410	9.570.876
Correctie onderhoud	-5.557.166	-1.205.919
Verkoopopbrengst volgens W&V	-1.954.387	-2.856.518
Verschil commercieel - fiscaal verkoopresultaat	556.559	198.470
Fiscale afschrijving	-611.173	-702.920
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	116.727
Afwaardering voor sloop	-	-55.781
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-1.173.230	1.173.230
Overige correcties	-25.000	-147.089
<i>Bij:</i>		
WOZ mutatie	6.705.718	10.779.253
Niet-aftrekbare ATAD rente	-1.187.914	-2.172.381
Geamortiseerde rente	-	-
Overige correcties	13.298	-1.114
Totaal correctie op commercieel resultaat	<u>19.557.256</u>	<u>-73.260.169</u>
Belastbaar bedrag	10.637.789	17.122.734
Verliesverrekening	-5.818.895	-17.122.734
Belastbare winst	<u>4.818.895</u>	<u>0</u>
Verschuldigde vennootschapsbelasting 25,8%	1.243.275	0

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -30,5% (2021: 5,8%).

Toelichting belastingdruk	2022	
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-8.919.467	
Verschuldigde belasting o.b.v. nominaal tarief	-2.301.222	25,8%
Impact correcties op commercieel resultaat	5.045.772	-56,6%
Belasting over belastbaar bedrag	2.744.550	-30,8%
Impact verliesverrekening	-1.501.275	16,8%
Acute belasting(druk)	1.243.275	-13,9%
Latente belasting(druk)	1.480.518	-16,6%
Totaal belastinglast / effectieve belastingdruk	<u>2.723.793</u>	<u>-30,5%</u>

Fiscaliteiten

Mijande Wonen heeft de afgelopen jaren geen vennootschapsbelasting betaald als gevolg van de toepassing van specifieke fiscale faciliteiten, waarvan de mogelijkheid om fiscale winsten te verrekenen met eerder verantwoorde fiscale verliezen de belangrijkste is.

In 2022 is Mijande Wonen voor het eerst vennootschapsbelasting verschuldigd. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van gewijzigde rekenregels voor de verliesverrekening, waardoor maximaal 50% van de belastbare winst boven het drempelbedrag van € 1 miljoen verrekenbaar is. Tot het drempelbedrag is 100% verrekenbaar.

Mijande Wonen heeft met ingang van 2014 gekozen voor een fiscale afwaarderingsstrategie: huurwoningen die met 15% of meer in WOZ-waarde zijn gedaald ten opzichte van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008, zijn afgewaardeerd naar de fiscaal lagere boekwaarde. De Belastingdienst heeft in het kader van vooroverleg schriftelijk akkoord gegeven op (de uitgangspunten van) deze fiscaal strategische keuze.

Ultimo 2022 bedraagt de omvang van deze waardemutatie naar verwachting nog € 0,7 miljoen. Dit restant wordt in 2022 afgewikkeld en genomen als fiscale last. De aanleiding hiervoor is mede gelegen in het beëindigen van de VSO2.

In 2021 is de constructie voor de volkshuisvestelijke bijdrage voor Vestia geëffectueerd. De bijdrage wordt fiscaal in twee jaar genomen. Hiervoor is 50% als fiscale correctie (€ 1.173.000) toegepast. Als gevolg van rentestijgingen is de waardeverandering van de embedded derivaten positief (rentebate) en is er ruimte ontstaan om niet-aftrekbare rente uit eerdere jaren in aftrek te brengen (€ 1.188.000). Na verrekening resteert nog een bedrag van € 13,3 miljoen aan voort te wentelen rente.

Het saldo compensabele verliezen komt per ultimo 2022 uit op € 8,6 miljoen. Vanwege de hierboven genoemde wijziging in de fiscale regelgeving zijn compensabele verliezen onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Er zal dus geen sprake zijn van verliesverdamping.

