
Jaarverslag 2017

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Stichting Mijande Wonen

Adres:

Oosteinde 193
7671 AW Vriezenveen

Correspondentieadres:

Postbus 232
7670 AE Vriezenveen

t: +31 (0)88 80 70 700

f: +31 (0)88 80 70 701

e: info@mijande.nl

i: www.mijande.nl

Datum oprichting corporatie:

26 juli 1911 (Ootmarsum)

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

26 juli 1911, nr. TL 2230

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

7 november 1996, nr. 41032244

Laatste statutenwijziging :17 juli 2016

Werkgebied:

Regio Twente (gemeenten: Twenterand en Dinkelland).

Inhoudsopgave

1. Bestuursverslag	5
1.1. Voorwoord	5
1.1.1 Ontwikkelingen in 2017	5
1.1.2 Vooruitblik	7
1.1.3 Bestuurswissel	7
1.1.4 Verklaring van het bestuur	8
1.2. Volkshuisvestingsverslag	9
1.2.1 Inleiding	9
1.2.2 De kwaliteit van de voorraad	10
1.2.2.1 Het woningbezit	11
1.2.2.2 Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering	11
1.2.2.3 Nieuwbouwplannen gereed gekomen	12
1.2.2.4 Onderhoud	12
1.2.3 Het verhuren en verkopen van woningen	22
1.2.3.1 Het verhuren van woningen	22
1.2.3.2 Woningzoekenden en woningverdeelsysteem	22
1.2.3.3 Woningtoewijzing	23
1.2.3.4 Toewijzing	24
1.2.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders	25
1.2.3.6 Ontruimingen	25
1.2.3.7 Huurachterstanden en oninbaar	27
1.2.3.8 Huuromzet en vergoedingen	27
1.2.3.9 Huurverhoging per 1 juli 2017	28
1.2.3.10 Gemiddelde huur en huurprijsbeleid	28
1.2.3.11 Betaalbaarheid	29
1.2.3.12 Het aantal verkopen in 2017	31
1.2.3.13 Klantcontact	31
1.2.3.14 Leefbaarheid	32
1.2.3.15 Wonen en zorg	34
1.2.3.16 Aanpasbaar bouwen	35
1.2.3.17 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	35
1.2.3.18 Jaarverslag Huurdersraad Mijande Wonen 2017	35
1.2.3.19 Klachten	36
1.2.3.20 KWH huurlabel	37
1.2.3.21 Informatievoorziening	38
1.2.3.22 Sponsoring	39
1.2.4 Financiële continuïteit	40
1.2.4.1 Algemeen	40
1.2.4.2 Financieel Sturingskader	41
1.2.4.3 Winst-en-verliesrekening over 2017	42
1.2.4.4 Solvabiliteit, continuïteit en financiering	44
1.2.4.6 Kasstroom	44
1.2.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw	44
1.2.4.8 Autoriteit Woningcorporaties	45

1.2.4.9	Liquiditeitspositie	45
1.2.4.10	Treasury.....	45
1.2.4.11	Risicobeheersing en managementcontrolesysteem	47
1.2.5	Verbindingen.....	48
1.2.6	De interne organisatie	49
1.2.6.1	HR en organisatie	49
1.2.6.2	Ondernemingsraad.....	50
1.2.6.3	Verslag van de Raad van Commissarissen 2017	51
2.	Kengetallen.....	65
3.	Jaarrekening	67
3.1	Balans per 31 december 2017	67
3.2	Winst- en verliesrekening over 2017	69
3.3	Kasstroomoverzicht over 2017	70
3.4	Algemene toelichting.....	72
3.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	73
3.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	78
3.7	Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht	81
3.8	Toelichting op de balans	82
3.9	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	102
4.	Overige gegevens	113
4.1	Statutaire resultaatbestemming.....	113
4.2	Controleverklaring	113
4.3	Balans na scheidingsvoorstel 01-01-2017	113

1. Bestuursverslag

1.1. Voorwoord

1.1.1 Ontwikkelingen in 2017

Het jaar 2017 is voor Mijande Wonen een jaar geweest waarin we volop bezig geweest zijn met onze volkshuisvestelijke opgave, conform onze missie.

Onze missie luidt:

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

Kernpunt in onze missie is betaalbaar wonen. We houden onze huren betaalbaar door ons toewijzingsbeleid. Bij het toewijzen van onze woningen houden we bij het bepalen van de huurprijs rekening met het inkomen van onze huurder. Indien noodzakelijk verlagen we de huur zodat deze past bij het inkomen. Wij noemen dit 2-huren beleid. Hiermee zijn we in 2016 begonnen en hebben dit beleid geëvalueerd in 2017. Uit de evaluatie zijn kleine aanpassingen gekomen zodat we onze huurders nog beter kunnen bedienen. Naast de huur zijn energielasten bepalend voor de woonlasten van onze huurders. Door te investeren in de verduurzaming van ons bezit daalt het woninggebonden¹ energieverbruik sterk en dragen we bij aan betaalbaar wonen. Ook houden we de jaarlijkse huurverhoging beperkt.

Maatschappelijk

In 2017 hebben we veelvuldig contact gehad met onze belanghouders. Uiteraard is er periodiek overleg met de huurdersraad van Mijande Wonen. De huurdersraad proberen wij zo vroeg mogelijk bij het maken van beleid te betrekken. Door deze werkwijze is hun invloed op beleid groter en wordt hierdoor voor hen herkenbaarder.

Door gebruik te maken van zgn. luisterpanels krijgen we op specifieke onderdelen van ons werk directe feedback van onze klanten. In 2017 hebben we 2 luisterpanels georganiseerd over onze dienstverlening in zijn algemeenheid en het uitvoeren van reparatieverzoeken. Door deze feedback hebben we een aantal aanpassingen doorgevoerd in onze werkwijze. De verwachting is dat daarmee ook de klanttevredenheid verder stijgt.

Met onze belanghouders, te weten gemeenten, zorgpartijen, huurdersraad, hebben we sessies gehad over onze portefeuillestrategie. Deze is in 2017 herzien naar ook voor hen herkenbare doelstellingen en ambities. Eén van de belangrijkste gedeelde conclusies is dat Mijande Wonen niet *meer* sociale huurwoningen nodig heeft om de doelgroep goed te kunnen huisvesten.

Met de gemeenten Twenterand en Dinkelland hebben we periodiek bestuurlijk overleg waarbij naast de wethouders die verantwoordelijk zijn voor volkshuisvesting ook de wethouders met zorg in de portefeuille zijn aangehaakt. Door die werkwijze wordt de verbinding wonen, zorg, welzijn beter gewaarborgd.

Ook met de in ons werkgebied actieve zorgpartijen is veelvuldig contact. Belangrijk gemeenschappelijk element is duidelijk hun behoefte naar adequate huisvesting voor hun cliënten. De onderlinge concurrentie tussen deze partijen ervaren we op momenten als lastig en complex. Vanuit onze rol als sociale verhuurder waken wij er voor om een rol in deze concurrentie te spelen.

¹ Het deel van het energieverbruik dat nodig is om de woning te verwarmen. Directe invloed op het energiegebruik door bewonersgedrag is voor ons veel lastiger te beïnvloeden.

Vastgoed

Met onze herziene portefeuillestrategie brengen we meer focus aan op de middellange en lange termijn doelstellingen. Belangrijk resultaat is de gewenste aard van de samenstelling van ons bezit (typologie qua eengezinswoning, senioren woning etc.) en de energetische prestatie van ons vastgoed. Onze ambitie is om in 2023 ons bezit op een gemiddelde energieindex van 1,4 te hebben. Dit dient op dusdanige wijze te gebeuren dat we de beschikbare euro's verstandig investeren met de blik ook op 2050 waarin we onze woningvoorraad gemiddeld CO2-neutraal willen hebben.

Naast de investeringen in ons bestaande bezit zal er ook meer sprake van sloop en vervangende nieuwbouw zijn. Uitbreidingsinvesteringen zijn gezien de verwachte demografische ontwikkelingen (o.a. rapport EIB) niet aan de orde. Veelal zal dit zijn uitwerking vinden in buurt- en wijkplannen. Plannen die we samen met bewoners maken. In 2017 is in Westerhaar-Vriezenveenswijk een start gemaakt met deze aanpak. De reacties van de betrokken bewoners zijn overwegend positief, ook als woningen gesloopt moeten worden. Voor ons het signaal om door te gaan op de ingeslagen weg.

Financieel

Uit onze financiën blijkt dat we opnieuw geslaagd zijn in het laten dalen van onze directe, beïnvloedbare, bedrijfslasten. Een mooi resultaat dat niet ten koste van de kwaliteit van onze dienstverlening is gegaan. Sterker de klanttevredenheid is licht gestegen.

Het uiteindelijke, boekhoudkundige, resultaat wordt fors beïnvloed door de verplichte waardering op marktwaarde. Winst of verlies zegt in die zin niets meer over de efficiency of investeringscapaciteit van de organisatie. Dit is vooral een uitkomst geworden van waarderingsregels die wel waarde representeren maar geen geldstromen. Terughoudendheid bij oordeelsvorming op basis van het eindresultaat is dan ook geboden.

Voor de financiële sturing kijken we vooral naar de kasstromen en de daarbij behorende kengetallen. Uit onze kasstromen blijkt dat de continuïteit voor de komende jaren goed is. Vanuit onze inkomsten zijn we in staat om investeringscapaciteit te handhaven. Dat betekent dat we ook in de toekomst kunnen zorgen voor goede, duurzame, betaalbare huurwoningen voor onze klanten.

Interne organisatie

In 2016 is de reorganisatie doorgevoerd. Uitgaande van zoveel mogelijk standaardisering en verantwoordelijkheden laag in de organisatie betekent dit dat we de managementlaag op het midden-niveau hebben geschrapt. Samen met verbeteringen in de werkprocessen, verdergaande automatisering en de corporatie, meer in de regierol als opdrachtgever betekent dit dat we zijn afgeslankt naar een vaste personele omvang van 51 fte (incl. schildersploeg van 6 fte) ultimo 2016. In 2017 hebben als gevolg van de reorganisatie nog eens 4 fte ons verlaten. Hierbij zitten we op de personeelsbegroting van 48 fte.

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

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

Enkele kerncijfers	2017	2016
Aantal woningen	4.756	4.873
Overig bezit	331	334
Gemiddelde huur	€ 503	€ 495
% max. redelijke huur	66%	65%
Benchmark Huurdersoordeel kwaliteit	B	B
Benchmark Bedrijfslasten	A	C
Aantal Fte	47,58	50,2

1.1.2 Vooruitblik

Als Mijande Wonen zijn we in staat om snel en flexibel te reageren op ontwikkelingen van buitenaf. Dit maakt dat we huidige en toekomstige uitdagingen graag aangaan. Op de korte en middellange termijn zijn deze vooral gericht op betaalbaarheid van wonen, klanttevredenheid en legitimiteit vanuit onze omgeving. Dat uit zich in de volgende speerpunten:

- Uitvoeren van onze vastgoedstrategie
- Verder digitaliseren van onze klantprocessen
- Vergroten en verdiepen van de samenwerking met onze partners

Onze grootste zorg voor de toekomst is gelegen in de combinatie van verduurzamen van ons bezit naar energieindex 1,4 in 2023 en het gemiddeld bezit CO₂-neutraal te hebben in 2050. Deze opgave vraagt grote investeringen op de lange termijn. De eerste verkenningen geven aan dat de investeringen die gedaan moeten worden tegen huidige kostprijzen niet betaald kunnen worden. Hierbij bestaat tevens het risico dat gedane investeringen, deels, niet terugverdiend kunnen worden. Risico's die ook onderkend worden in een recentelijk gepubliceerd WSW onderzoek. Onze belangrijkste beheersmaatregel is secuur kijken naar wat "veilig" bezit is om aan te pakken en vanuit wijkplannen komen tot verdere planvorming. Uiteraard binnen de geldende financiële kaders.

Terugkijkend op 2017 kunnen we stellen dat de reorganisatie positief heeft uitgepakt op werkplezier en onze bedrijfslasten. Dat we in staat zijn om snel en flexibel te opereren met onze samenwerkingspartners. En dat we steeds beter worden in het samenwerken met onze huurders en de huurdersvertegenwoordiging. Een constatering die mij trots maakt op Mijande Wonen en onze medewerkers.

1.1.3 Bestuurswissel

Na afloop van het boekjaar, op 25 april 2018, is de samenwerking met de heer P. Zuithof, tot dan toe directeur-bestuurder van Mijande Wonen, beëindigd.

Als waarnemend bestuurder is, van 25 april 2018 tot en met 3 juni 2018, mevrouw H.G.G. Mombach, opgetreden. Zij heeft dat gecombineerd met haar functie manager vastgoed en bedrijfsvoering.

Sinds 4 juni 2018 is ondergetekende interim- bestuurder van Mijande Wonen.

Ik heb me laten informeren over de inhoud van het jaarverslag en de jaarrekening, door de controller en de leden van de (auditcommissie van) de raad van commissarissen en heb kennisgenomen van de bevindingen van de extern accountant. Op grond van de verstrekte informatie neem ik verantwoordelijkheid voor onderstaande bestuursverklaring.

1.1.4 Verklaring van het bestuur

In 2017 zijn door de heer P. Zuithof, uit hoofde van zijn verantwoordelijkheid, de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Mijande Wonen, inclusief haar verbindingen, geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met de beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing van Mijande Wonen, is mij verzekerd, dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen, die door Mijande Wonen zijn geïmplementeerd, een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

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

Vriezenveen, 20 juni 2018
was getekend,

P.S.M. Ruigrok
Interim directeur-bestuurder

1.2. Volkshuisvestingsverslag

1.2.1 Inleiding

Nieuwe Woningwet

De nieuwe woningwet die vanaf 1 juli 2015 van kracht is zorgt met haar nieuwe wet- en regelgeving voor een kader en geeft sterk richting aan de rol en taak van corporaties. Met als doel dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Alleen in beperkte mate is het nog mogelijk taken te verrichten met een commercieel karakter. Corporaties zijn daarbij verplicht een scheiding aan te brengen tussen de sociale (DAEB) en commerciële (niet-DAEB) taken. Woningcorporaties moeten zich meer richten op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Ze moeten prestatieafspraken maken met de gemeente en de huurdersraad.

Vrijwel ieder aspect van de dagelijkse werkzaamheden van de corporatie wordt geraakt door de implementatie van de wet. Van het verhuren van de woningen tot het rapporteren over onze resultaten. Mijande heeft hard gewerkt om te voldoen aan alle nieuwe wet- en regelgeving en zal dat ook blijven doen.

De hoofdlijnen van de Woningwet zijn:

- Woningcorporaties moeten zich vooral bezighouden met hun kerntaak; betaalbare woningen bouwen voor mensen met een smalle beurs.
- Woningcorporaties moeten ten minste 95 % van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens.
- Woningcorporaties moeten maatschappelijke activiteiten scheiden van commerciële activiteiten.
- Gemeenten en huurdersorganisaties krijgen meer invloed op het beleid van de corporatie. Zo maken deze drie partijen onder meer afspraken over het aantal te bouwen woningen, betaalbaarheid en bereikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad, huisvesting van specifieke doelgroepen, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed en verkoop van huurwoningen.
- Een nieuwe, onafhankelijke toezichthouder (de Autoriteit Woningcorporaties) houdt toezicht op de woningcorporatie.
- Voor leden van het bestuur en de Raad van Commissarissen geldt een geschiktheidstoets (ook bij herbenoeming). Hierbij wordt gekeken naar competenties en antecedenten.
- Een bestuurder van een corporatie mag geen functie hebben bij een andere corporatie. Ook mag een bestuurder geen lid zijn van het bestuur van een gemeente, provincie of waterschap.
- Huurdersorganisaties hebben instemmingsrecht bij fusies en andere vormen van samenwerking tussen corporaties.
- Huurdersorganisaties mogen minimaal een derde van de leden van de raad van commissarissen voordragen als huurderscommissaris. Deze voordracht is bindend.
- Huurdersorganisaties kunnen een huurdersraadpleging houden. Dit kan gebeuren in de vorm van een schriftelijke enquête of een bijeenkomst. Ook gemeenten en woningcorporaties kunnen dit middel inzetten.
- Woningcorporaties moeten gemeenten (financieel) inzicht geven in de voorgenomen werkzaamheden voor de komende vijf jaar.
- Alleen onder strikte voorwaarden is staatsteun aan corporaties toegestaan.
- Woningcorporaties mogen zich nog maar beperkt inzetten op het gebied van maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid.

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

1.2.2 De kwaliteit van de voorraad

Vastgoedsturing is goed geworteld in onze organisatie en een belangrijk sturingsinstrument en richtinggevend voor de ontwikkeling van onze 5000 woningen. We hebben KPI's benoemd voor ons vastgoed en aan deze KPI's zijn normen en ambities gehangen zodat we op een objectieve manier de prestaties van ons vastgoed kunnen meten. Daarnaast kunnen we interventies en beleid toetsen op vastgoedsturen. Ofwel we weten welke uitwerkingen welke interventies of welk beleid heeft op onze portefeuille in de toekomst. Op basis hiervan kunnen we gefundeerd beslissingen nemen. Vastgoedsturing is een onderdeel binnen vele functies binnen Mijande Wonen. Bijna iedereen heeft er mee te maken en weet zijn of haar rol hierin.

In 2014 zijn de eerste stappen gezet om onze bestaande voorraad te upgraden en in 2015 en 2016 hebben we deze lijn doorgezet. Verduurzaming van ons bezit met als doel betaalbaar wonen is nu onze ambitie voor de investeringen voor de komende jaren in ons vastgoed. Hierbij gaan we zowel voor bewezen concepten als voor innovaties. We hebben onze eerste stappen gezet met projecten als 'nul op de meter', waarbij we streven naar een nul energielast. Mooie voorbeelden zijn enkele in 2016 afgeronde bijzondere projecten zoals het 'passief massief' project in Den Ham.

De fysieke kwaliteit van het bezit is in beeld waarbij gebruik wordt gemaakt van conditiemeting conform de norm NEN 2767. Bij deze methodiek wordt de conditiescore weergegeven op een zes-puntsschaal. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.



De conditiescore van het bezit van Mijande is gemiddeld 2,3 volgens onderstaande opbouw:

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	6,9%	60,4%	31,9%	0,8%	0,0%	0,0%

De conditiescore van afzonderlijke bouw- en installatiedelen geeft voor Mijande inzicht in de onderhoudskosten en de mogelijke risico's. Verder geven de scores voeding aan de meerjarenbegroting en dient het als informatie voor kapitaalverschaffers en stakeholders.

De ervaring leert echter dat een periode van drie jaar voor het geven van onderhoudsprognoses beter is en gebrek aan onderhoud voorkomt.

Graag houden we de technische kwaliteit van ons bezit op orde, maar we letten hierbij zeker op onze uitgaven en de bestemming (labeling) van het complex. Door steeds meer te gaan werken in andere samenwerkingsvormen met de markt besparen we intern op uren en verlagen we de interne kosten. Daarnaast is een belangrijke overweging het gebruik maken van de kennis uit de markt.

1.2.2.1 Het woningbezit

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.873	334
Uit exploitatie in boekjaar	0	-2
Verkocht in boekjaar	-120	0
Gesloopt in boekjaar	-2	-1
Aangekocht / overig nieuw in boekjaar	5	0
Verkocht onder VOV	0	0
Stand einde boekjaar	4.756	331

Het aantal van 4.756 verhuureenheden is exclusief de niet zelfstandige wooneenheden.

Het woningbezit is gebouwd in de jaren:

Bouwjaren	Aantal	Percentage
Tot 1945	9	0,2
1945-1959	734	15,4
1960-1969	1.027	21,6
1970-1979	1.239	26,1
1980-1989	763	16,0
1990-1999	336	7,1
2000-2009	471	9,9
2010 en later	177	3,7
Totaal	4.756	100,0

1.2.2.2 Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering

Westwal Ootmarsum



Artist impressie door initiatiefnemers Steggink, Lammerink en Nijkamp

Deze locatie heeft een tijdelijke functie gehad als huisartsenpost. Door recente ontwikkelingen van het naastgelegen pand van de RABO op initiatief van de ondernemers Steggink, Lammerink en Nijkamp, wordt momenteel door de afdeling Wonen onderzocht. Er is reeds onderzocht en vastgesteld dat het pand verbouwd kan worden tot 6 appartementen voor jongere starters op de woningmarkt. Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond in 2017 en de voorbereidingen voor de verbouwingen zijn in volle gang. De verwachting is dat de start van de bouw tweede helft 2018 plaats vindt.

1.2.2.3 Nieuwbouwplannen gereed gekomen.

Ootmarsumsestraat, Denekamp (realisatie 2017)

In 2016 heeft besluitvorming en goedkeuring plaatsgevonden voor de realisatie van 5 woningen bestemd voor cliënten van Aveleijn die nog zelfstandig kunnen wonen.

Het plan omvat het bouwen van 5 grondgebonden woningen met een kap, waarbij wonen, slapen en natte ruimtes op de begane grond zijn gesitueerd. De woningen zijn bestemd voor cliënten van Aveleijn (mensen met een licht verstandelijke en lichamelijke beperking), welke nog zelfstandig kunnen wonen. De verdieping heeft de functie van bergruimte en plaats voor installaties. In de toekomst kan de kap de functie slapen krijgen en deze wordt daarop voorbereid. De woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen van beleid (o.a. starters / ouderen). In december 2016 is opdracht verstrekt aan bouwbedrijf Nijhuis te Rijssen. De bestaande opstallen zijn in 2016 gesloopt waarna het perceel verder bouwrijp is gemaakt. De nieuwbouw is gestart op 20 februari 2017. De woningen zijn in juli 2017 opgeleverd.



1.2.2.4 Onderhoud

1.2.2.4.1 Planmatig onderhoud

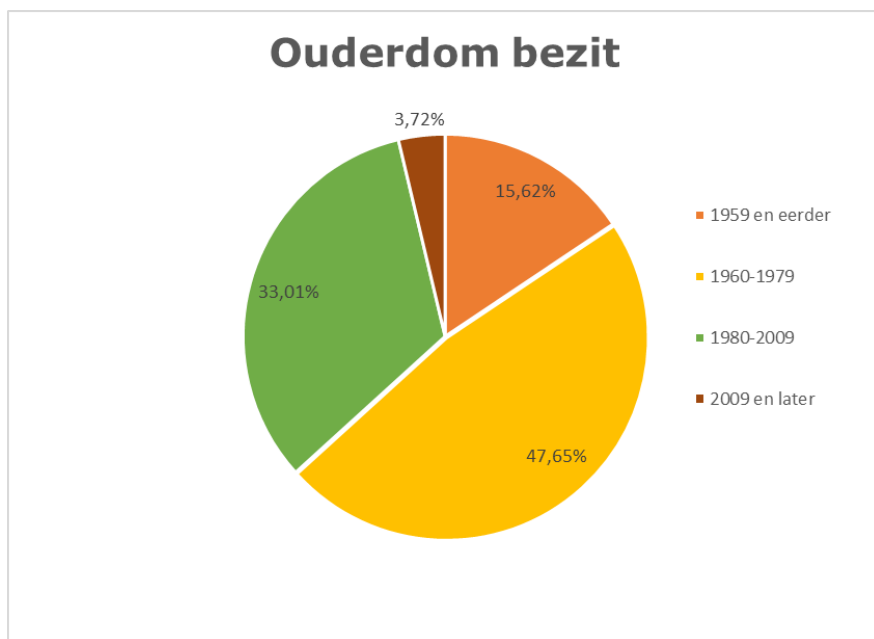
De meerjaren onderhoudsbegroting volgt uit een meerjarenplanning. Via inspecties (conditiemeting) wordt de staat van onderhoud van onze woningen geïnventariseerd. De uitkomsten van deze inspecties worden vertaald naar de meerjaren onderhoudsbegroting. De onderhoudstrategie is erop gericht een meerwaarde te geven aan het bezit, de zogeheten kwaliteitsverbetering. Bijvoorbeeld door bij het beleidslabel doorexploreren te kiezen voor een dakvervanging en hierin het isolatiepakket mee te nemen. Wanneer een beleidslabel slopen betreft zal alleen het noodzakelijke onderhoud gepleegd worden. Doordat de conditiemeting inzicht geeft in de staat van onderhoud kan Mijande Wonen nauwkeuriger en beter afgewogen keuzes maken in de besteding van het onderhoudsbudget. Een aantal belangrijke inzichten die de conditiemeting oplevert, zijn: compleetheid van hoeveelheden en elementen, uniformiteit buitenwerk waaronder de toegepaste cycli en categorisering op basis van risicoprofielen. Hierdoor kunnen onderhoudskeuzes gemaakt worden op basis van prioriteiten zoals veiligheid en technische gevolgschade.

Mijande Wonen zet in de komende jaren meer in op verduurzaming van het bezit. Dit heeft invloed op het planmatig onderhoud door de planmomenten en de budgetten af te stemmen. Opdrachtverstrekking van het planmatig onderhoud gebeurt op verschillende manieren. De keuken, douche en toiletrenovaties worden opgedragen aan vijf aannemers. Met hun is een raamcontract afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over kwaliteit en prijs. Dit is ook gedaan voor het schildersonderhoud. Het overige werk wordt opgedragen door, soms gunning op basis van prijs, en soms een één op één samenwerking. Prijsvorming wordt te allen tijde gecontroleerd.

Het schildersonderhoud in de regio Vriezenveen wordt uitgevoerd door de eigen schildersdienst van Mijande Wonen.

1.2.2.4.2 Woningverbeteringen

Mijande Wonen heeft een relatief oud bezit met een gemiddelde leeftijd van 40 jaar.

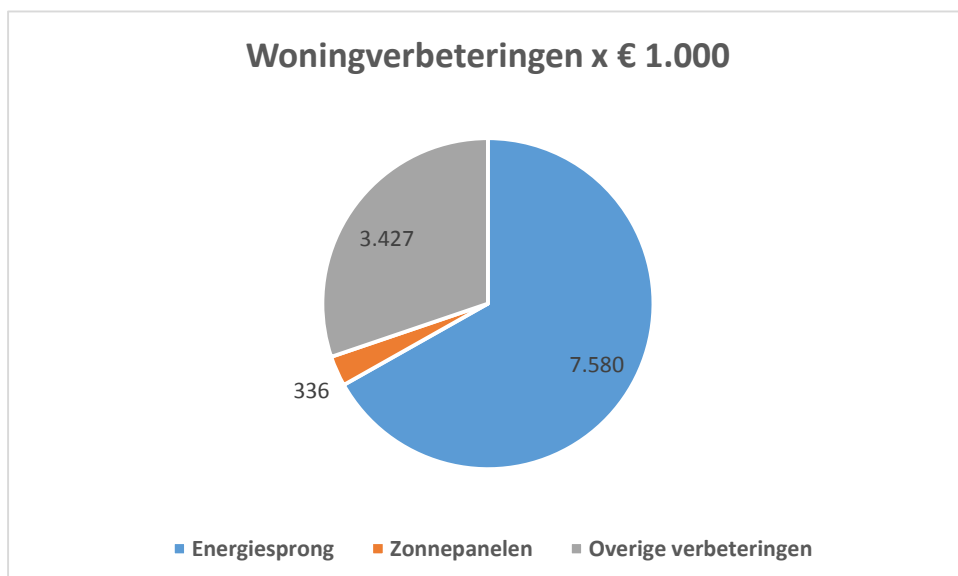


De verhuurbaarheid van dit relatief oude bezit is goed doordat de plattegronden veelal voldoen aan de wens van de huidige en toekomstige bewoner en doordat we zorgen dat het bezit kwalitatief op orde blijft. Dit doen we door renovatie, verduurzaming en revitalisering.

We onderscheiden de volgende categorieën woningverbetering:

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

In 2017 is € 11,3 miljoen geïnvesteerd in de bestaande voorraad waarbij het grootste deel is aangewend voor zogenaamde energiesprongprojecten.



Energiesprong

In 2014 is Mijande Wonen gestart met het energetisch verbeteren van het woningbezit. De onderhanden genomen woningen zijn energetisch verbeterd naar minimaal label B. Bij enkele complexen zijn woningen verbeterd naar NOM (Nul Op de Meter) of BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) of volgens het PASSIEF-huis concept.

Er zijn drie complexen doorgeschoven naar 2018.

De aanleiding van het project Prins Bernhardstraat (8 woningen) is het uitlopen van de planning. Door vele dagen slecht/onwerkbaar weer in het najaar van 2017 konden daken niet gesloopt worden. Hierdoor is de planning enkele weken uitgelopen.

Productie gevelelementen Hopmanstr.

Het pilotproject 23 woningen NOM in de Weerinkstraat te Denekamp via de stichting WOON/Pionering is heroverwogen. De twee samenwerkende aannemers in een pilot met de 4 corporaties zijn er niet in geslaagd de NOM-renovatie binnen het beschikbare budget te realiseren. Achteraf is van de geselecteerde woningen gebleken dat de verhouding beukmaat (zeer breed) en diepte woning (zeer ondiep) en een groot aandeel van vloeren op zand, negatief door werken op het concept. Er is besloten het project te staken en niet langer deel te nemen aan deze pilot. De woningen aan de Weerinkstraat worden wel gerenoveerd in de reguliere Energiesprong. Deze zal worden uitgevoerd worden door Ter Steege, een van de bestaande partij die al bij dit project betrokken was.



Opgeleverd projecten Energiesprong in 2017

Beatrixstraat – Prinsessenstraat - Oranjestraat

In Denekamp is Energie Zuinige Bouwers (EZB) na de bouwvak gestart met de uitvoering van 26 woningen, verdeeld over 4 complexen, energetisch te verbeteren. Daken zijn vervangen, gevels geïsoleerd, ramen vervangen en HR++ beglazing aangebracht.

De woningen aan de Prinsessenstraat, Beatrixstraat en Oranjestraat, een zeer gewilde woonplek aan de rand van het centrum van Denekamp, hebben een karakteristieke architectuur. Ten aanzien van de grote verscheidenheid aan verschillende type woningen en het in stand houden van de architectuur bleek het realiseren van de gewenste labelstappen, min. Label B, een niet eenvoudige opgave. In combinatie met zonnepanelen is de Energie Index $\leq 1,2$ (label A) gehaald. Doordat er in het verleden een aantal woningen zijn verkocht is getracht om deze bewoners mee te krijgen om ook hun dak te vervangen. De aannemer heeft de bewoners van de koopwoningen een voorstel (een gereduceerd tarief/aanneemsom) gedaan, hiervan hebben ze geen gebruik gemaakt.



Prinsessenstraat

Kerkerespad – Meester Berninkstraat – Meester Dingeldeinstraat – Meester Lazonderstraat

Dura Vermeer is in de tweede helft van 2017 gestart met het verduurzamen van 20 woningen. De woningen zijn voorzien van een goed geïsoleerde buitenschil. Naast dak- en gevelisolatie en het aanbrengen van mechanische ventilatie hadden bewoners de keuze voor het plaatsen van zonnepanelen, de meeste bewoners hebben hiervan gebruik gemaakt.



Meester Berninkstraat



Kerkerespad

Chrysantstraat – Clemastisstraat – Cliviastraat

In de wijk Veldkamp te Denekamp heeft Ter Steege Bouw vorig najaar 18 seniorenwoningen energetisch verbeterd. Door het aanbrengen van geïsoleerde dakplaten, het plaatsen van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas, het isoleren van de gevels en vloeren en het aanbrengen van een mechanisch ventilatie systeem hebben de woningen een Energie Index $\leq 1,2$ (label A). Veel bewoners hebben gekozen voor het plaatsen van zonnepanelen.



Cliviastraat

Veenmos – Zonnedauwstraat

De 34 woningen aan de Veenmos en Zonnedauw zijn door bouwbedrijf Trebbe energetisch gerenoveerd van label D-E-F naar label A. De woningen zijn van het zgn. Vaneg type. De langsgevels zijn destijds samengesteld met prefab beton elementen. Door het aanbrengen van geïsoleerde dakplaten over het bestaande dakbeschot, het plaatsen van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en het isoleren van de bestaande betonnen borstwering is een dermate substantieel deel van de woning geïsoleerd dat zelfs zonder toepassing van zonnepanelen het Energie Index $\leq 1,2$ (label A) is gehaald.



Veenmos, aanbrengen prefab panelen

Stolberglaan – Margrietstraat – Marijkestraat

Ter Steege Bouw heeft eind 2017 in de wijk Vroomshoop-West 43 woningen verduurzaamd. De energiezuinige woningen (minimaal label B) zijn voorzien van een verbeterde isolerende schil, mechanische ventilatie en nieuwe kozijnen. De vloer van de voor- en achterkamer kon op wens van bewoners vervangen worden, hier hebben veel bewoners gebruik van gemaakt. Ook voor het plaatsen van zonnepanelen tegen een geringe huurverhoging ($1/3^e$ van de te verwachte opbrengst) hebben de meeste huurders akkoord gegeven.

In de Stolberglaan en Margrietstraat is er bij negen woningen een aanvullende opdracht verleend. Er is tijdens de uitvoering asbest in het dak aangetroffen. De uitvoering van het vervangen van het dak vindt plaats begin 2018.

Zonnepanelen

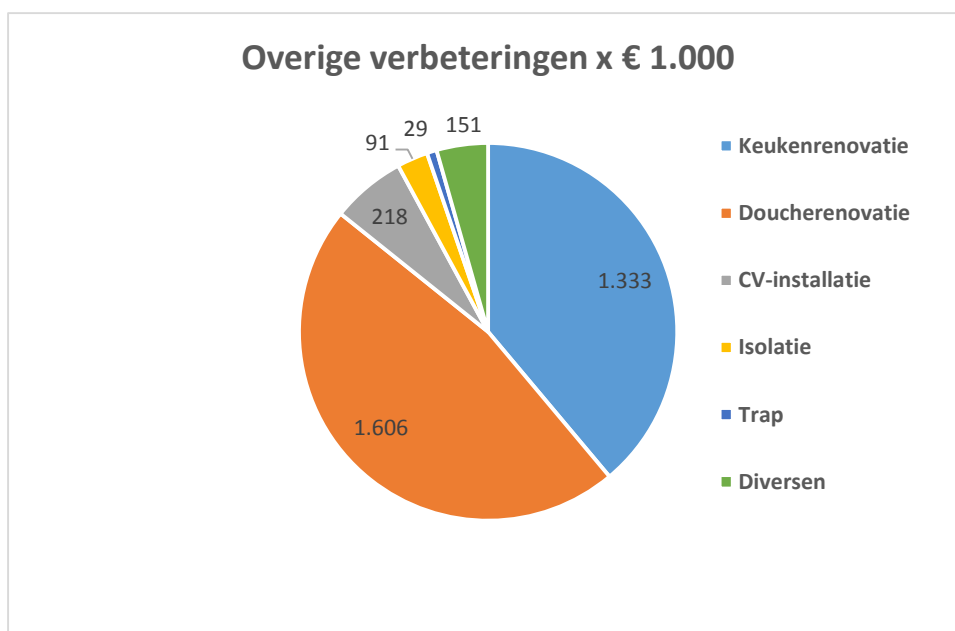
In 2015, 2016 en 2017 zijn ongeveer 600 woningen voorzien van zonnepanelen. In 2017 zijn bij mutatie enkele woningen voorzien van zonnepanelen waar de huurder destijds geen gebruik heeft gemaakt van de aanbieding.

Tijdens de energiesprongprojecten 2017 krijgen de bewoners, indien hun woning geschikt is, een aanbieding voor het aanbrengen van zonnepanelen. De basisuitgangspunten daarbij zijn dat de huurder 1/3 van de totale geschatte opbrengsten van de zonnepanelen per maand als huurverhoging krijgt. In de praktijk is dit meestal een bedrag tussen de 10 en 15 euro.



Overige verbeteringen

In 2017 zijn er voor € 3,4 miljoen aan overige woningverbeteringen gerealiseerd.



Uit bovenstaand diagram valt af te lezen dat het grootste deel van de overige verbeteringen de renovatie betreft van de douches en keukens. In totaal gaat het om 123 douches en 147 keukens. Deze verbeteringen vinden plaats op individueel niveau en bij planmatig onderhoud.

Een andere grote post in het diagram betreft CV-installaties. In totaal gaat het in 2017 om 19 aangelegde cv-installaties en het vervangen van 52 technisch verouderde ketels door een hoog rendement ketel (HR107). Het planmatig vervangen van CV-installaties wordt meegenomen onder het planmatig onderhoud.

1.2.2.4.3 Dagelijks onderhoud

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

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

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

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

In 2017 is ook het proces met betrekking tot dagelijks onderhoud aangepast. Er is gekozen om te gaan werken volgens het RGS(resultaatgericht samenwerken) principe. Daarbij was het uitgangspunt om per werkgebied/gemeente 1 partij te contracteren die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van het dagelijks onderhoud. Doel van dit RGS is een efficiëntere werkwijze(goedkoper, minder facturen), maximaal digitaal werken en een klanttevredenheidscijfer van minimaal een 8. Een werkgroep heeft deze opdracht uitgewerkt en uiteindelijk is er gekozen voor Oude Wolbers voor de gemeente Dinkelland en Ter Steege voor de gemeente Twenterand. 2018 zal dienen als pilot jaar. Indien de partijen na tevredenheid hun taken hebben uitgevoerd zal er een drie-jarig contract volgen.

Reparatieonderhoud

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

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

Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud maakt ook deel uit van het dagelijks onderhoud. Mutatieonderhoud betekent al het reguliere onderhoud dat uitgevoerd wordt bij het vertrek en bij de komst van een nieuwe huurder. Of het nu gaat om het verhuur klaarmaken, of verkoop klaarmaken van een woning, de uitvoering wordt zo strak mogelijk gepland om zo 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, sauswerkzaamheden, etc. Kortom: datgene dat nodig is om de woning opnieuw goed bewoonbaar te maken. Dit wordt meestal uitgevoerd in overleg met de nieuwe bewoners. Hier zijn geen grote verschillen tussen werkelijk en begroot.