11 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 15 juni 2022. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

12 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	646.176.038	-	-	646.176.038	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	30.456.246	-	30.456.246	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.401.398	-	-	2.401.398	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	358.944	-	-	358.944	-
	<u>648.936.380</u>	<u>30.456.246</u>	<u>-</u>	<u>679.392.626</u>	<u>-</u>
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.552.327	-	-	4.552.327	-
Financiële vaste activa					
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	25.707.963	-	-25.707.963	-	-
Interne lening	5.760.000	-	-5.760.000	-	-
Latente belastingvordering	2.143.329	201.678	-	2.345.007	-
Overige vorderingen	197.662	-	-	197.662	-
	<u>33.808.954</u>	<u>201.678</u>	<u>-31.467.963</u>	<u>2.542.669</u>	<u>-</u>
Vlottende activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop	650.920	281.988	-	932.908	-
Grondposities	-	913.050	-	913.050	-
Onderhoudsmaterialen	94.057	2.146	-	96.203	-
	<u>744.977</u>	<u>1.197.184</u>	<u>-</u>	<u>1.942.161</u>	<u>-</u>
Vorderingen					
Huurdebiteuren	173.915	38.532	-	212.447	-
Overheid	104.189	-	-	104.189	-
Overige vorderingen	6.831	3.206	-	10.037	-
Overlopende activa	39.687	-	-	39.687	-
	<u>324.622</u>	<u>41.738</u>	<u>-</u>	<u>366.360</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	6.216.030	2.868.125	-	9.084.155	-
	<u><u>694.583.290</u></u>	<u><u>34.764.971</u></u>	<u><u>-31.467.963</u></u>	<u><u>697.880.298</u></u>	<u><u>-</u></u>

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserve	404.044.693	10.607.772	-10.607.772	404.044.693	-
Overige reserves	119.156.030	15.150.522	-15.150.522	119.156.030	-
Resultaat boekjaar	-11.643.258	-50.331	50.331	-11.643.258	-
	<u>511.557.465</u>	<u>25.707.963</u>	<u>-25.707.963</u>	<u>511.557.465</u>	<u>-</u>
Voorzieningen					
Onrendabele investeringen en herstructureringen	16.668.031	361.181	-	17.029.212	-
Langlopende schulden					
Schulden aan overheid	3.602.857	172.905	-	3.775.762	-
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)	143.206.458	1.048.970	-	144.255.428	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.042.520	-	-	2.042.520	-
Overige schulden	6.283.641	1.342.896	-	7.626.537	-
Interne lening	-	5.760.000	-5.760.000	-	-
	<u>155.135.476</u>	<u>8.324.771</u>	<u>-5.760.000</u>	<u>157.700.247</u>	<u>-</u>
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid	-	77.143	-	77.143	-
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)	5.905.681	39.204	-	5.944.885	-
Schulden aan leveranciers	2.509.268	-	-	2.509.268	-
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	430.410	14.100	-	444.510	-
Schulden terzake van pensioenen	58.452	-	-	58.452	-
Overige schulden	370.984	87.080	-	458.064	-
Overlopende passiva	1.947.523	153.529	-	2.101.052	-
	<u>11.222.318</u>	<u>371.056</u>	<u>-</u>	<u>11.593.374</u>	<u>-</u>
	<u>694.583.290</u>	<u>34.764.971</u>	<u>-31.467.963</u>	<u>697.880.298</u>	