Contractenonderhoud

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

1.2.2.4.4 Kostenontwikkeling

De onderhoudskosten hebben zich in 2017 als volgt ontwikkeld:

Onderhoudskosten in € * 1000	2016 real	2017 begr	2017 realisatie
Planmatig onderhoud	1.998	2.268	2.128
Contract onderhoud	1.124	1.016	1.097
Asbestsanering		121	-
Vastgoedbeheer	3.121	3.405	3.225
Reparatieonderhoud	1.515	1.209	1.567
Mutatieonderhoud	697	545	587
Wonen	2.212	1.754	2.154
Onderhoud excl. verbetering	5.333	5.159	5.379
Vervanging dtk/cv planmatig	1.509	1.632	1.501
Vervanging dtk/cv bij mutatie	1.789	1.344	1.573
Vervangingen	3.298	2.976	3.074
Onderhoud incl. verbetering	8.631	8.135	8.453

Planmatig onderhoud 2016 uitgevoerd in 2017

De onderhoudsbegroting 2016 is volledig in opdracht gegeven. Een deel hiervan (€ 475.000) is niet uitgevoerd in 2016 en is in 2017 gerealiseerd (overlooppost 2016->2017).

Overloop 2016 -> 2017	toegekend	Real. 3 ^e trim
Planmatig Onderhoud	284	340
Invest best bezit	191	169
Totaal	475	509

Planmatig onderhoud 2017

De onderhoudsbegroting 2017 is volledig in opdracht gegeven. Een deel hiervan (€ 358.000,-) is niet uitgevoerd in 2017 en is onderkend als overlooppost die in 2018 zal worden gerealiseerd.

De uitgaven voor planmatig onderhoud en LDV (levensduurverlenging) liggen na correctie van de overlooppost ca. € 305.000,- lager dan begroot.

Daar zijn de volgende oorzaken voor:

1. De (preventieve) werkzaamheden gepland en begroot voor het woningbezit in Aadorp zijn niet of anders uitgevoerd. Deze woningen zijn per 1 december 2017 overgedragen aan Woningstichting Beter Wonen Almelo.
2. De (buiten)werkzaamheden aan complexen die onderdeel zijn van het investeringsprogramma (ook wel energiesprongcomplexen) zijn nader bekeken op noodzaak tot uitvoering, diverse planmatige werkzaamheden zijn niet of deels uitgevoerd omdat deze elementen /werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens de uitvoering van het energiesprongproject. Een voorbeeld hiervan is dat een schilderbeurt dit jaar niet uitgevoerd wordt omdat in 2018 kozijnen of glas vervangen zullen worden tijdens een energiesprong project.
3. DTK (Douche, Toilet en Keuken) en cv vallen € 102.000 lager uit dan begroot. Dit komt door de overheveling van € 58.000 naar 2018 voor de DTK en € 44.000 omdat een restdeel van cv ketelvervanging in 2018 wordt uitgevoerd
4. Lagere uitvoeringskosten dan gebudgetteerd op een aantal complexen en elementen. Waaronder schilderwerk, gevel en dak werkzaamheden. Zo blijken o.a. de kosten voor schilderwerk dat uitgevoerd wordt door de eigen dienst lager te liggen dan de begroting eenheidsbedragen.
5. Enkele schilderwerken zijn bij het opstellen van de begroting kwalitatief slechter ingeschat dan deze feitelijk zijn. Deze complexen worden over 2 of 3 jaar geschilderd.

Asbestsanering

Dit jaar was er € 121.000 begroot voor de asbestsanering (golfplaten daken) van een aantal woningcomplexen. Er is samenwerking gezocht met de gemeente Twenterand inzake asbestsaneringen van asbesthoudende golfplaten. Een belangrijke reden om de asbest golfplaten te saneren is in verband met veiligheid en wet en regelgeving. Landelijk geldt dat in 2024 alle asbesthoudende daken, die grenzen aan de buitenlucht, gesaneerd dienen te worden. In eerste instantie zouden er in 2017 twee Pilots worden uitgevoerd. Gezien de aard van de werkzaamheden en afronding van juridische vragen en de drukte op de markt is besloten deze naar het voorjaar van 2018 over te hevelen. Beide projecten zijn momenteel in voorbereiding en zullen in maart uitgevoerd worden. Wanneer de evaluatie van de pilots positief zijn zal de samenwerking voortgezet worden bij overige, nog aan te wijzen, complexen conform het ingediende MT voorstel. De intentie is er om de gehele saneringsopgave binnen 3 jaar gereed te hebben.

Contract onderhoud

Al het geplande contractonderhoud is uitgevoerd en de realisatie (kosten) liggen hoger dan de begroting. Het contractonderhoud bestaat uit twee soorten, t.w. onderhoudscontracten zoals lift, cv, automatische deuren onderhoud etc. (kosten € 1.014.000) en een contractbudget voor andere periodieke kosten zoals o.a. telefonie abonnementen, schoonmaakkosten. De kosten hiervoor bedragen ca. € 83.000,-.

Bij uitsplitsing van de diverse posten zijn er een aantal met een positief en een aantal met een negatief verschil. Op de onderdelen APK en cv onderhoud is minder uitgegeven. Zo is er n.a.v. APK keuringen minder herstelwerk uitgevoerd. Op de onderdelen legionellabeheer, groenonderhoud en brandveiligheid is meer uitgegeven. Bij het groenonderhoud komt dit door een herverdeling van stukken groen met daarbij tevens een aanvulling van nieuwe stukken groen. Voor brandveiligheid zijn er extra uitgaven geweest door dat enkele elementen vervangen moesten worden. Dit is geboekt op buitencontractueel werk. Bij enkele gebouwen zijn er verhoogde legionella waarden gemeten, hier zijn preventieve reinigingen uitgevoerd van de waterleidingen die extra kosten hebben veroorzaakt.

Voor keukenapparatuur van Atag is er in het verleden een onderhoudscontract overeengekomen t.w. SOM (service op maat) hierover wordt op dit moment gesproken tussen Mijande en ATAG. De vorm van het oude contract sluit niet meer aan bij het huidige keukenbeleid en er wordt naar een passende oplossing gekeken. Een mogelijke aanpassing brengt geen kosten met zich mee voor Mijande.

Dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud:

De uiteindelijke kosten (€ 1.567.000) voor het dagelijks onderhoud in 2017 zijn aanzienlijk hoger (29,6%) uitgevallen ten opzichte van de begroting. Hiervoor zijn een aantal oorzaken aan te voeren; tijdens de Energiesprong zijn er diverse (extra) werkzaamheden uitgevoerd welke niet binnen het project vielen en daarom op reparatie zijn geboekt. Hierbij moet worden gedacht aan het herstellen en vervangen van plafonds, vervangen van vloeren en het stucen van wanden.

Mutatieonderhoud

In 2017 is er € 2.160.000 uitgegeven aan dagelijks onderhoud (inclusief onderhoud bij verbetering), de gerealiseerde kosten liggen boven de prognose (€ 1.889.000), het dagelijks onderhoud is aanvankelijk te laag begroot, lopende het jaar werd al snel duidelijk dat wij boven de prognose zouden uitkomen. Het is lastig om een eenduidige oorzaak van de overschrijding aan te geven daarom gaan wij op korte termijn een wat diepgaandere analyse opstellen mbt de uitgaven bij dagelijks onderhoud. Het lopende project dagelijks onderhoud moet in 2018 meer grip en sturing op de kosten van het dagelijks onderhoud realiseren. De afgelopen twee jaar zien wij wel een stijgende trend in de kosten van de reparatieonderhoud.

Woningverbetering

De totale uitgaven zijn toegelicht en gespecificeerd in paragraaf 2.2.4.2 onder "overige verbeteringen". De uitgaven voor woningverbetering worden zowel geïnitieerd vanuit Vastgoedbeheer (planmatig) als ook vanuit Wonen (bij mutatie). Bij het deelbudget van Wonen is de begroting behoorlijk overschreden.

1.2.2.4.5 Onderhoud voor rekening huurder

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

1.2.2.4.6 Duurzaam bouwen

Bij het onderhoud wordt actief rekening gehouden met duurzaam bouwen. De vervanging van CV-ketels door HR CV-ketels is hiervan een goed voorbeeld. Bij renovatie- en nieuwbouwprojecten worden in overleg met de architect duurzame materialen toegepast. Zo wordt het glas in de gevel uitgevoerd in HR++ isolatieglas. Daarnaast wordt steeds meer duurzame oplossingen toegepast. De energiesprongprojecten (zie paragraaf 2.2.4.2) die wij hebben gerealiseerd tot nu toe zijn hier goede voorbeelden van. Afhankelijk van de situatie wordt isolatie in spouwmuren, daken en vloeren toegepast. Installatietechnisch zijn er praktijkvoorbeelden gerealiseerd in zowel de bestaande als ook in de nieuwbouw van WTW-systemen (warmteterugwinning) al dan niet gecombineerd met een HR++ ketel en warmtepompsystemen. Tevens worden veelal als onderdeel van een energiesprongproject zonnecollectoren en zonnepanelen aangebracht op het dak.

In 2014 zijn we een verduurzamingsprogramma gestart binnen ons bestaande bezit waarbij we de ambitie hebben om te renoveren naar minimaal Energie label B, in combinatie met zonnepanelen waar dit mogelijk is. De horizon lag aanvankelijk op volledige realisatie in 2030. Op dit moment wordt er van uitgegaan dat met de huidige planning het gemiddeld Label B niveau wordt behaald in 2023. Verder wordt bij investeringen ook gekeken naar de doelstelling in 2050 CO2 neutraal.

1.2.2.4.7 Energielabels

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

In 2008 en later in 2012 zijn er convenanten gesloten door brancheorganisatie Aedes, met als doel het behalen van energiebesparingen van de sociale woningbouw in Nederland. Het Convenant Energiebesparing Huursector, dat ook door Mijande Wonen is ondertekend in juni 2012, stelt een gemiddelde energielabel B in 2020/2021 als eenduidig richtpunt.

De ambitie die in dit Convenant is afgesproken achten wij niet realistisch en haalbaar, echter de noodzaak van de verduurzamingsopgave wordt zeker onderkend, mede door de Kamerbrief waarin 2023 gesteld wordt als jaar waarin het gemiddelde energielabel van het bezit een B moet zijn. De planning m.b.t. de projecten die de komende jaren op de investeringskalender staan, zou deze doelstelling gerealiseerd moeten gaan worden.

Nieuwe systematiek

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

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

Energie-index per energieklassen (gestandaardiseerd 2015)

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

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

Energie labels Mijande Wonen 2016-2017

registratiemoment	E label	Nieuwe systematiek (Nader Voorschrift) per 01-01-2015	31-12-2016		31-12-2017	
			aantal	%	aantal	%
aantal woningen	A++		1	0,02%	38	0,80%
aantal woningen	A+		60	1,23%	104	2,19%
aantal woningen	A		604	12,39%	674	14,17%
aantal woningen	B		480	9,85%	474	9,97%
aantal woningen	C		1.379	28,30%	1.337	28,11%
aantal woningen	D		1.107	22,72%	985	20,71%
aantal woningen	E		766	15,72%	723	15,20%
aantal woningen	F		266	5,40%	239	5,03%
aantal woningen	G		210	4,31%	182	3,82%
totaal aantal woningen			4.873		4.756	

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

1.2.3 Het verhuren en verkopen van woningen

1.2.3.1 Het verhuren van woningen

Mijande Wonen heeft in haar missie staan dat zij wil investeren in de kwaliteit van wonen en leven op het platteland van Noordoost Twente voor mensen in kwetsbare posities. Dit betekent dat wij goede en betaalbare woningen willen aanbieden aan mensen in het werkgebied. Hiervoor wil Mijande Wonen samen met haar maatschappelijke partners voldoende woningaanbod realiseren. Eind 2017 had Mijande Wonen 4.943 woningen in exploitatie, waarvan 4.756 zelfstandige verhuureenheden en 187 onzelfstandige eenheden.

Gemiddeld zijn er in 2017 15,5 reacties op een aangeboden woning gekomen ten opzichte van 11,2 in 2016. Dit betekent dat de woningmarkt stabiel is gebleven in 2017. In Dinkelland zijn er in 2017 gemiddeld 6,5 reacties op een woning gekomen. In Twenterand kwamen gemiddeld 20,3 reacties op een woning. De woningmarkt in Dinkelland is ontspannen en in Twenterand meer gespannen maar niet zorgelijk.

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur naar de streefhuur opgetrokken. Dit zorgt ervoor dat huurprijzen licht stijgen en het aantal goedkope en betaalbare woningen op termijn licht afneemt. Voor 2017 was de indeling in de subcategorieën:

Categorieën	Huur 2017	2017	2016
Goedkoop	< 414,02	745	797
Betaalbaar (1^2 persoons)	414,02 – 592,55	3246	3.273
Betaalbaar (gezinnen)	592,55 – 635,05	350	372
Duur	635,05 – 710,68	346	374
Vrije markt (niet geliberaliseerd)*	>710,68	32	42
Vrije markt (geliberaliseerd)**	>710,68	37	15
Totaal		4.756	4.873

* Betreft huren die na mutatie weer onder de aftoppingsgrens komen.

** Woningen in het niet DAEB bezit

1.2.3.2 Woningzoekenden en woningverdeelsysteem

Per 1 juli 2016 is het inschrijven voor een woning en het zoeken naar een woning ondergebracht in een nieuw woningzoekendenportaal 'Mijn Mijande'. Hiermee is dit hele proces voor de klant volledig digitaal af te nemen. Voor de medewerkers is hierdoor het handwerk voor 80% vervangen door systemen. Voor "interneters" passen we maatwerk toe.

Eind 2017 telde Mijande 3623 ingeschrevenen.

Inschrijven is niet gratis. Een nieuwe inschrijving kost € 20,-. Zodra het ict systeem het aankan worden ook jaarlijks verlengkosten in rekening gebracht à € 5,- zodat het woningzoekendenbestand actueel is en blijft.

Zoveel mogelijk beschikbare huurwoningen worden via het zogenaamde aanbodmodel aangeboden. De aangeboden woningen worden gepubliceerd op Mijn Mijande. De woningzoekenden kunnen zelf reageren op de gewenste woning. Na toewijzing vindt de verantwoording plaats op basis van de inschrijfduur op Mijn Mijande. Deze werkwijze heeft zowel voor woningzoekenden als de medewerkers veel voordelen: het geeft klanten een optimale keuzevrijheid, is transparant en kent een duidelijke werkwijze voor iedereen.

De beschikbare huurwoningen waarmee niet geadverteerd wordt, worden toegewezen aan statushouders of aan speciale doelgroepen. Dit is maximaal 20% van de mutaties.

1.2.3.3 Woningtoewijzing

Jaar 2017	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Gemeente Almelo**	Totaal
Aantal aangeboden woningen	140	253	5	398*
Gemiddeld aantal reacties per woning	6,5	20,3	17,2	15,5
Mutatiegraad	10,1	7,7	4,8	8,4

* 15 contracten zijn niet meegenomen vanwege verhuur aan zorginstellingen (7), commerciële verhuur (7) en één omdat deze geen eigendom is (1).

** Cijfers Almelo zijn t/m 30 november 2017. Per 1 december 2017 is dit bezit overgedragen aan Beter Wonen Almelo.

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

Ter vergelijking zijn ook de cijfers opgenomen van het jaar 2016. Geconstateerd kan worden dat de mutatiegraad voor de beide gemeenten iets gestegen is. Het gemiddeld aantal reacties is in Dinkelland licht gestegen maar in Twenterand met 40% gestegen van 14,5 naar 20,3. We zien ook dat de wachttijd voor de kernen Vroomshoop en Vriezenveen is toegenomen.

Jaar 2016	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Gemeente Almelo	Totaal
Aantal aangeboden woningen	136	251	9	396*
Gemiddeld aantal reacties per woning	5,0	14,5	12,3	11,2
Mutatiegraad	9,7	7,4	8,5	8,1

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

- S - voorrang voor senioren; (alleen nog voor typische senioren complexen)
- J - voorrang voor jongeren;
- M - voorrang voor medisch urgenten;

Medische urgentie

Mijande Wonen kent alleen nog medische urgentie. Huurders/woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor medische urgentie worden op urgentie getoetst door een onafhankelijke instelling (Centrum Indicatiestelling Zorg). Na een afgegeven medische urgentie verklaring streeft Mijande dat er binnen een half jaar een geschikte woning aangeboden wordt.

In 2017 hebben 9 woningzoekenden medische urgentie toegekend gekregen. Van de 9 medische urgente hebben 7 een woningen toegewezen gekregen. Hiervan zijn er 3 in gemeente Twenterand gehuisvest en 4 in gemeente Dinkelland. 1 medische urgente heeft een woning toegewezen via TMZ. 1 medische urgente heeft nog geen woning aangeboden gekregen. Hier is sprake van een lichte urgentie, er is nog t/m september 2018 de tijd om deze medische urgente te huisvesten.

Bijzondere toewijzingen

De dorpskrachtconsulent heeft de mogelijkheid om woningen direct toe te wijzen als zich een zeer urgente situatie voordoet. Een dergelijke situatie is altijd besproken in een Multi Disciplinair Overleg (MDO) en door meerdere partijen als zeer dringend noodzakelijk aangegeven. De verwachting vanuit de jaarschijf was dat hiervoor 5 woningen nodig waren. In de praktijk is 9 keer in 2017 een woning direct toegewezen vanwege sociale urgentie. 5 maal in de gemeente Dinkelland en 4 maal in de gemeente Twenterand.

1.2.3.4 Toewijzing

In onderstaand overzicht zijn de nieuwe verhuringen in 2017 weergegeven over de huishoudengrootte, inkomens en huurprijzen.

Dit heeft over het verslagjaar geresulteerd in de volgende verhuringen:

Personen	leeftijdsgroep	inkomensgroep	<= 414,02	> 414,02 en <= 592,55	> 592,55 en <= 710,68
1. Eenpersoons	<65	1. <= 22.200	41	128	
1. Eenpersoons	<65	2. > 22.200	9	35	12
1. Eenpersoons	>=65	1. <= 22.200	2	19	
1. Eenpersoons	>=65	2. > 22.200		6	1
Personen	leeftijdsgroep	inkomensgroep	<= 414,02	> 414,02 en <= 592,55	> 592,55 en <= 710,68
2. Tweepersoons	<65	1. <= 30.150	5	42	
2. Tweepersoons	<65	2. > 30.150		6	8
2. Tweepersoons	>=65	1. <= 30.175		18	
2. Tweepersoons	>=65	2. > 30.175		1	3
Personen	leeftijdsgroep	Inkomensgroep	<= 414,02	> 414,02 en <= 635,05	> 635,05 en <= 710,68
3. Drie of meerper-	<65	1. <= 30.150		50	
3. Drie of meerper-	<65	2. > 30.150		8	4
3. Drie of meerper-	>=65	1. <= 30.175			
3. Drie of meerper-	>=65	1. > 30.175			

Verhuur aan personen huurprijs < €710,68 (bovenstaande tabel)	398
Verhuur aan personen huurprijs < €710,68 (intermediaire verhuur)	0
Te toetsen toewijzingen	398
Verhuur aan instellingen en bedrijven en niet in eigendom	8
Verhuur niet DAEB	7
Totaal nieuwe verhuringen 2017	<u>413</u>

Huurprijzen

Huurprijzen	Dinkelland				Twenterand*			
	2016 totaal	%	2017 Totaal	%	2016 totaal	%	2017 totaal	%
< 592,55**	122	87	125	89	228	88	236	91
592,55 – 635,05	7	5	5	4	13	5	7	3
635,05 – 710,68	10	7	10	7	18	7	15	6
>710,68	2	1	0	-	0	0	-	-
Totaal	141	100	140	100	259	100	258	100

* Twenterand inclusief 5 woningen Aadorp (Alle onder de € 592,55)

** In 2016 zijn de aftoppingsgrenzen van 2016 gehanteerd te weten € 586,86 en € 628,76

In de prestatieafspraken is afgesproken dat twee derde van de woningen onder de eerste aftoppingsgrens verhuurd wordt. In de praktijk realiseren wij ongeveer 90% van alle verhuringen onder de eerste aftoppingsgrens.

INKOMENSTOETS JAAR CUMULATIEF HUURKLASSE \ INKOMEN (€)	BOVEN € 36.165	%	BENEDEN € 36.165	%	TOTAAL	%
0 - 414	0	0,0%	57	14,3%	57	14,7%
414 - 593	4	1,0%	300	75,4%	304	76,4%
593 - 635	0	0,0%	12	3,0%	12	3,0%
635 - 710	10	2,5%	15	3,8%	25	6,3%
TOTAAL	14	3,5%	384	96,5%	398	100,0%

1.2.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders

Onderstaand overzicht geeft de totale plaatsing van statushouders in 2017 weer, inclusief de taakstelling en achterstand over 2016 weer:

2017	Eerste trimester	Tweede trimester	Derde trimester	Totaal	Taakstelling 1 ^{ste} helft 2017	Taakstelling 2de helft 2017	Achterstand 2016
Gemeente Twenterand	17	18	12	47	26	20	19*
Gemeente Dinkelland	33	19	5	57	20	15	12
Totaal Mij- ande	50	37	17	104	46	35	31

Mijande Wonen heeft de taakstelling voor 2017 in de gemeente Twenterand gerealiseerd. In totaal zijn er 47 statushouders geplaatst; taakstelling was 46. In het derde trimester zijn er 12 statushouders geplaatst waarvoor 5 woningen zijn gebruikt (2 appartementen, 2 gezinswoningen en 1 tweeslaapkamerwoning).

Momenteel zitten er nog 17 statushouders in de 'pijpleiding' (gezinshereniging en uitgenodigde statushouders). Hierdoor wordt de achterstand van 2016, op 1 statushouder na, ook weggewerkt.

In de gemeente Dinkelland hebben wij de taakstelling voor 2017 gerealiseerd en de achterstand van 2016 weggewerkt. Er is zelfs een voorstand van 10.



In het derde trimester zijn maar slechts 5 statushouders geplaatst waarvoor 3 woningen gebruikt zijn (2 gezinswoningen en 1 tweeslaapkamerwoning).

1.2.3.6 Ontruimingen

Ontruimingen

In totaal zijn er in 2017 13 aanzeggingen tot ontruiming geweest. Van deze aanzeggingen heeft er 1 geleid tot een daadwerkelijke, dwangmatige, ontruiming. Bij de overige aanzeggingen is de vordering volledig voldaan of zijn er nieuwe (betalings-)afspraken gemaakt.

Deurwaardorzaken 2017

Aantal ingediende zaken afgelopen jaar 34 	Afgewikkelde zaken uit het afgelopen jaar 9 
Gemiddelde omloopsnelheid dossier in dagen 122 	Totaal afgewikkelde zaken afgelopen jaar 48 
Hoogte bedragen ingediende zaken 50% van de ingediende zittende huurzaken heeft een huurachterstand van maximaal 3 maanden 	Aanzeggingen ontruiming 13 
Aantal vonnissen 16 	Dwangmatige ontruiming 1 
Tussentijds afgedragen € 57.300,00	Financieel afgewikkeld €30.069,93
Gedeclareerde verschotten derden € -	Totaal ontvangen van GLN € 87.369,93
Risico analyse incassoportefeuille 10% van de dossiers heeft een hoog risico op non incasso 	Totaal aan dossiers in portefeuille 105 

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

1.2.3.7 Huurachterstanden en oninbaar

Huurachterstanden	2016 In euro	2016 In % vd omzet	2017 In euro	2017 In % vd omzet
Huidige huurders	282.480	0,91	377.193	1,21
Vertrokken huurders	198.932	0,64	188.035	0,60
Overige debiteuren	103.547	0,33	163.233	0,52
Totaal huurdebiteuren	584.959		728.461	
Voorziening debiteuren	241.000		279.202	
Huurdebiteuren balans	343.959		449.259	

De huurachterstanden in 2017 onder de huidige huurders zijn opgelopen naar 1,21%(2016 0,91%). Het oplopen van de huurachterstanden is niet met een eenduidige uitleg te verklaren. Nader onderzoek onder huurders leert dat ze veel verschillende redenen hebben voor de achterstanden (bijv. baanverlies, hoge kosten zorgverzekering, huishoudboekje niet op orde). Duidelijk is dat het aantal huurders met 1 maand huurachterstand of minder is toegenomen en het totale aantal betalingsregelingen fors is toegenomen. De huurachterstanden zijn op dit moment goed in beeld. In 2018 wordt in Itrix een zaak rondom incasso ingericht waardoor het proces eenduidiger en efficiënter wordt en achterstanden sneller in beeld zijn. Incasso krijgt als proces in 2018 volop aandacht met als doel de achterstanden terug te dringen. Ook komt er in 2018 een WhatsApp applicatie waarmee huurders sneller en makkelijker te bereiken zijn.

Het percentage huurachterstand voor vertrokken huurders trimester is iets gedaald naar 0,60%. In het derde trimester is er meer aandacht besteed aan deze achterstanden. Dit heeft een eerste resultaat opgeleverd. De komende periode zal dit percentage nog meer teruglopen vanwege afboeken en het bewaken/aanmanen van vertrokken huurders.

Als oninbare vorderingen is in 2017 afgeboekt € 57.000 (2016: € 46.000). Daarnaast is wegens mogelijke oninbaarheid per 31 december 2017 een bedrag van € 38.000 gedoteerd aan de voorziening voor dubieuze debiteuren(2016: € 25.000). Alle dubieuze debiteuren zijn doorgelopen en op basis van individuele verwachtingen per debiteur is deze totale afboeking tot stand gekomen.

1.2.3.8 Huuromzet en vergoedingen

De huuromzet over 2017 bedraagt € 31,0 mln. (2016: € 31,0 mln.) uit het reguliere vastgoedbezit. Hiervan zijn de huurinkomsten uit niet-woningen in 2017 € 0,9 mln. versus € 0,9 mln. in 2016. Vanwege huurmutaties dan wel voorgenomen verkoop of sloop bedraagt de huurderiving € 0,3 miljoen (2016: € 0,3 miljoen).

Naast de huurinkomsten betalen huurders ook een bijdrage voor bijbehorende kosten, de zogenaamde servicekosten. Dit betreft onder meer schoonmaakkosten, kosten elektra lift en algemene verlichting. De totale opbrengst aan servicecontracten is € 0,4 miljoen. De kosten zijn € 0,5 miljoen. Niet alle kosten van het serviceonderhoud worden doorberekend aan de klanten. Het exploitatieverlies is conform begroting.

1.2.3.9 Huurverhoging per 1 juli 2017

Mijande heeft de volgende huurverhogingen doorgevoerd per 1 juli 2017:

Inkomen	Huurverhoging Mijande Wonen 2017	Maximaal toegestane huurverhoging 2017
Tot € 40.349,-	0,85% (incl. inflatie)	2,8% (incl. inflatie)
Vanaf € 40.349,-	4,3% (incl. inflatie)	4,3% (incl. inflatie)

De primaire en secundaire doelgroep heeft een huurverhoging van 0,85% gekregen. De hoge inkomens hebben de maximale verhoging van 4,3% gekregen.

Inkomens tot € 40.349,-

Voor deze groep huurders is een huurverhoging van 0,85% (incl. inflatie) berekend.

Met deze verhoging blijft de betaalbaarheid gewaarborgd en voldoen wij aan de kaders van de huursombenadering. Wij willen de primaire en secundaire doelgroep zoveel mogelijk ontzien om te zorgen dat de huur plus de energielasten samen betaalbaar blijven. Als de streefhuur is bereikt of de toeslaggrens (710 euro) dan toppen wij de huurverhoging ook af. Omdat de huurstijging gering is kiezen wij er niet voor om deze nog per doelgroep te differentiëren.

Inkomens vanaf € 40.349,-

Huurverhoging van 4,3% ofwel maximaal. Mocht een huur als gevolg van deze huurverhoging boven de liberalisatiegrens (€ 710,68) uitkomen dan zal hier niet worden afgetopt. Bij mutatie wordt de huur weer op de streefhuur gebracht. De motivatie voor deze huurverhoging:

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

Hierbij worden meer persoons (gezinnen)- en ouderenuishoudingen uitgesloten.

Hardheidsclausule

Net als in het voorgaande jaar is een hardheidsclausule van toepassing. Huurders die na de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geconfronteerd met een inkomensdaling kunnen om huurverlaging verzoeken.

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

1.2.3.10 Gemiddelde huur en huurprijsbeleid

De gemiddelde jaarhuur bedraagt € 503 per verhuureenheid per maand (2016: € 495). Op basis van het woningwaarderingssysteem bedraagt het aantal punten per verhuureenheid 154 (2016: 154). Door correcties (bijv. bezwaren WOZ) en rekenfactoren kan het gemiddeld puntenaantal iets wijzigen per kalenderjaar. Het merendeel van het bezit (76%) bestaat uit eengezinswoningen (2016: 77%). De oppervlakte van de woning levert een grote bijdrage aan het aantal punten binnen het woningwaarderingssysteem. De huidige huur bedraagt ca. 66% van de maximaal redelijke huur (2016: 65%). De potentiële verdien capaciteit kon tot op heden alleen via huurharmonisatie bij mutatie worden gerealiseerd.

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

Het huurprijsbeleid van Mijande moet ervoor zorgen dat onze woningen betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep in onze dorpen en aansluiten bij de omgeving. Mijande geeft in het huurbeleid een korting op de markthuur aan haar huurders. De hoogte van de korting is afhankelijk van: de markt (WOZ/m²), de locatie en de verhuurbaarheid. Het huurprijsbeleid zorgt voor een streefhuur-

percentage dat kan wisselen per woning/ complex. Het aantal woningen in de nieuwe streefhuurcategorieën zien er volgens onderstaande tabel uit:

Streefhuur	Aantal woningen
≤ 60%	76
≤ 65%	988
≤ 70%	1.927
≤ 75%	1.135
≤ 80%	486
≤ 85%	142
≤ 90%	2
Totaal	4.756

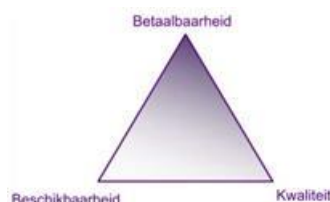
1.2.3.11 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de huurwoningen voor onze huurders is een belangrijk thema voor Mijande. Wij maken ons zorgen of onze woningen betaalbaar blijven voor de groep mensen die van ons afhankelijk zijn en een kleine beurs hebben. In 2014 heeft Mijande een visie op betaalbaarheid opgesteld.

De visie op betaalbaarheid

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

Wij vinden het belangrijk dat de huurprijs en de woninggebonden energiekosten voor klanten uit de primaire doelgroep², geen beperking mogen vormen om op een eenvoudige wijze³ te kunnen leven. Hierbij zien wij wonen niet als restpost maar als basis behoefte (Zie behoeftepiramide van Maslow). Het gelijkheidsbeginsel is hierbij uitgangspunt. We willen onze huidige huurders en toekomstige huurders op gelijke wijze behandelen, daarom gebruiken we de streefhuur als indicator voor de betaalbaarheid van de huurcomponent



Het gaat om de driehoek betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. In de visie is aangetoond dat de lijn kwaliteit - betaalbaarheid bij Mijande zeer goed is in absolute zin en relatief ten opzichte van onze omgeving. De beschikbaarheid ten opzichte van kwaliteit is ook op orde. In theorie is voor elke vraag een prima product voorhanden.

De betaalbaarheid vertaald in ons huurbeleid en de toewijzing in 2017

1. Nieuwe huurders

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

Huurklasse	% VHO	Aantal VHO
0 – 414,02	7,3%	346
414,02 – 592,55	65,7%	3.127
592,55 – 635,05	10,5%	500
635,05 – 710,68	15,3%	728
Vrije sector	1,2%	55
Eindtotaal	100,0%	4.756

² huurders die recht hebben op huurtoeslag

³ Niet veel maar toereikend criterium van NIBUD

Ruim tweederde van onze woningen zit onder de eerste aftoppingsgrens volgens streefhuur en daarmee betaalbaar voor alle doelgroepen⁴.

In de niet DEAB tak zitten op dit moment ook nog woningen met een streefhuur < 710,68 (61 woningen), die op dit moment nog in de DAEB verhuurd zijn en pas bij mutatie overgaan naar de niet DAEB tak. Daarom is de vrije sector niet gelijk aan het aantal niet DAEB woningen (116).

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

- Verruiming toewijzing Europese norm:
 - 80% toewijzingen onder inkomensgrens € 36.165
 - 10% tussen € 36.165 - € 40.349 (middeninkomens)
 - 10% voor hogere inkomen, bv urgenten en dergelijke vrij toe te wijzen

De groep middeninkomens is nieuw. Het was 90% onder € 36.165 en 10% daarboven. Er is dus meer ruimte ontstaan om middeninkomens te huisvesten.
- Passendheidstoets (invoering vanaf 01-01-2016):
 - 95% van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet worden toegewezen in een woning met een netto aanvangshuur onder de huurtoeslaggrenzen van de Huurtoeslagwet
 - Voor 1-2 persoons huishoudens is dit € 592,55(prijspeil 2017)
 - Voor 3 of meer persoonshuishoudens is dit € 635,05 (prijspeil 2017)
 - Hogere inkomens mogen WEL in een goedkope woning worden toegewezen (maximaal 10% middeninkomens +10% hogere inkomens), maar andersom mogen huishoudens met recht op huurtoeslag NIET in een duurdere woning worden toegewezen.
 - De 5% ruimte is een foutmarge en voor uitzonderingssituaties

Passend toewijzen

Mijande hanteert het uitgangspunt dat klanten met een laag inkomen een woning moeten kunnen huren met een relatief lage huur. Door het wettelijk verplichte passend toewijzen per 1 januari wordt automatisch aan dit uitgangspunt voldaan. Als Mijande willen wij garanderen dat onze primaire doelgroep een betaalbare huurwoning kan huren. Hiervoor zijn wij vanaf 1 januari 2016 een twee huren beleid gaan hanteren.

Voor alle woningen met een streefhuur van € 592,55 (prijspeil 2017) tot € 650,- en voor alle seniorenwoningen zijn we vanaf 1 januari 2016 twee huurprijzen gaan hanteren: de gewone huur en een lagere huur voor mensen met recht op huurtoeslag. De lagere huur is afhankelijk van de situatie. Voor 1-2 persoonshuishoudens is dit € 592,55 en voor huishoudens met drie of meer gezinsleden is dit € 635,05 Hiermee wordt aangesloten bij de huurtoeslaggrenzen.

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

Wij willen niet dat de huurders met een kleine beurs alleen aangewezen zijn op kleine woningen of bepaalde wijken. Een woning moet bij de gezinssituatie passen en de sociale omgeving.

⁴ m.u.v. de kleine groep jongeren onder de 23 jaar met huurtoeslag. Zij zijn aangewezen op het aanbod onder de € 403,-.

Door het toepassen van de wettelijke regels rondom passend toewijzen en het tweehurenbeleid kan de portefeuillestrategie en het huurbeleid ongewijzigd blijven. Uitgangspunt van ons streefhuurbeleid is dat onze huren marktconform, acceptabel en betaalbaar zijn. Door de streefhuren zo te laten als in het beleid vastgesteld zijn ze marktconform. Door de korting op de maximale huur zijn ze acceptabel. De betaalbaarheid wordt door het tweehuren beleid extra geborgd bij toewijzing. Door het intact laten van de streefpercentages kan bij een volgende verhuur weer de gewenste huur worden gevraagd en de portefeuille zich blijven ontwikkelen conform de portefeuillestrategie. Ook heeft het toepassen van het 2-hurenbeleid een positief effect op leegstandsderiving.

Passend toewijzen

In 2017 zijn 398 woningen in het Daeb bezit toegewezen aan nieuwe huurders, 253 in de gemeente Twenterand, 5 in de gemeente Almelo en 140 in gemeente Dinkelland.

Naast de 398 woningen zijn 2 woningen toegewezen wegens speciale omstandigheden.

- 1 woning in eigendom van de Gemeente Dinkelland is toegewezen aan een statushouder.

- 1 woning in het niet Daeb bezit is verhuurd onder de 710,68 wegens medisch urgentie

Maakt in totaal 400 verhuringen waarop een inkomenstoetsing heeft plaats gevonden.

Verder zijn er 6 woningen normaal verhuurd in het niet Daeb bezit, met een huur hoger dan 710,68. (Totaal 7 woningen verhuurd in het niet Daeb bezit)

Van de 398 toegewezen woningen in het Daeb bezit is van 58 woningen de huurprijs afgetopt i.v.m. passend toewijzen en ons twee huren beleid. Deze woningen zijn afgetopt naar de eerste of tweede aftoppingsgrens. Daarnaast zijn er 4 woningen afgetopt naar de jongerengrens, 2 in de gemeente Twenterand en 2 in de gemeente Dinkelland.

Er zijn in totaal 10 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen.

De gemiste huurinkomsten ten opzichte van de streefhuur is € 4.570,45.

	t/m 1 ^e trimester	t/m 2 ^e trimes- ter	t/m 3 ^e trimes- ter
Aantal toegewezen woningen	156	293	398
Aangepast i.v.m. passend toewijzen	21	40	58
Aangepast jongerengrens	3	2	4
Totale maandhuuromzet nieuwe verhuringen	€ 80.335,74	€ 157.705,16	€ 205.720,96
Totale huurverlaging per maand	€ 2.005,41	€ 3.397,37	€ 4.570,45

1.2.3.12 Het aantal verkopen in 2017

Verkopen

In 2017 had Mijande Wonen, in verband met de grote opgave voor statushouders, een verkoopstop voor verkoop gelabelde woningen die bij mutatie vrij kwamen.

In het totaal zijn er 122 (huur)woningen en 2 kavels verkocht in 2017. Van de 122 verkochte huurwoningen zijn er 14 reguliere woningen verkocht die wij ondanks de verkoopstop vanuit strategisch oogpunt niet in ons bezit wilden houden. 2 woningen zijn teruggekocht en weer verkocht vanuit een oude regeling waar deze woningen destijds mee verkocht waren (Verkoop onder Voorwaarden). Daarnaast hebben wij in het derde trimester 106 woningen in verhuurde staat over gedaan aan onze collega corporatie Beter Wonen in Almelo. De redenen van deze transactie zijn van volkshuisvestelijke aard en zijn terug te voeren op de nieuwe woningwet. Van de Woningwet moeten corporaties afspraken maken met de gemeenten waarin zij bezit hebben. Hierbij is het effectiever dat corporaties in overleg treden met gemeenten waarin zij substantieel vertegenwoordigd zijn dan daar waar zij slechts een marginale positie vertegenwoordigen, zoals bij Mijande Wonen het geval is in de gemeente Almelo. Daarnaast heeft de corporatie die prominent aanwezig is in een bepaalde gemeente meer betrokkenheid en kennis van het werkgebied dan de corporatie die slechts een beperkt bezit heeft in het desbetreffende werkgebied.