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	30.890.005	1.775.140	-	32.665.145	-
Opbrengsten servicecontracten	221.282	189.056	-	410.338	-
Lasten servicecontracten	-399.325	-8.580	-	-407.905	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.619.865	-66.117	-	-1.685.982	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.285.125	-296.242	-	-10.581.367	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.198.027	-224.243	-	-4.422.270	-
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.608.945	1.369.014	-	15.977.959	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.937.980	922.401	-	4.860.381	-
Toegerekende organisatiekosten	-58.593	-2.391	-	-60.984	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.368.830	-1.377.431	-	-3.746.261	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.510.557	-457.421	-	1.053.136	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.274.245	-391.097	-	-15.665.342	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.388.392	-227.686	-	-7.616.078	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	127.936	-	-	127.936	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.534.701	-618.783	-	-23.153.484	-
Opbrengsten overige activiteiten	293.864	100.302	-	394.166	-
Kosten overige activiteiten	-293.308	-122.778	-	-416.086	-
Nettoresultaat overige activiteiten	556	-22.476	-	-21.920	-
Overige organisatiekosten	-2.257.953	-89.256	-	-2.347.209	-
transporteren	-8.672.596	181.078	-	-8.491.518	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Transport	-8.672.596	181.078	-	-8.491.518	-
Leefbaarheid	-526.627	-21.724	-	-548.351	-
Bedrijfsresultaat	-9.199.223	159.354	-	-9.039.869	-
Financiële baten en lasten	290.953	-170.551	-	120.402	-
Resultaat voor belastingen	-8.908.270	-11.197	-	-8.919.467	-
Belastingen	-2.684.657	-39.134	-	-2.723.791	-
Resultaat niet-DAEB	-50.331	-	50.331	-	-
Resultaat na belastingen	-11.643.258	-50.331	50.331	-11.643.258	-

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	32.152.682	1.749.942	-	33.902.624	-
Vergoedingen	694.130	150.061	-	844.191	-
Overige bedrijfsontvangsten	205.308	54.210	-	259.518	-
Ontvangen interest	147.200	-	-147.200	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>33.199.320</u>	<u>1.954.213</u>	<u>-147.200</u>	<u>35.006.333</u>	<u>-</u>
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers	-4.238.322	-181.195	-	-4.419.517	-
Onderhoudsuitgaven	-7.926.762	-258.704	-	-8.185.466	-
Overige bedrijfsuitgaven	-4.941.901	-490.092	-	-5.431.993	-
Betaalde interest	-4.785.670	-189.550	147.200	-4.828.020	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-110.111	-	-	-110.111	-
Verhuurdersheffing	-2.521.548	-	-	-2.521.548	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-61.559	-2.638	-	-64.197	-
Vennootschapsbelasting	-576.024	-	-	-576.024	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-25.161.897</u>	<u>-1.122.179</u>	<u>147.200</u>	<u>-26.136.876</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>8.037.423</u>	<u>832.034</u>	<u>-</u>	<u>8.869.457</u>	<u>-</u>
transporteren	8.037.423	832.034	-	8.869.457	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Transport	8.037.423	832.034	-	8.869.457	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.943.285	923.355	-	4.866.640	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur	-1.014.672	-	-	-1.014.672	-
Verbeteruitgaven	-8.384.215	-	-	-8.384.215	-
Verbeteringen niet te borgen	-	-17.231	-	-17.231	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-246.728	-	-	-246.728	-
Investerings eigen exploitatie	-1.854.039	-	-	-1.854.039	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-11.499.654	-17.231	-	-11.516.885	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.556.369	906.124	-	-6.650.245	-
<i>FVA</i>					
Ontvangsten overig	640.000	-	-640.000	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.916.369	906.124	-640.000	-6.650.245	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.206.287	-	-	-2.206.287	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-755.521	640.000	-115.521	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-2.206.287	-755.521	640.000	-2.321.808	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.206.287	-755.521	640.000	-2.321.808	-
	-1.085.233	982.637	-	-102.596	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Liquide middelen	-	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	<u>-1.085.233</u>	<u>982.637</u>	<u>-</u>	<u>-102.596</u>	<u>-</u>
Liquide middelen per 1 januari	7.301.263	1.885.488	-	9.186.751	-
Liquide middelen per 31 december	<u>6.216.030</u>	<u>2.868.125</u>	<u>-</u>	<u>9.084.155</u>	<u>-</u>
	<u>-1.085.233</u>	<u>982.637</u>	<u>-</u>	<u>-102.596</u>	<u>-</u>

WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING MIJANDE WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Mijande Wonen. Het voor Stichting Mijande Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 158.000, klasse E.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022

	M. Maatman (1a)
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.539
Beloningen betaalbaar op termijn	18.906
<i>Subtotaal</i>	<u>157.445</u>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	<u><u>157.445</u></u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	158.000
Gegevens 2021	
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.539
Beloningen betaalbaar op termijn	18.447
Bezoldiging	<u><u>156.986</u></u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	153.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan: Overgangsrecht *)	3.986