1.2.3.13 Klantcontact

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

Gemiddeld komen er per maand 1.890 telefoontjes binnen (94 per dag). Dit zijn met name huurders, maar ook relaties. T.o.v. 2016 is het aantal telefoontjes gedaald (gemiddeld 2.200 per maand en 108 per dag) in 2017. De afname van 14% in het aantal telefoontjes was ook een verwachting, mede door de digitalisering van de dienstverlening. Zo starten wij in het voorjaar van 2018 met het nieuwe klantportaal, waarin woningzoekende en huurders zelf digitaal zaken kunnen regelen. We verwachten dan ook nog een verdergaande daling van het aantal telefoontjes de komende jaren.

Een onderdeel van ons KCC betreft de balie. Er is een duidelijke afname merkbaar van bezoekers op onze kantoren. De meeste huuropzeggingen en inschrijvingen gaan via onze website en worden minder op onze kantoren ingeleverd. Ook het reageren op ons woningaanbod is alleen mogelijk via de website; woningbonnen kunnen niet meer fysiek worden ingeleverd. Dit heeft ertoe geleid dat wij in de zomer hebben besloten onze kantoren alleen nog in de ochtend open te stellen voor huurders en 's middags alleen op afspraak open zijn. In de paar weken voorafgaand aan de baliesluiting in de middag is de baliefunctie juist erg belangrijk geweest en nam het aantal baliebezoeken toe. Dit werd veroorzaakt door de start van het woningzoekenden portaal (digitaal aanbieden woningen). In die periode zijn brieven verstuurd naar alle woningzoekenden over de veranderingen in de dienstverlening. De tijd daarna zijn er juist meer baliebezoeken geweest. Vooral veel ouderen en digibeten wisten ons te vinden voor hulp bij het vullen/wijzigen van de gegevens. Hier hadden wij onze bezetting ook op ingeregeld.

1.2.3.14 Leefbaarheid

In 2017 is in totaal voor € 257.475 aan leefbaarheid uitgegeven. € 142.859 is toe te rekenen aan de directe uren die wij besteden aan leefbaarheid en wijken (onder andere onze dorpskrachtconsulenten). Aan sociale activiteiten hebben wij € 114.616 uitgegeven.

Dorpskracht

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

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

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

Dorpskracht in de praktijk

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

Aanpak achterpaden en tuinen algemeen

Door ons gehele woning bezit hebben wij, in samenwerking met de technische consulenten, de achterpaden en tuinen aangepakt. Waar nodig hebben wij spullen/rotzooi in de achterpaden opgeruimd en bomen in voor- en achtertuinen weggehaald. Hierdoor dragen wij met ons standaard werkzaamheden aan een schoner woningbezit en vergroten daarmee de leefbaarheid.

Vroomshoop & de Pollen veiliger en leefbaarder

Het dorp Vroomshoop & de Pollen veiliger en leefbaarder maken. Dat is het doel van Vroomshoop & de Pollen Waakt, een initiatief van de dorpsraad, gemeente en Mijande Wonen. Inwoners informeren elkaar, door middel van Whatsapp, over verdachte situaties in de buurt. Door deze gezamenlijke waakzaamheid, moet het aantal (pogingen tot) inbraken afnemen en de veiligheid toenemen.

Om voor inbrekers duidelijk te maken dat door de inwoners goed opgelet wordt, was het de wens om op alle invalswegen borden te plaatsen. De borden zijn gesponsord door Mijande Wonen, die daarmee een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Ook de gemeente Twenterand was erg positief over dit initiatief. De borden worden daarom ook kosteloos door de gemeente geplaatst.



Inrichten speelveld voor buurtkinderen

Buurtbewoners van de voormalige Mauritschool in Westerhaar-Vriezenveensewijk hebben het initiatief genomen om van dat terrein een tijdelijk speelveld te maken voor buurtkinderen. Er werd een werkgroep in het leven geroepen om de nodige voorbereidingen te treffen. Deze werkgroep bestond uit buurtbewoners.

De werkgroep is actief aan de slag gegaan met een inrichtingsplan voor de locatie op de hoek Asterstraat/Zonnedauwstraat. Inmiddels is er een parkeerplek van graskeien, een voetbalveld, een zandbak, een speelheuvel, een wilgenhut en een vlindertuin gerealiseerd. Er is geen budget voor het plan, maar dat weerhoudt de buurtbewoners er niet van om door te gaan. Vrijwilligers werden ingezet en ze gingen op zoek naar giften en spullen die ze voor niets konden krijgen. De gemeente Twenterand zorgt voor een prullenbak, een bankje en een speeltoestel en Mijande Wonen levert een bijdrage voor het voetbalveld door de aanschaf en het plaatsen van twee voetbaldoeltjes.

Kerststal Denekamp

In december heeft op het Nicolaasplein in Denekamp een levensgrote Kerststal gestaan. Dit initiatief heeft geen commercieel karakter en is gedragen door de inwoners en ondernemers van Denekamp. De kerststal was voor alle inwoners van Denekamp, waaronder de huurders van Mijande. Mijande Wonen heeft, net als in 2016, bijgedragen in diverse materialen.

Veiligheid Sint Lucia Denekamp

Om de veiligheid van onze huurders in Sint Lucia beter en meer te kunnen waarborgen zijn er een zestal camera's opgehangen. Aanleiding hiervan was de diefstal van een aantal elektrische fietsen in de kelder. Mijande Wonen heeft de camera's betaald. De bewonersvereniging zorgt zelf voor het beheer en onderhoud van deze camera's.

Reanimatiepop EHBO gemeente Twenterand

De EHBO in Westerhaar heeft in 2017 haar 50-jarig bestaan gevierd. Nieuw oefenmateriaal was een grote wens van deze vereniging en daarom heeft Mijande Wonen bijgedragen aan twee nieuwe reanimatiepoppen.

1.2.3.15 Wonen en zorg

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

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

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

Net als in voorgaande jaren is er ook in 2017 de nodige aandacht geweest voor de samenwerking met zorgpartijen. Er is regelmatig contact geweest over toekomstige ontwikkelingen.

1. In de loop van 2017 heeft het Leger des Heils ons opnieuw benaderd voor de locatie Het Bussinck in Den Ham. Na de negatieve ervaring uit het verleden staan wij hiervoor niet te trappelen. Desondanks zijn we samen met de buurt serieus aan het onderzoeken hoe we met deze ervaringen hier toch een invulling aan kunnen geven.
2. In 2017 zijn een vijftal nultredenwoningen aan de Ootmarsumsestraat in Denekamp succesvol opgeleverd. De woningen zijn verhuurd aan cliënten van Aveleijn. Ze gaan zelfstandig wonen met ambulante begeleiding van Aveleijn.
3. In 2016 zijn we benaderd door een initiatiefgroep in Deurningen. Ze willen graag een kleinschalige woonvorm realiseren van ca. 16-18 units, in de parochietuin van Deurningen. Ook het parochiegebouw moet hier deel van uit gaan maken. Zij hebben zelf voorbereidend onderzoek verricht en willen dit project met Mijande Wonen verder uitwerken. In 2017 zijn er gesprekken geweest met Zorggroep Sint Maarten. Zij gaan de zorg leveren. Alle partijen zijn positief, maar willen dit zeer zorgvuldig doen. Zorggroep Sint Maarten is bezig met een haalbaarheidsonderzoek. We wachten de resultaten hiervan af en zullen daarna het plan eventueel verder vorm geven en financieel uitwerken.
4. De J.P. van de Bent Stichting heeft eind 2016 bij ons hun behoefte aan nog een woonlocatie kenbaar gemaakt. Ze willen graag een woonvorm met 14-16 units, waar cliënten zo normaal en met behulp van de begeleiding zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. We hadden hiervoor een locatie op het oog en zijn hiervoor gezamenlijk in gesprek gegaan met aannemersbedrijf Bramer. Echter gezien het programma van eisen van de J.P. van de Bent Stichting en de aanvullende eisen van Mijande Wonen bleek dit geen financieel haalbaar plan. We hebben daarom in goed overleg aangegeven dat wij voor dit project afscheid van elkaar nemen. Natuurlijk blijven wij wel in gesprek voor een goede locatie om een project te realiseren welke aan alle wensen voldoet.
5. In 2017 is Mijande Wonen benaderd door een particulier die graag samen met Mijande Wonen een ambitieus project genaamd De Hofmolen wilde ontwikkelen. Hij heeft een kavel beschikbaar in Den Ham waarop hij zorgwoningen met een molen wil realiseren. In de molen komen appartementen, een kantoor en een ontmoetingsruimte. Den Ham heeft in het verre verleden een molen gehad op de zelfde locatie. TriviumMeulenbergZorg heeft aangegeven te willen meewerken aan dit project door cliënten en zorg te leveren. De eerste berekeningen geven echter de indruk dat dit project financieel niet haalbaar is. Dit gaan we in 2018 verder onderzoeken en uitwerken.

Veiligheid in en om de woning

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

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

1.2.3.16 Aanpasbaar bouwen

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

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

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

1.2.3.17 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

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

1.2.3.18 Jaarverslag Huurdersraad Mijande Wonen 2017

Het doet de Stichting Huurdersraad Mijande Wonen een genoegen om u hierbij verslag te doen van de activiteiten van het afgelopen jaar. Na een bestuurswisseling kunnen we constateren dat, dankzij de verschillende bijeenkomsten van de Huurdersraad, een verbetering is gekomen. De volgende leden maakten in 2017 deel uit van het bestuur van de Stichting Huurdersraad Mijande Wonen; te weten:

Dick van der Linden (voorzitter)
Frans Benneker (penningmeester)
Netty Meijer (secretaris)
Janneke Bosker (vice-voorzitter)
Annie Hesseling (2^e secretaris)
Johnny van der Heijde (bestuurslid)
Bennie Broenink (bestuurslid)
Jan Smellink (bestuurslid)
Ellen Nijveld (bestuurslid)

De huurdersraad bestaat uit 9 personen. De gehouden vergaderingen van het bestuur van de Huurdersraad alsmede de voorbereidingsvergaderingen munten uit door saamhorigheid. We moeten er uit komen, zowel in de aangedragen punten alsook in onderwerpen zoals adviesaanvragen. In het algemeen kan je zeggen dat we met een ieder door één deur kunnen met iedereen waar wij mee vergaderen.

De Huurdersraad heeft in 2017 12 X onderling vergaderd. Verder is er 7 X vergaderd met de verhuurder Mijande Wonen en heeft de Huurdersraad advies (of instemming) uitgebracht, waar dit nodig was.

De onderwerpen die in de loop van het afgelopen jaar aan de orde zijn geweest:

- Beleidsplan

- Servicekostenbeleid
- Meerjarenplanning en begroting
- Huurbeleid
- Huurverhoging (door een laag inflatiecijfer was er een geringe huurverhoging van 0,8% waardoor de woonlasten minimaal zijn gestegen)
- Verkoop en overdracht van woningen uit Aa dorp naar Beter Wonen in Almelo
- Sloop- en renovatieprojecten
- Duurzaamheid
- Prestatieafspraken gemeente

Volgens de wet op het overleg huurders - verhuurder hebben huurdersorganisaties een aantal rechten, zoals:

Informatierecht: het recht op informatie van de verhuurder over het onderhoud, de sloop van woningen en de huurprijzen.

Overlegrecht: het overleg van de verhuurder met de huurdersorganisatie. Daarnaast kan de Huurdersraad in bepaalde situaties Mijande Wonen vragen met hen te overleggen. (bijvoorbeeld: beleidswijzigingen).

Adviesrecht: de Huurdersraad mag Mijande Wonen een schriftelijk advies geven over het voorgenomen beleid.

Agenderingsrecht: het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten.

In juli 2017 werd de samenwerkingsovereenkomst getekend tussen de Huurdersraad en Mijande Wonen.

Ook heeft de Huurdersraad het afgelopen jaar overleg gevoerd met de gemeenten Twenterand en Dinkelland in het Tripartiete overleg. In dit overleg zijn afgevaardigden van deze gemeenten als mede de verhuurder Mijande Wonen en de Huurdersraad aanwezig.

Diverse leden van de huurdersraad bezoeken afwisselend externe vergaderingen en doen verslag aan de overige leden.

Een scholing van de Huurdersraad was broodnodig; alle leden zitten in de schoolbank en worden door een externe adviseur bijgespijkerd. Dit loopt door in 2018.

Verder zijn er inloopavonden gehouden; deze vonden plaats in Twenterand en in Dinkelland.

De Huurdersraad realiseert zich dat bovenstaande maar een fractie is van wat behandeld is door de Huurdersraad in 2017.

Huurders kunnen zich op de hoogte stellen over de activiteiten van de huurdersraad via de website: huurdersraadmijandewonen.nl. Vanaf 2018 zal de Huurdersraad ook te bereiken zijn via Facebook.

De Huurdersraad wenst u verder een goed en gezond woongenot toe.

1.2.3.19 Klachten

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

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

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

Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

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

In 2017 zijn er twee klachten ingediend bij de Klachtencommissie. In 1 geval was de klachtencommissie niet bevoegd en is de klacht afgewezen. De klager toonde geen aantoonbaar belang. Hier was sprake van een klacht over de handelswijze van Mijande Wonen, waarbij niet de huurder

deze indiende maar een familielid. Omdat er geen aantoonbaar belang was en omdat Mijande reeds had toegegeven dat zij fouten heeft gemaakt, waarvoor ook excuses zijn gemaakt, was het verder niet mogelijk en noodzakelijk om de klacht nog in behandeling te nemen. In het andere geval is de klacht uiteindelijk ingetrokken door de klager, waarmee deze voor de klachtencommissie was afgehandeld. De betreffende huurder voelde zich niet goed bij de samenwerking met Mijande Wonen. Een opgelegde en noodzakelijke ingebrekestelling moest ingetrokken worden. Zowel persoonlijke als schriftelijke communicatie met deze huurder zorgden voor onvrede.

Klacht/huurcommissie

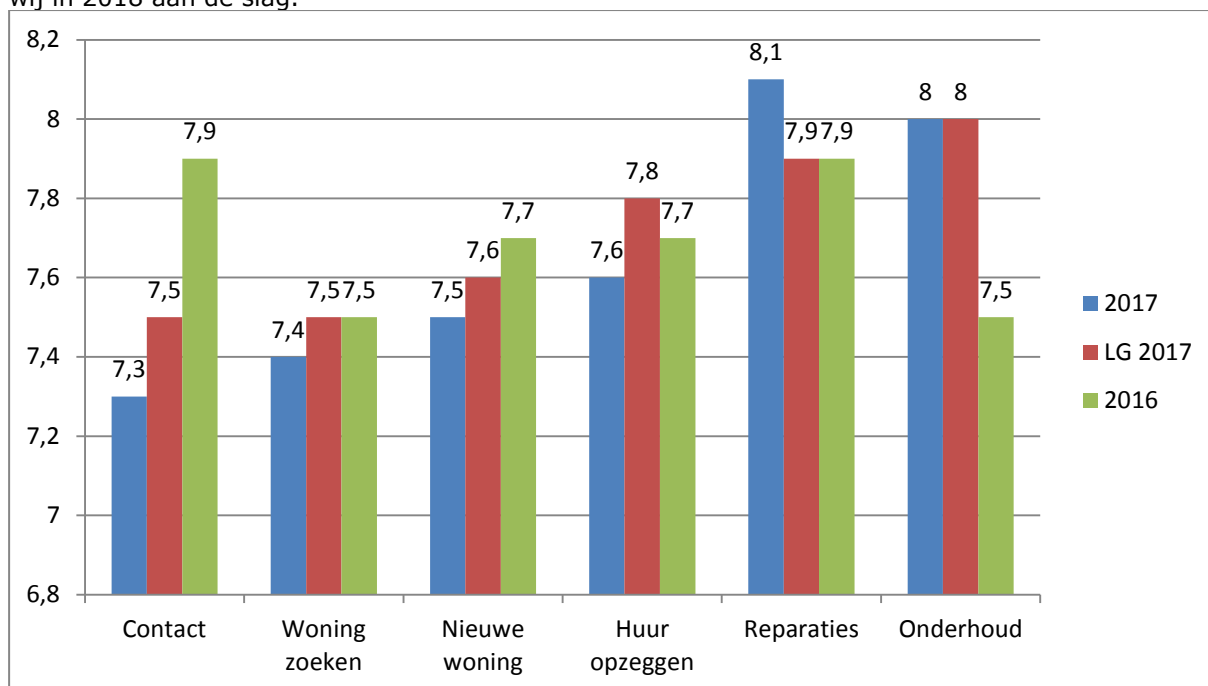
In 2017 heeft een huurder een klacht ingediend bij de huurcommissie. De huurder was van mening dat Mijande Wonen een technisch gebrek niet voldoende had hersteld. De huurcommissie heeft de klacht verder niet in behandeling genomen omdat deze voortijdig al is opgelost door Mijande Wonen. Klager heeft de klacht ingetrokken en was uiteindelijk tevreden over de afhandeling van de klacht. Er was eigenlijk sprake van miscommunicatie in dit geval.

1.2.3.20 KWH huurlabel

We sluiten 2017 af met een gemiddeld cijfer van 7,7. Het algemene oordeel ligt daarmee boven het door ons gestelde doel van een 7,5.

Op onderdelen zijn er verschillen waar te nemen t.o.v. 2016; reparaties en onderhoud zijn beide flink gestegen. Dit is enerzijds te wijten aan een zorgvuldiger aanlevering maar ook aan extra aandacht aan het proces rondom reparaties.

Contact is als onderdeel flink gedaald. Belangrijke oorzaak is dat de vernieuwde website door huurders niet positief beoordeeld wordt en de reactiesnelheid scoort minder. Met beide zaken gaan wij in 2018 aan de slag.

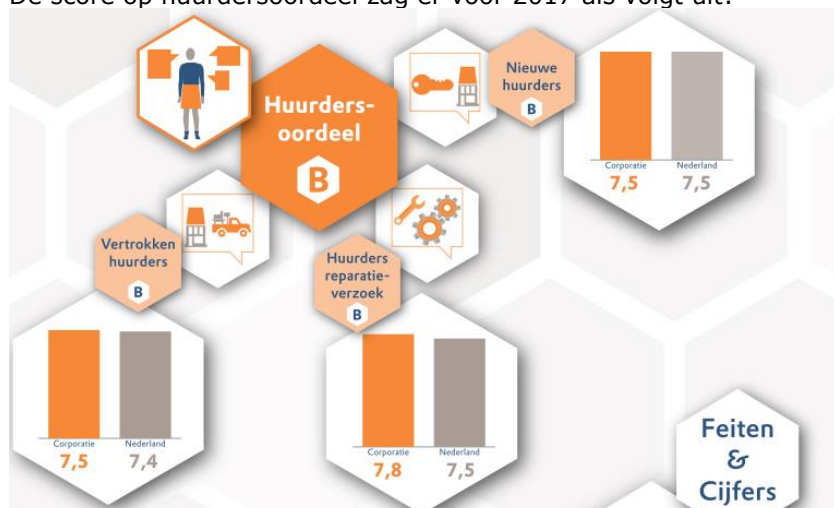


LG; vergelijkbare corporaties qua grootte

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

Ook worden een aantal meetpunten van KWH meegenomen in de Aedes benchmark voor het huurdersoordeel. Het prestatievelde Huurdersoordeel geeft inzicht in hoe huurders de dienstverlening op de drie belangrijkste processen van de corporatie waarderen: het betrekken van op de drie belangrijkste processen van de corporatie waarderen: het betrekken van een nieuwe woning, het verhuizen uit de woning en bij reparatieverzoeken. De totaalscore Huurdersoordeel wordt bepaald door de weging van de deelscores; totaalscore Huurdersoordeel wordt bepaald door de weging van de deelscores; 25% Nieuwe huurders, 55% Huurders met reparatieverzoek en 20% Vertrokken huurders.

De score op huurdersoordeel zag er voor 2017 als volgt uit:



Mijande scoort op het huurdersoordeel een B. Aan de individuele scores is te zien dat Mijande aan de bovenkant scoort in het B segment, maar niet voldoende om bij het 1/3 segment A te horen.

1.2.3.21 Informatievoorziening

Uit de visitatie bleek dat wij meer mogen delen waar we als organisatie mee bezig zijn. Dit aandachtspunt pakten wij in 2017 op. Wij vinden het namelijk belangrijk om met onze woningzoekenden, huurders en belanghouders te delen wat er speelt en waar wij als organisatie mee bezig zijn. Want wij zijn er voor hen. En zo nemen wij hen mee in de keuzes die wij als organisatie maken. Daarom zetten wij in 2017 in op externe communicatie. Wij delen meer, vaker en eerder onze plannen, keuzes en projecten.

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

Communicatiecampagnes

Om gericht te communiceren over een onderwerp of met een specifieke doelgroep zetten wij communicatiecampagnes in. In 2017 ontwikkelden wij een communicatiecampagne voor mijnmijande.nl om ons huurdersportaal bij onze huurders onder de aandacht te brengen. Deze campagne start in april 2018. Eind 2017 startten wij ook een campagne rondom ons 2-hurenbeleid. In 2018 komt er ook een communicatiecampagne gericht op jongeren.

Dialogoog

Wij zijn er voor onze woningzoekenden en huurders. Om aan te (blijven) sluiten aan hun informatiebehoefte en woonwensen is het belangrijk in contact te zijn met ons publiek. In 2017 gingen alle medewerkers bij een deel van onze huurders op koffiegesprek. Om te horen hoe het met de huurder gaat en wat zijn of haar ervaringen zijn met Mijande. Mooie en waardevolle gesprekken.

Om ons publiek te bereiken en met hen in gesprek te gaan, zetten wij verschillende communicatiemiddelen in:

Dorpskracht (offline)

Onze informatieadvertentie in de lokale kranten. Deze informatieadvertentie verschijnt zes keer per jaar.

Informatiebijeenkomsten (online)

Wij zetten bewonersavonden in om grote groepen bewoners tegelijkertijd te informeren en te betrekken. Afgelopen jaar organiseerden wij bewonersavonden voor huurders in Aadorp over de overdacht van woningen in Aadorp naar Beter Wonen. En ook om huurders te betrekken bij ontwikkelingen van hun buurt of wijk zoals in Westerhaar-Vriezenveensewijk en in Vroomshoop. Dit zijn mooie momenten om met onze huurders in gesprek te zijn.

(Digitale) nieuwsbrieven (offline en online)

Bij projecten versturen wij nieuwsbrieven om betreffende huurders goed op de hoogte te houden. Uit het luisterpanel bleek dat huurders behoefte hebben aan een digitale nieuwsbrief. Voor een aantal projecten stuurden wij in 2017 een digitale nieuwsbrief. Wij hebben nog niet van alle huurders een e-mailadres. In 2018 pakken we het versturen van digitale nieuwsbrieven verder op.

Persberichten (offline en online)

Wij versturen maandelijks 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 ons corporate nieuws. En ook alle informatie voor woningzoekenden en huurders als het gaat om inschrijven en reageren en huren van een woning. Hierop staan ook onze informatiebrochures.

Infographics

Om ingewikkelde of veel informatie te communiceren, gebruiken we infographics. Dit zijn schema's waarin met veel beeld informatie duidelijk en simpel wordt overgebracht. In 2017 ontwikkelden we infographics voor het jaarverslag en passend toewijzen.

Facebook (online)

Wij gebruiken Facebook voor korte, minder formele berichten. Facebook is ook een mooi middel voor het uitzetten van een poll of te vragen naar een reactie.

Twitter (online)

Wij zetten Twitter met name in de communicatie richting onze belanghouders.

1.2.3.22 Sponsoring

In 2017 heeft Mijande geen activiteiten gesponsord. Dit is conform de wet- en regelgeving.

1.2.4 Financiële continuïteit

1.2.4.1 Algemeen

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

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

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

Het financieel sturingskader is gebaseerd op drie hoofdelementen:

1. Vermogen
2. Kasstromen
3. Investerings

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

1.2.4.2 Financieel Sturingskader

In de tabel hieronder staan de gerealiseerde waarden 2016 en 2017 en de verwachte ontwikkeling van de verwachte waarden in de komende 5 jaren volgens het vastgestelde en goedgekeurde bedrijfsplan 2018.

Financiële kengetallen	Norm WSW	Norm Autoriteit Wonen	Daeb	Niet Daeb	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit	> 20%	> 30%									
Daeb (o.b.v. marktwaarde)			> 30%		62,3	65,8	65,5	64,6	64,0	62,1	59,6
Niet Daeb (o.b.v. marktwaarde)				< 60%			54,0	56,8	60,0	63,1	66,5
Daeb (o.b.v. bedrijfswaarde)							41,6	41,9	42,4	41,7	40,2
Niet Daeb (o.b.v. bedrijfswaarde)							48,8	52,5	56,2	59,8	63,7
LTV	< 75%	< 70%									
Daeb (o.b.v. marktwaarde)			< 75%		35,90	31,30	31,90	33,00	33,90	36,10	38,70
Niet Daeb (o.b.v. marktwaarde)				Nvt			44,70	41,80	38,60	35,40	32,10
Daeb (o.b.v. bedrijfswaarde)							58,50	58,30	57,90	59,00	60,40
Niet Daeb (o.b.v. bedrijfswaarde)							49,80	46,10	42,30	38,70	34,80
Vreemd vermogen per vhe	< € 40.000,00	< € 40.000,00									
Daeb			Nvt		30.600	29.782	-	-	-	-	-
Niet Daeb				Nvt			43.764	13.800	13.900	13.200	12.500
ICR	> 1,4	> 1,5									
Daeb			> 1,4		1,82	2,03	1,90	2,33	2,33	2,18	2,18
Niet Daeb				> 1,8			3,85	4,30	4,85	5,20	5,50
DSCR	> 1,0	> 1,0									
Daeb			> 1,0		1,34	1,56	1,60	1,67	1,69	1,70	1,80
Niet Daeb				> 1,0			0,92	0,98	1,05	1,06	1,04
Dekkingsratio (WOZ)	< 50%	< 50%									
Daeb			< 70%		21,60	22,00	22,10	21,70	21,60	22,70	24,00
Niet Daeb				< 70%			-	32,70	29,10	23,60	21,20

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

WSW risico Score Model	ICR	DSCR
* aangepast		
A: Gemiddeld gerealiseerd *	2,19	1,58
B: Gemiddeld geprognostiseerd	2,03	1,56
Laagste A en B	2,03	1,56
WSW norm	1,40	1,00
Voldoet aan WSWnorm	Ja	Ja

Basis: Bedrijfsplan 2018

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

1.2.4.3 Winst-en-verliesrekening over 2017

VW Mijnde Wonen bedragen in € * 1000	realisatie 2017	begroting 2017	verschil real-begr		realisatie 2016	verschil 2017-2016	
			in €	in %		in €	in %
huuromzet	31.388	31.552	-164	-1%	31.029	359	1,2%
derving	-316	-271	-45	-17%	-306	-10	3%
huuropbrengst	31.072	31.281	-209	-1%	30.723	349	1,1%
opbrengst servicecontracten	436	470	-34	-7%	412	24	6%
lasten servicecontracten	-481	-496	15	-3%	-491	10	-2%
expl.saldo servicecontracten	-46	-26	-2	8%	-79	33	-42%
Overheidsbijdragen	-	-0	0		-	-	0%
Eigen personeel incl lasten	3.037	3.184	-147	-5%	4.372	-1.335	-31%
Inhuur	252	252	-0	0%	150	102	68%
doorbelasting	-732	-601	-131	22%	-764	32	-4%
Studiekosten	88	158	-70	-45%	103	-15	-15%
Overige personeelskosten	139	128	11	9%	175	-36	-20%
Personeelskosten	2.537	3.121	-584	-19%	3.076	-539	-18%
Huisvestingskosten	190	127	63	50%	189	1	1%
Automatiseringskosten	737	681	56	8%	640	97	15%
Algemene kosten	505	373	132	35%	407	98	24%
Verhuurdersheffing	3.235	3.456	-221	-6%	2.982	253	8%
Lasten verhuur en beheeract	7.203	7.758	-555	-7%	7.294	-91	-1%
Dagelijks Onderhoud	1.568	1.209	359	30%	3.043	-1.475	-48%
Mutatie Onderhoud	2.160	1.889	271	14%	697	1.463	210%
Planmatige Onderhoud	4.726	5.038	-312	-6%	4.891	-165	-3%
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.453	8.136	317	4%	8.631	-178	-2%
Belastingen	1.216	1.235	-19	-2%	1.198	18	2%
Verzekeringen	91	83	8	10%	82	9	11%
Overige directe expl.kosten	208	265	-57	-22%	174	34	19%
Directe exploitatie lasten	1.515	1.583	-68	-4%	1.454	61	4%
Netto resultaat exploitatie vastgoedport.	13.855	13.778	77	1%	13.265	590	4%
verkoopomzet woningen	10.127	1.558	8.569		2.948	7.179	244%
derving	-24	-28	4		-28	4	-14%
organisatiekosten	-261	-77	-184		-170	-91	54%
boekwaarde verkopen	-10.745	-173	-10.572		-1.829	-8.916	487%
Netto resultaat verkopen vastgoedport.	-903	1.280	-2.183	-	921	-1.824	-198%
Waardeveranderingen vastgoedport.	8.122	5.532	2.590	-	-18.259	26.381	-144%
Opbrengst overige activiteiten	431	580	-149	-26%	441	-10	-2%
Bestuurskosten	-15	-79	64	-81%	-15	0	-2%
Advieskosten	-177	-245	68	-28%	-221	44	-20%
Advertentiekosten	-10	-5	-5	105%	-4	-6	156%
Overige algemene kosten	-46	-46	0	1%	-40	-6	16%
VVE bijdragen	-31	-93	62	-66%	-41	10	-23%
Kosten overige activiteiten	-600	-593	-6	1%	-485	-114	23%
Netto resultaat overige activiteiten	-449	-481	33	-7%	-365	-83	23%
Leefbaarheid	-257	-308	51	-16%	-219	-38	18%
waardeveranderingen fin.vaste activa	-	-	-	0%	82	-82	-100%
rentebaten	-4	189	-193	-102%	6	-10	-160%
rentelasten	-4.456	-6.527	2.071	-32%	-8.043	3.587	-45%
Saldo financiële baten en lasten	-4.460	-6.338	1.878	-30%	-8.037	3.577	-45%
Resultaat voor belastingen	-336	2.399	-2.734	-114%	23.906	-24.241	-2
Belastingen	-16.658	0	-16.658	0%	5.098	-21.756	-427%
Resultaat na belastingen	-16.994	2.399	-19.393	-808%	29.004	-45.997	-159%

Resultaat 2017 ten opzichte van het begroot resultaat 2017

Het resultaat 2017 bedraagt € 17,0 miljoen negatief. Dit is ruim € 19,4 miljoen slechter dan begroot. Een belangrijke oorzaak van dit grote verschil wordt veroorzaakt de veranderingen in belastinglatenties. Deze zijn niet begroot en hebben in de cijfers van 2017 een negatieve impact van € 16,6 miljoen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de dotatie m.b.t. latentie compensabele verliezen (€ 9,2 miljoen) en dotatie latentie WOZ opwaarderingspotentie (€ 7,4 miljoen). Voor verdere toelichting zie kopje belastingen op pagina 104. Verder komt de post waardeveranderingen € 2,6 miljoen negatiever uit dan begroot. Tevens valt de opbrengst m.b.t. verkopen € 2,2 miljoen tegen ten op zichte van de begroting. Daarentegen vallen de kosten m.b.t. rente uitgaven € 1,9 miljoen mee. Dit wordt vooral veroorzaakt door de positieve ontwikkeling van de marktwaarde van de embedded leningen van € 1,4 miljoen. Alle hiervoor genoemde bedragen zijn zo genoemde boekhoudkundige bedragen. Deze bedragen hebben grote invloed op je uiteindelijke resultaat, maar zijn geen out-of-pocket gelden, met andere woorden dit zijn geen kasstromen. Als we kijken naar het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille zien we dat we op totaal niveau conform begroting presteren, zelfs een kleine € 77.000 beter dan begroot.

Resultaat 2017 ten opzichte van het resultaat 2016

Wat hierboven beschreven is geldt ook voor het vergelijk tussen realisatie 2017 en realisatie 2016. De boekhoudkundige posten hebben hier nog grotere invloeden in verschil tussen resultaat 2017 vergeleken met resultaat 2016. In 2017 komt het resultaat na belasting uit op -€17,0 miljoen terwijl dit in 2016 nog € 29 miljoen positief was. Hier zit een bandbreedte van € 46,0 miljoen tussen. Het grootste verschil wordt vooral veroorzaakt door de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille, € 26,4 miljoen negatief en de post belastingen, € 21,7 miljoen negatief. Dan zit er nog een verschil van € 3,1 miljoen negatief in de onderhoudslasten. Dit wordt veroorzaakt omdat er in 2016 nog een bedrag van € 3,2 miljoen is geactiveerd en daarom niet in de lasten zit, terwijl er in 2017 voor gekozen geen onderhoud te gaan activeren. Verder zien we een negatieve mutatie van € 1,8 miljoen terugkomen in de netto resultaten verkopen vastgoedportefeuille. Verder zien we een positieve mutatie in de rente uitgaven van € 3,5 miljoen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de mutatie in de marktwaarde van embedded leningen. Deze was in 2017 € 1,4 miljoen positief en in 2016 € 1,7 miljoen negatief.

1.2.4.4 Solvabiliteit, continuïteit en financiering

Sinds het verslagjaar 2016 is Mijande verplicht de marktwaarde in verhuurde staat als waarde-ringsgrondslag in de jaarrekening te hanteren. Hierdoor neemt de onderlinge vergelijkbaarheid tussen corporaties toe en wordt ook beter aangesloten bij andere vastgoedsectoren. Echter voor de sturing wordt ook, naast sturing op basis van marktwaarde, vastgehouden aan sturing op basis van de bedrijfswaarde omdat het uitgangspunt hiervan, continuering van de verhuurexploitatie beter aansluit op het beleid van Mijande

Zoals eerder gemeld is het uitgangspunt van het financiële beleid de financiële continuïteit. Op de lange termijn moet sprake zijn van evenwichtige kasstromen. Deze zijn primair van belang om ook in de toekomst financieel gezond en financierbaar te blijven.

In paragraaf 2.4.2. is de ontwikkeling van de relevante kengetallen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat afgezet tegen de norm van de Autoriteit Wonen.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie:

Per 31 december 2017 is in totaal € 239 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2016: € 247 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Mijande Wonen. Omdat de doelstelling van Mijande Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast is de mogelijkheid voor de corporatie om vrijelijk huurstijgingen van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarde-ringsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 198 miljoen. Dit impliceert dat circa 62 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

1.2.4.6 Kasstroom

In 2017 zijn de liquide middelen met € 2,8 miljoen toegenomen. De operationele kasstroom (verhuur en verkoop) is uitgekomen op een surplus van € 7,7 miljoen. Er is voor € 9,4 miljoen geïnvesteerd en voor €9,6 miljoen verkocht. De kasstroom uit financieringen laat een toename van € 0,2 miljoen zien. De kasstroom uit financieringen bestaat uit aflossingen ter waarde van 5,0 miljoen.

1.2.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk; zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting voor Mijande Wonen is ultimo 2017 € 5,57 miljoen.

Voor de totale financieringscapaciteit (te borgen door WSW) geldt een maximum van 50% van de WOZ-waarde van het bezit. Op dit moment ligt de WOZ-waarde van het bezit op € 646,68 miljoen (peildatum 1-1-2016; bezit in exploitatie per 1-1-2017). Rekening houdende met een geborgde schuld van € 144,7 miljoen is het financieringspercentage 21,8%.

Het WSW heeft de business risks van Mijande Wonen beoordeeld. Uit de beoordeling is gebleken dat de meeste risicogebieden geen bovenmatig risicoprofiel hebben. Ook constateert het WSW dat

de financiële ratio's voldoen aan haar normen. Het WSW heeft dit bevestigd in haar brief met dagtekening 13 juni 2017 aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. Daarnaast heeft het WSW een nieuw overzicht van het borgingsplafond (13 juni 2017) verstrekt inclusief haar borgbaarheidsverklaring van Mijande Wonen. Op grond hiervan kan als aan de voorwaarden van borging wordt voldaan gebruik gemaakt worden van de faciliteiten van het fonds.

1.2.4.8 Autoriteit Woningcorporaties

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties. Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks integraal of Mijande Wonen aan de criteria voldoet en geeft een oordeel af. De Autoriteit woningcorporaties heeft onderzoek gedaan op basis van de ingediende prognosegegevens 2017-2021, de verantwoordingsgegevens 2016 en andere informatie.

De beoordeling richt zich op een zestal toezichtsvelden die van invloed kunnen zijn op de continuïteit van een corporatie. Deze velden zijn: omvalrisico, risico's realisatiebeleid, governance, rechtmatigheid, integriteit en efficiency & doelmatigheid. Tijdens het maken van de jaarrekening was er nog geen oordeelsbrief ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties.

1.2.4.9 Liquiditeitspositie

Het streven van Mijande Wonen is gericht op een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. De liquiditeitspositie is solide te noemen, mede vanwege de bestaande (per 31 december 2017 niet aangewende) kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Van de flexibele roll over is per 31-12-2017 € 1 miljoen getrokken. Daardoor is er nog een ruimte van € 4 miljoen op deze lening. Ultimo 2017 bedraagt de niet-benutte kredietruimte hierdoor € 6 miljoen. Een liquiditeitsbuffer van € 3 miljoen is gewenst.

1.2.4.10 Treasury

Het treasurystatuut en de AO/IC bepalen de spelregels waarbinnen de treasury activiteiten van Mijande Wonen mogen worden uitgevoerd. Jaarlijks wordt een treasury jaarplan opgesteld. In november 2016 is het treasury jaarplan 2017 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Het treasury jaarplan is gebaseerd op het vastgestelde en goedgekeurde bedrijfsplan. In het jaarplan worden de operationele acties met betrekking tot de treasury van Mijande Wonen voor het komende jaar beschreven. Het vormt de basis voor de uitvoering van, de aansturing van en de controle op de treasury werkzaamheden.

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

De aflossingen in 2017 betroffen:

Reguliere aflossingen	€ 1.361.651
Eindaflossingen	€ 3.634.450
Totaal aflossingen	€ 4.996.101

Er is voor € 5 miljoen een roll-overlening, waarop het vereiste minimum van € 1 miljoen is getrokken per 31 december 2017.