*) Overgangsrecht is van toepassing voor 2021 tot en met uiterlijk 2024 als gevolg van wijziging bezoldigingsklasse van F naar E, door daling van het aantal VHE's.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

	G. Verkerk	F.G.M. Weusthof	I. Kahraman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.208	12.458	12.458
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

	G. Verkerk	F.G.M. Weusthof	I. Kahraman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.208	11.708	11.708
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300

Gegevens 2022

	A. Rosier	A.G.M. Ermers	M.M. Bijker
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.229	12.458	6.229
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.900	15.800	7.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

	A. Rosier	A.G.M. Ermers	M.M. Bijker
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.708	11.708	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	15.300	-

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2022 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn in 2022 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Vriezenveen, 28 juni 2023

Directie voor akkoord

Mevr. M. Maatman

Raad van commissarissen voor akkoord

Dhr. G. Verkerk (Voorzitter)

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F.G.M. Weusthof

Mevr. M.M. Bijker

Mevr. A.G.M. Ermers

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Mijande Wonen is geen bepaling ten aanzien van de resultaatbestemming opgenomen. In artikel 30 lid 2 van de statuten is bepaald dat in geval van vereffening van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

2 Controleverklaring

De controleverklaring is op de pagina hierna opgenomen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Mijande Wonen te Vriezenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Mijande Wonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Mijande Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving.

Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in paragraaf 1.4.8 'Risicomanagement', de belangrijkste frauderisicogebieden binnen Stichting Mijande Wonen en de beheersmaatregelen die zijn getroffen om frauderisico's te mitigeren opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Mijande Wonen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en

ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf 1.4.8 'Risicomanagement' onderdeel 'Frauderisico' van het bestuursverslag, waarin de directeur-bestuurder de governance, het risicoprofiel en de risicobereidheid ter zake van fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de gedragscode en de meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing zou kunnen doorbreken

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Het risico ziet ons inziens specifiek toe op de waardering van de voorziening onrendabele top van projecten en de beleidswaardeberekening. Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verrichtten om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management, betreffende met name (mogelijke) voorziening onrendabele top en beleidswaarde. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
 - Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
 - Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden.

- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals de gedragscode en de meldregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Het risico dat het project de 'Oale Bouw' in Westerhaar te positief wordt gewaardeerd

Dit project heeft vanwege het verleden extra aandacht van de organisatie, huurders en de media. Dit project heeft een bovengemiddeld publieke / maatschappelijke belang en voor Stichting Mijande Wonen een grote omvang. Door deze situatie kan er voor de organisatie druk ontstaan om het project rooskleuriger te presenteren dan in werkelijkheid het geval is. De sturing kan door de toekomstige marktwaarde te hoog weer te geven of de begrote stichtingskosten te laag weer te geven waardoor de voorziening voor het onrendabele investering onvolledig is.

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
- Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
- Professioneel-kritisch beoordelen van de looptijd en voortgang van het project;
- Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;
- Beoordelen van significante journaalposten (memoriaalboekingen) buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van bouwvergaderingen en fasedocumenten van het management.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Stichting Mijande Wonen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in paragraaf 1.4.1 'Financiële continuïteit en financieel beleid' in het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat er de komende jaren aandacht is voor de operationele kasstroom van Stichting Mijande Wonen om continuïteit te borgen, en dat het vermogen van de stichting op een goede manier wordt beheerd. Dit blijkt uit de financiële kengetallen in 2022 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Tevens blijven de financiële ratio's in de Meerjarenbegroting de toekomstige jaren positief. De directeur-bestuurder heeft tevens benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel te houden.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling. Wij hebben de verwachte kasstromen van Stichting Mijande Wonen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Mijande Wonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 83 t/m 85 van de toelichting. Hierin staat beschreven dat Stichting Mijande Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip,

verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel

controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Zwolle, 28 juni 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

drs. E.H.J.D. Damman RA