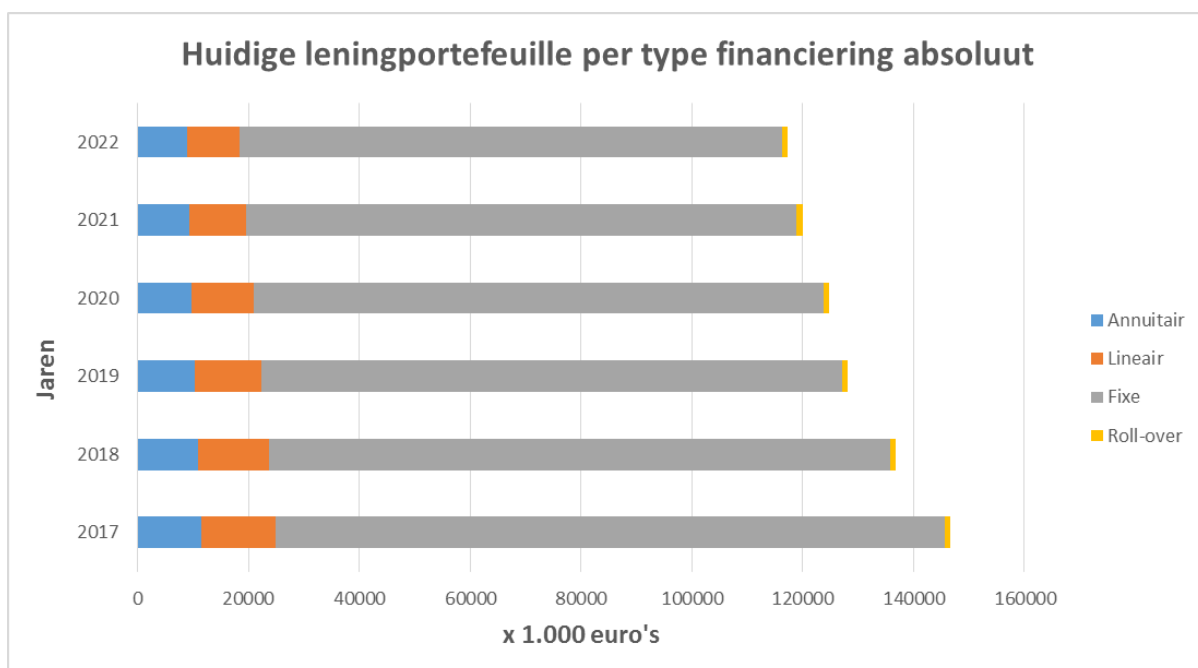
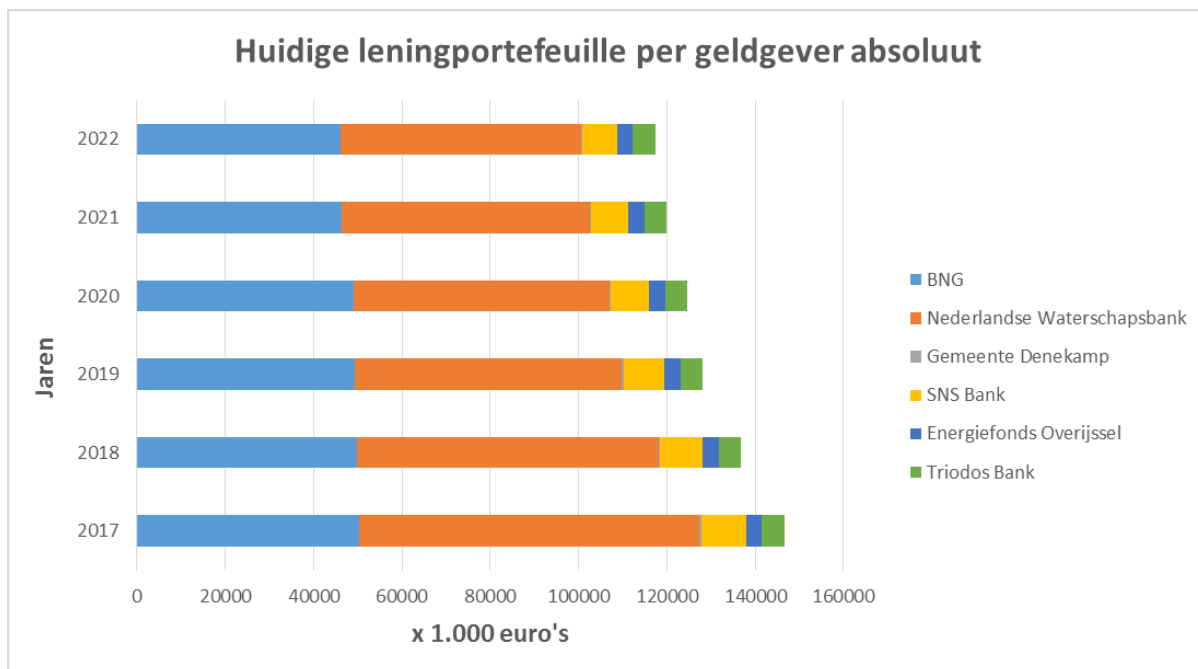
De nominale schuldpositie is in 2017 teruggelopen van € 152 miljoen begin 2017 naar € 147 miljoen eind 2017. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van drie zogenaamde extendible leningen groot ultimo 2017 € 7,9 miljoen (ultimo 2016: € 9,3 miljoen).

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

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

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

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



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

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

Datum:	lening 25724:	Lening 25713:	Lening 27373:	totaal:	Mutatie:
31-12-2013	-1.249.875	-1.252.470	-816.017	-3.318.362	
31-12-2014	-2.652.781	-2.840.448	-2.478.986	-7.972.215	-4.653.853
31-12-2015	-2.590.379	-2.757.983	-2.198.784	-7.547.145	425.070
31-12-2016	-3.086.685	-3.292.531	-2.901.104	-9.280.320	-1.733.175
31-12-2017	-2.667.787	-2.814.511	-2.393.165	-7.875.463	1.404.857

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 dat je boekhoudkundig een bate hebt te verantwoorden in je winst en verlies rekening. Dit betekent dus dat er voor 2017 een bedrag van ruim € 1.4 miljoen als bate is verwerkt in de winst- en verliesrekening. Deze bate is opgenomen onder de post rentelasten.

1.2.4.11 Risicobeheersing en managementcontrolesysteem

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

Planning & Control

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

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

Administratieve organisatie (AO)

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

Interne controle (IC)

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

Risicomanagement

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

Portefeuille

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

Projecten

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

Treasurystatuut en treasuryjaarplan

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

Organisatie

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

Juridische en fiscale zaken

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

Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

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

Interne controle

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

1.2.5 Verbindingen

Eind 2016 heeft de fusie plaats gehad tussen Mijande en al haar deelnemingen. Daarom heeft Mijande wonen per 31 december 2017 geen deelnemingen meer.

1.2.6 De interne organisatie

1.2.6.1 HR en organisatie

Medewerkers

Het gemiddeld aantal FTE gedurende het boekjaar was voor 2017: 49,18

In- en uitstroom in 2017

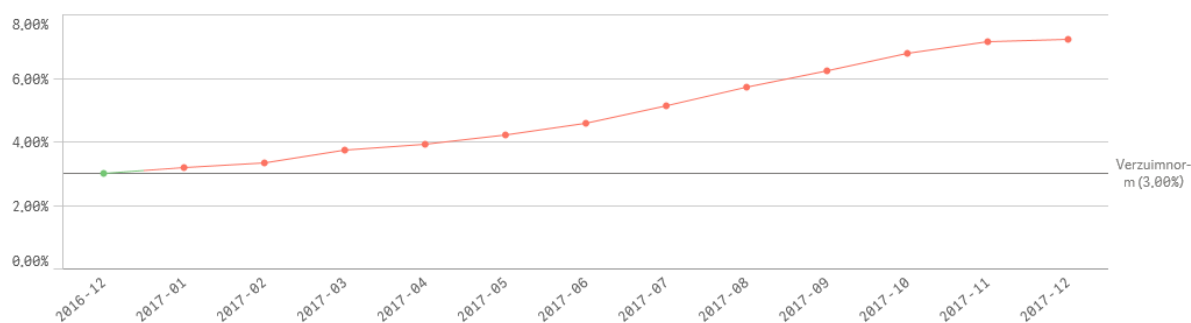
	Instroom	Uitstroom	31-12-2017
Medewerkers	2	6	54
FTE	1,28	3,9	47,58*

*incl. tussentijdse wijzigingen arbeidsduur

Ziekteverzuim

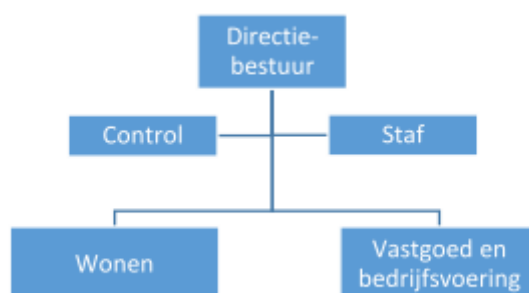
Verzuimpercentage over 2017: **7,18 %**

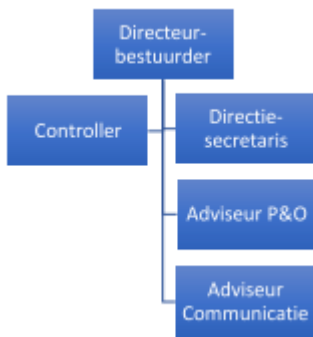
Voortschrijdend verzuimpercentage over afgelopen 12 maanden



In 2017 is ons verzuimcijfer beduidend hoger dan voorgaande jaren. Dit heeft te maken met het feit dat we een aantal langdurige ziektegevallen hadden en hebben.

Organisatieschema:





1.2.6.2 Ondernemingsraad

Inleiding:

In 2017 heeft de OR relatief een rustig jaar gehad ten opzichte van het jaar ervoor (reorganisatie). De reorganisatie hebben wij, door middel van een enquête, geëvalueerd en is er een Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE) uitgevoerd door P&O in samenwerking met de OR.

Evaluatie reorganisatie:

In 2017 hebben wij onder onze collega's een enquête uitgezet om de reorganisatie te evalueren. Meer dan 90 % heeft deze ingevuld en uit de enquête komen overeenkomstige aandachtspunten en verbeterpunten, die eigenlijk ook uit de RIE zijn gekomen. Deze hebben wij met het MT besproken en gedeeld, zodat daar iets mee gedaan kan worden. De uitkomsten hebben wij ook gedeeld op Embrace zodat een ieder het door heeft kunnen nemen.

Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE):

Namens de OR is een lid aanwezig geweest bij de gesprekken met medewerkers. Opvallend was de werkdruk die gevoeld wordt, maar die ook wel acceptabel blijkt. Verder is het zo dat de BHV organisatie niet helemaal goed geregeld. Dat is bij P&O bekend en zij zorgt ook voor een nieuwe opzet. Het is goed om te weten dat de uitkomsten uit de risico-inventarisatie overeen komen met de uitkomsten uit onze enquête, gericht op de reorganisatie. Er ligt dus nu een eenduidig beeld van goede punten en verbeterpunten.

Overleg Directeur/bestuurder / OR:

Vast agendapunt in het overleg met de directeur/bestuurder is de evaluatie van de reorganisatie geweest. Ook in 2018 zullen wij hieraan nog aandacht besteden om de aandachtspunten en verbeterpunten te bespreken.

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

Verder zijn de volgende terugkerende onderwerpen besproken in het overleg:

- Werkgroep dagelijks onderhoud
- Uitkomsten RIE
- Personeelszaken
- Werkkostenregeling
- Overleg OR en P&O
- Verduurzamingsopgave Mijande

Overleg RvC:

De laatste jaren is gebruikelijk dat een afvaardiging van de RVC aanschuift bij ons overleg met de bestuurder, in december. Dit keer waren de voorzitter, Henk Heijman en Sigrid Posthuma aanwezig. Tijdens dit overleg zijn de volgende punten besproken:

- Evaluatie reorganisatie
- Overleg OR en P&O
- Bedrijfsplan 2017

OR-platform:

In 2017 heeft de OR wederom deelgenomen aan het OR-Platform. Deze bijeenkomst heeft echter maar 1x plaatsgevonden in september 2017 en dit platform bestond uit zeven corporaties.

De onderwerpen die wij hier besproken hebben zijn, o.a.: laatste nieuwtjes uit de CAO en Aedes en hoe oefen je invloed uit op het beleid van de woningcorporatie.

1.2.6.3 Verslag van de Raad van Commissarissen 2017

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over het door haar uitgeoefende toezicht. De Raad beschrijft hierin haar taakopvatting (visie), de kaders bij het uitoefenen daarvan en de wijze waarop de Raad en haar commissies in 2017 aan haar taken en bevoegdheden invulling hebben gegeven. Daarnaast geeft de Raad inzicht in haar deskundigheid, werkwijze en samenstelling.

De taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van Mijande Wonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen d.d. 6 oktober 2016. Zowel de statuten als de reglementen zijn in 2016 aangepast vanwege de Woningwet en de nieuwe Governance Code. De nieuwe statuten zijn goedgekeurd door de Autoriteit Wonen. Zowel reglementen als statuten worden in 2018 in overeenstemming gebracht met de Veegwet.

Toezichtvisie en -kader

Bij het toezicht is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting leidend en worden de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties 2015 onderschreven.

Naar aanleiding van de code heeft de Raad van Commissarissen in 2017 nogmaals haar toezichtskader kritisch tegen het licht gehouden, hetgeen resulteerde in een geactualiseerde en geïntegreerde toezichtvisie, toezichts- en toetsingskader Raad van Commissarissen en Bestuur d.d. 15 augustus 2017.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die zijn omschreven in de statuten van Mijande en van het RVC- Reglement. Het reglement is gepubliceerd op de website van Mijande. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met commissies. Naast het RVC -reglement bestaan nog aparte reglementen voor de commissies uit de Raad. Naast de al langer bestaande auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie, is in 2016 ook een commissie maatschappelijk presteren opgericht. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen.

Naast wet- en regelgeving als algemeen toetsingskader geldt meer specifiek de Visie/Ons Plan van Mijande Wonen als kader om het beleid te toetsen. Door middel van periodieke rapportages van de bestuurder aan de Raad houdt de Raad toezicht op de voortgang van de realisatie van deze visie.

Governancecode Woningcorporaties 2015

Sinds 1 mei 2015 geldt de Governancecode Woningcorporaties 2015.

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen geeft aan de bepalingen hiervan gevolg door in onderhavig jaarverslag een grote mate van transparantie te betrachten, teneinde aan de verantwoordingsplicht t.a.v. belanghebbenden te voldoen.

Eind 2016 is de implementatie van de nieuwe Code geëvalueerd en is duidelijk geworden dat wij deze naleven, met enkele – toegestane - afwijkingen. Verder kan er nog wat verbeterd worden in de verantwoording middels het jaarverslag en in het Visiedocument van Mijande. In het onderhavige jaarverslag zijn deze verbeteringen opgepakt.

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

Verder is er één afwijkend punt, welke verderop is uitgewerkt onder herbenoeming laatste termijn en onafhankelijkheid, waarbij op basis van een overgangssituatie gemotiveerd afgeweken is van de Code.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen bestaat sinds 1 juli 2014 uit zes leden en kende in 2017 de volgende samenstelling. Informatie over de Raad is tevens gepubliceerd op de website van Mijande. Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW.

<i>Naam</i>	<i>Geboorte-jaar</i>	<i>Deskundigheidsgebied</i>	<i>Nevenfuncties</i>	<i>Hoofdfunctie</i>
Dhr. H.W.M. Heijman	1950	Algemeen	Adviseur en docent t.b.v. de overheid en non-profit Instellingen Lid centrale cliëntenraad st. Vecht en IJssel	Burgemeester tot 1 juli 2015 in Bussum.
Mevr. S. Posthuma	1965	Volkshuisvesting technisch/juridisch Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid RVT Livio (zorginstelling) tot 1 januari 2018 Voorzitter VvE Trompflat	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht en bedrijfsjurist.
Dhr. E.E. Bessem Tot 1 juli 2017	1963	Ondernemerschap/ financieel	Lid RVT woon- en zorgcentrum de Westerkim te Hoogeveen	Interim organisatie- en vastgoedadviseur voor corporaties, zorginstellingen en gemeenten.
Dhr. L. Faber Tot 1 juli 2017	1960	Personeel & organisatie	Bestuurslid (secretaris) stichting administratiekantoor CollmaG Nederland BV Lid RVC Salland Wonen	Directeur organisatieadviesbureau.
Dhr. G. Verkerk	1952	Financieel/Volkshuisvesting/ Vastgoedontwikkeling/ Ondernemerschap	Voorzitter Stichting Vrienden van Estrela Nova Penningmeester Widar beheer (gezondheidscentrum Zeist) Lid RVT Berg en Boschschool Lid RVT WoonGoed Zeist (per 1-1-2018) Algemeen bestuurslid stichting vluchtelingkinderen	Zelfstandig adviseur.
Mevr. L.H.J.M. Sanders	1960	Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Voorzitter afdeling GroenLinks Lochem (per november raads-lid) Penningmeester Janbrandstichting Gorssel (huisvesting verstandelijk gehandicapten)	Directeur adviesbureau.

Dhr. I. Kahraman Sinds 1 juli 2017	1974	Financieel	Raadslid CDA Rijssen-Holten tot maart 2018	Global Client Executive
Dhr. F. Weusthof Sinds 1 juli 2017	1967	Personeel & organisatie	Bestuur en vrijwilliger K.V.V. Quick '20	MT-lid/Hoofd PZ&O onderwijsbureau.

Nevenfuncties bestuurder

De heer P. Zuithof vervult een nevenfunctie als voorzitter van het bestuur van de Tubbergse Onderwijs Federatie, tegen een jaarlijkse vergoeding van € 250.

Profielschets

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

De profielschets is in november 2017 aangepast als gevolg van de jaarlijkse herijking en de werwing van een nieuwe commissaris in 2018. Het document is gepubliceerd op de website www.mijande.nl.

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

Selectie nieuwe RVC-leden/benoeming

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur en het rooster van aftreden hebben commissarissen Bessem en Faber op 1 juli 2017 hun functie beëindigd.

De selectie- en remuneratiecommissie is reeds in 2016 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Na bespreking van de profielschets en de gewenste deskundigheid in de Raad van Commissarissen is de vacature op de website van de corporatie gepubliceerd (begin 2017) en openbaar gemaakt via een advertentie in de Tubantia, op de site van Aedes en de site van VTW. De gewenste deskundigheden waren financieel/economisch met affiniteit in de volkshuisvesting en HRM. Beide vacatures zijn ingevuld met de benoeming van de heer Kahraman en de heer Weusthof.

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur en het rooster van aftreden zullen commissarissen Heijman (voorzitter) en Posthuma per 1 juli 2018 hun functie beëindigen.

De selectie- en remuneratiecommissie is eind 2017 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Na bespreking van de profielschets en de gewenste deskundigheid in de Raad van Commissarissen is de vacature begin 2018 op de website geplaatst en tevens openbaar gemaakt via een advertentie. Besloten is niet beide commissarissen te vervangen, maar om de Raad naar een gewenste, meer bescheiden omvang van in totaal 5 commissarissen terug te brengen en daarmee slechts 1 nieuwe commissaris (op huurdersvoordracht) te werven. Het voorzitterschap zal dan per 1 juli 2018 worden vervuld door één van de zittende leden, mevrouw Sanders.

Introductieprogramma

In de eerste maanden na hun benoeming hebben de heer Kahraman en de heer Weusthof een introductieprogramma doorlopen, waarin zij onder andere kennis maakten met hun voorgangers (voor een overdracht), de bestuurder en het managementteam. Verder ontvingen zij een uitgebreide informatiemap. Daarnaast is kennis gemaakt met medewerkers tijdens de kerstbijeenkomst en het overleg OR-bestuur.

Herbenoeming laatste termijn

Conform het vastgestelde rooster van aftreden zijn op 23 april 2015, vóór inwerkingtreding van de nieuwe Code en woningwet, twee leden herbenoemd voor een laatste, derde termijn van drie jaar. Het betreft de heer Heijman en mevrouw Posthuma. I.v.m. het voldoen aan de toenmalige Governancecode en het daarom maken van een gespreid rooster van aftreden, werden zij na de fusie, waarbij 6 nieuwe commissarissen aantraden, in 2010 voor de eerste maal benoemd, voor één jaar, en in 2011 herbenoemd voor vier jaar. Met de tweede herbenoeming in 2015 is zodoende de beoogde maximum termijn van 8 jaar uit de Governance code 2011 in acht genomen en de continuïteit in de raad gewaarborgd. In het licht van de nieuwe regelgeving per 1 juli 2015, waarbij het aantal benoemingen gemaximeerd is tot twee, is vooraf juridisch advies ingewonnen en is daar naar gehandeld.

Commissies binnen de Raad

In verband met de toenemende complexiteit en verdergaande professionalisering rondom het commissariaat zijn er drie commissies. Deze commissies bestrijken belangrijke deelgebieden van het intern toezicht van de RVC. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op de diverse terreinen. De commissies rapporteren aan de voltallige Raad van Commissarissen. De RVC blijft als gehele Raad gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het totale interne toezicht.

Commissie	Samenstelling	Aantal x vergaderd in 2017
Remuneratiecommissie	Dhr. F. Weusthof, voorzitter vanaf 1 juli 2017	2
	Dhr. H.W.M. Heijman, lid	
	Dhr. L. Faber, voorzitter tot 1 juli 2017	
Auditcommissie	Dhr. G. Verkerk, voorzitter	4
	Dhr. E.E. Bessem, lid tot 1 juli 2017	
	Dhr. I. Kahraman, lid vanaf 1 juli 2017	
Commissie maatschappelijk presteren	Mevr. L.H.J.M. Sanders, voorzitter	2
	Dhr. H.W.M. Heijman, lid	

Rooster van aftreden

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten en het RVC-reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is 1 à 2 keer mogelijk geweest, met een maximale termijn van 8 jaar. Vanaf 2020 zal slechts 1 herbenoeming mogelijk zijn. De maximale duur van 8 jaar blijft gelijk.

Naam	Functie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	1 juli 2010	1 juli 2011 en 2015	1 juli 2018
Mevr. S. Posthuma		1 juli 2010	1 juli 2011 en 2015	1 juli 2018
Dhr. E.E. Bessem		1 juli 2010	1 juli 2013	1 juli 2017 afgetreden
Dhr. L. Faber	Vice-voorzitter	1 juli 2010	1 juli 2013	1 juli 2017 afgetreden
Dhr. G. Verkerk	Vice-voorzitter	1 juli 2016	2020 herbenoembaar	2024
Mevr. L.H.J.M. Sanders		1 juli 2016	2020 herbenoembaar	2024
Dhr. F. Weusthof		1 juli 2017	2021 herbenoembaar	2025
Dhr. I. Kahraman		1 juli 2017	2021 herbenoembaar	2025

In 2017 is de samenstelling van de Raad gewijzigd door het vertrek van de heer Bessem en de heer Faber per 1 juli 2017. Voor hen in de plaats zijn de heer Kahraman en de heer Weusthof benoemd. Er waren geen herbenoemingen.

Onafhankelijkheid

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen of de bestuurder heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Een overzicht van de nevenfuncties van commissarissen en de bestuurder is hierboven opgenomen.

Aanspreekbaarheid

De Raad hecht veel waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Wanneer daar aanleiding toe is, kan er via de bestuurssecretaris contact met de Raad worden opgenomen. Daarnaast is er met regelmaat overleg met de OR en de Huurdersraad.

Verslag vanuit toezichthoudende rol en klankbord/adviseur

De Raad ziet toe op de voortgang van de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van Mijande. 2017 was het jaar van de verdere implementatie en ontwikkeling sinds de ingrijpende reorganisatie die in 2016 plaats vond. De gevolgen van de reorganisatie en de evaluatie waren daarmee speerpunten voor de Raad van Commissarissen, naast de grote verduurzamingsopgave voor de komende jaren. Ook was er speciale aandacht voor de inspectie van de Autoriteit Wonen en de werving&selectie&introductie van nieuwe RVC- leden.

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de algemene gang van zaken, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast heeft zij in 2017 een actieve rol vervuld in het bewaken van de doorlopende verbeteringen die de accountant voorstelt. Mede hierdoor houdt zij grip op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij laat zij zich informeren door de accountant en de controller, middels trimesterrapportages en worden elk jaar de risico's expliciet besproken met de bestuurder.

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

Aan alle reguliere vergaderingen is een overleg tussen voorzitter en bestuurder vooraf gegaan, omtrent de agenda en/of specifieke onderwerpen. Daarnaast bestaat er regelmatig contact tussen voorzitter en bestuurder. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen was frequent afwezig. Een lid was incidenteel verhinderd, waarbij gebruik is gemaakt van de e-mail om een reactie op de vergaderstukken te geven en vragen naar aanleiding daar van te stellen.

De belangrijkste besproken onderwerpen waren:

- *De (invulling van de) controlfunctie*
- *Verduurzamingsopgave/portefeuillestrategie*
- *(evaluatie) Governance-Code*
- *Reglement(en)*
- *(her)Benoeming accountant*
- *Toezichtvisie en -kader*
- *Klokkenluider/meldregeling*
- *KWH en benchmarken*
- *Verkoop woningen*
- *Omgang, participatie en invloed belanghebbenden*
- *Luisterpanels*
- *Financieringsstrategie*
- *Jaarschijven 2018 (prestatieafspraken)*
- *Jaarverslag en jaarrekening*
- *Bedrijfsplan*
- *Treasury*

- *Ontwikkelingsplan Westerhaar*
- *Samenstelling RVC en commissies*
- *Vastgoedverkoop Aadorp*
- *Managementletter accountant en de voortgang rondom actiepunten*).*

**) De externe accountant heeft in zijn managementletter interimcontrole 2017 gerapporteerd dat:*

"Ons algehele beeld naar aanleiding van de tussentijdse controle is dat de interne beheersing die moet leiden tot een tijdige, juiste en volledige verantwoording van de reguliere transacties bij Mijande van voldoende niveau is. Bijzondere aandacht vraagt naar onze mening het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving. Wij hebben vastgesteld dat binnen de belangrijkste processen en systemen van Mijande toereikende functiescheiding is aangebracht. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat de minimaal vereiste interne beheersingsmaatregelen aanwezig zijn. Desondanks zijn uit onze interim-controle bevindingen gebleken, waaruit blijkt dat verdere verbetering mogelijk en soms ook wenselijk is."

Vaste onderwerpen

Het uitvoeren van de zelfevaluatie, deskundigheidsbevordering en -ontwikkeling en het declaratiegedrag van de commissarissen zijn jaarlijks terugkerende onderwerpen. Alsmede het bespreken van actualiteiten die spelen binnen en buiten Mijande Wonen. Daarnaast strategie en risico's, trimesterrapportages, maar ook integriteit en belangenverstremgeling.

Woningwet

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties hebben een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er is meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook is beoogd de risico's in de sociale huursector te beperken door verscherping van intern en extern toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt zijn in het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), later RTIV, en de ministeriële regeling. In 2017 is de Veegwet gepubliceerd. De wijzigingen hieruit worden, waar nodig, in 2018 doorgevoerd.

Scheiding Daeb en niet-Daeb bezit

In 2017 is de scheiding geïmplementeerd en ook definitief goedgekeurd door de Autoriteit Wonen. Hiervoor was in december 2015 het principe besluit genomen om een administratieve scheiding door te voeren. Vervolgens is in december 2016 het concept-scheidingplan goedgekeurd onder voorbehoud van een positieve zienswijze, die inmiddels verkregen is.

Integriteit

Mijande kent een integriteitscode, die ook te vinden is op de website, rubriek 'Governance' www.mijande.nl.

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

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en aan de overige leden van de Raad. In het verslagjaar 2017 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen of de bestuurder betrokken waren.

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

Besluiten van de Raad van Commissarissen

In 2017 heeft de Raad in totaal 34 besluiten genomen. Besluiten van het bestuur zijn goedgekeurd. Conform het bepaalde daaromtrent in de statuten. De belangrijkste besluiten zijn (in chronologische volgorde) genomen over:

- *Het besluit om nog een extra investering in de verduurzaming goed te keuren voor 2017, naast de vastgestelde begroting 2017.*
- *Beloning RVC en bestuur.*
- *De (voorgenomen en definitieve) benoemingen van de heer Weusthof en de heer Kahraman.*
- *Het reglement voor de commissie maatschappelijk presteren.*
- *Het invoeren van een meldregeling (klokkenluidersregeling).*
- *Het uitstellen van vaststelling van de jaarrekening 2016 i.v.m. gewijzigde wet- en regelgeving.*
- *Het besluit van de RVC om de jaarrekening 2016 vast te stellen; ook is decharge aan de directeur/bestuurder verleend over 2016.*
- *De reguliere woningverkoop aan particulieren in Twenterand en Dinkelland.*
- *Verkoop bezit Aadorp aan Beter Wonen*
- *Het goedkeuren van een gewijzigd reglement financieel beleid en beheer.*
- *Het besluit tot werving&selectie van 1 nieuw lid op voordracht van de huurders i.v.m. het aftreden van 2 leden in 2018.*
- *De benoeming van een nieuwe voorzitter uit het midden van de bestaande RVC, ingaande 1 juli 2018.*
- *De herbenoeming van BDO als kantoor voor 2017 met benoeming van een nieuw controlerend accountant (persoon).*
- *Mandaat en handelingsbevoegdheid van de directeur/bestuurder.*
- *Het vergaderschema/de planning voor 2018.*
- *Het besluit van de bestuurder om het bedrijfsplan 2018 (begroting en jaarplan) vast te stellen.*
- *Het bod aan de gemeenten conform (artikel 43) Woningwet, ook wel jaarschijf genoemd.*
- *Een procedure W&S RVC inclusief de gewijzigde profielschets RVC.*
- *Herijking van Toezichtvisie- en toezichts- en toetsingskader.*
- *Het treasuryjaarplan 2018.*
- *Kaders portefeuillestrategie.*
- *Wijkontwikkelingsplan Westerhaar*

Maatschappelijk Belang

Belangrijke belanghouders zijn de huurdersraad Mijande Wonen, de gemeenten Dinkelland en Twenterand, maar ook de medewerkers van Mijande Wonen. Daarom wordt o.a. met de huurdersraad en met de OR regelmatig gesproken door een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Om extra aandacht aan het maatschappelijke belang te besteden, is besloten een nieuwe commissie vorm te geven, die zich richt op stakeholders.

Commissie maatschappelijk presteren

De commissie maatschappelijk presteren is medio 2016 opgericht en bestaat uit twee personen. Zij heeft als aandachtsgebied het oriënteren over wat er leeft onder stakeholders. Daarnaast bereidt zij het jaarlijkse gesprek voor tussen RVC en bestuur over de omgang met, de participatie en invloed van belanghebbenden. Verder adviseert zij omtrent het toezicht in termen van verbinding met de maatschappij en toegankelijkheid van de RvC voor belanghouders. Verder ziet zij toe op de prestatie- en jaarafspraken met beide gemeenten en Huurdersraad. De commissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor en neemt nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheid over van de Raad. Zij blijft gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

De commissie maatschappelijk presteren heeft in 2017 twee maal vergaderd met de bestuurder en de manager Wonen. Onderwerp van gesprek waren de herijking portefeuillestrategie en de omgang en contacten met stakeholders. In 2017 is een reglement vastgesteld voor de commissie, passend bij de overige reglementen.

Overleg met stakeholders

De Raad vindt het belangrijk dat er een constructieve en goede dialoog plaats vindt met de diverse stakeholders van Mijande. Zij dienen periodiek in staat gesteld te worden om feedback te geven op, of mee te werken aan, het beleid van Mijande. Er bestaan diverse overlegvormen met sta-

keholders die maatwerk bieden. Dit varieert in samenstelling en hoedanigheid. De Raad wordt actief geïnformeerd over deze contacten door de bestuurder.

In 2017 zijn de voornaamste belanghouders uitgenodigd om in verschillende sessies te spreken over de nieuwe vastgoed/portefeuille-strategie. Zowel de bestuurder als de manager Wonen hebben hierover met diverse zorgpartijen gesproken en met beide gemeenten. Daarnaast is de portefeuillestrategie, na behandeling in de RVC, besproken met medewerkers en met de Huurdersraad.

Mevrouw Sanders is namens de RVC aangeschoven bij het tripartiet overleg omtrent de jaarschijf voor 2018, gebaseerd op de prestatieafspraken.

Overleg met de Huurdersraad

Mevrouw Sanders en mevrouw Posthuma hebben als huurderscommissarissen één maal officieel overleg gevoerd met de huurdersraad in 2017. Naast de reguliere vergadering hebben (een afvaardiging van) de huurdersraad en de Raad van Commissarissen elkaar ontmoet tijdens bovengenoemd overleg over de jaarschijf 2018. Daarnaast heeft mevrouw Posthuma de jaarvergadering van de huurdersraad bijgewoond. Verder is eind 2017, door de voorzitter en het aftredend lid van de huurderscommissarissen, gesproken met een afvaardiging van de huurdersraad over het aftreden van deze huurderscommissaris per 1 juli 2018. Afgesproken is om gezamenlijk een selectietraject te starten voor deze vacature.

Overleg met de ondernemingsraad

In december heeft een afvaardiging van de Raad van Commissarissen een overlegvergadering tussen bestuurder en OR bijgewoond. Het belangrijkste onderwerp wat besproken is, is het evalueren van de reorganisatie. In juni is tevens met de OR vergaderd en de bestuurder, voorafgaand aan de reguliere vergadering. Ook in die vergadering was de evaluatie van de reorganisatie onderwerp van gesprek alsmede de uitgevoerde risico-inventarisatie.

Remuneratierapport Mijande 2017

Met dit Remuneratierapport geeft Mijande invulling aan het bepaalde in hoofdstuk 3B van de Governancecode Woningcorporaties 2015 (De leden van de RVC zijn geschikt voor hun taak). Het rapport geeft een toelichting op het beoordelings- en beloningsbeleid van Mijande ten aanzien van de bestuurder en de RVC en de wijze waarop dit beleid in 2017 is toegepast. Verder is in het Remuneratierapport opgenomen hoe de RVC zijn eigen functioneren heeft geëvalueerd.

De Raad van Commissarissen in haar werkgeversrol is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. Behalve de evaluatie waren deze onderwerpen op 2017 niet van toepassing.

Selectie- en remuneratiecommissie

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

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2017 twee maal officieel vergaderd. Daarnaast maakten de leden van deze commissie deel uit van de selectiecommissie. Samen met de bestuurssecretaris zijn begin 2017 gesprekken gevoerd met kandidaten.

Van beide overlegvergaderingen zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren eventuele dilemma's van de bestuurder, (voortgang) realisatie doelstellingen directie 2016 en 2017, beloning, vergoedingen en pensioen bestuurder 2017, vergoeding RVC 2017, werving RVC-leden 2017, toekomstige vacatures 2018 en de samenstelling van de commissie.

Beoordelingsbeleid directeur-bestuurder

Het beoordelingsbeleid ten aanzien van de bestuurder van Mijande is gebaseerd op het meten van de behaalde resultaten, gebaseerd op gemaakte afspraken. Daarnaast beoordeelt de RVC of de invulling van de bestuurdersrol nog past bij de omvang, ambities, visie en missie van de corpora-

tie. Voor 2017 zijn met de bestuurder concrete afspraken gemaakt. In oktober is over de voortgang van deze doelstellingen gesproken in de remuneratiecommissie en begin 2018 zijn ze beoordeeld.

Beloningsbeleid directeur-bestuurder

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

Over het jaar 2017 heeft de RVC het functioneren van de bestuurder positief beoordeeld. Op 14 februari 2018 is door RVC besloten, op voorstel van de Remuneratiecommissie, om de beloning van de bestuurder per 1 januari 2018 met 3,31 % te verhogen. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning in 2017 is opgenomen in bijlage I.

Ook de bestuurder is, net als de Raad, verplicht tot permanente educatie en moet 108 PE-punten behalen in 2015-2016-2017. Over alle genoemde jaren zijn door hem 190 punten behaald.

Overige arbeidsrechtelijke afspraken

De bestuurder heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht onder Governancecode Woningcorporaties 2015. De bestuurder ontvangt een onkostenvergoeding. Verder is hem een bedrijfsauto ter beschikking gesteld die ook privé gebruikt wordt. Voor de overige arbeidsvoorwaarden is aangesloten bij de Aanvullende Arbeidsvoorwaarden van Mijande. Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt met betrekking tot een vertrekregeling.

Beoordelingsbeleid RVC

De RVC heeft zoals gebruikelijk, in februari 2018 vergaderd over zijn eigen functioneren, de jaarlijkse zelfevaluatie. Dit is gebeurd in afwezigheid van de bestuurder.

Beloningsbeleid RVC/bezoldiging

Ook bij het beloningsbeleid van de RVC is het uitgangspunt om te voldoen aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). De vergoeding is een vaste vergoeding. Er is geen vergoeding voor eventuele extra werkzaamheden. Scholingsactiviteiten worden afzonderlijk door Mijande bekostigd. Daarnaast worden geen aparte onkostenvergoedingen verstrekt. Met de leden van de Raad zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten.

De honoraria van de Raad zijn in overeenstemming met de VTW en WNT richtlijnen en zijn per 1 januari 2018 aangepast aan de VTW norm, waarbij besloten is 6,41 % (t.o.v. 7,7 % van het maximaal toegestane volgens VTW) te vergoeden voor een lid. De beloning komt hiermee voor de voorzitter uit op 15.000 Euro en Euro 10.000 voor leden.

Met ingang van 1 januari 2015 is de WNT2 van kracht geworden. De WNT2 leidde ook voor de honorering van de RVC tot een wijziging van het maximale bedrag. Vanuit de VTW zijn leden verplicht zich te houden aan de maximale percentages van 7,7%, respectievelijk 11,55 % bij het vaststellen van de bezoldiging.

Werkgeversrol

De Raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen van de bestuurder. Ieder jaar beoordeelt de Raad van Commissarissen het functioneren van de bestuurder. De heer Zuithof heeft een contract voor onbepaalde tijd.

Met ingang van 1 juli 2015 is de "Fit&proper test" ingevoerd waarmee de geschiktheid en betrouwbaarheid van (nieuwe) bestuurders of commissarissen getoetst wordt. De Autoriteit Woningcorporaties voert deze toets uit namens de minister. Uit de toets volgt een positieve of negatieve zienswijze. Een positieve zienswijze is een vereiste voor (her)benoeming. In 2017 was deze toets van toepassing op de werving en benoeming van twee leden van de RVC en ook in 2018 zal deze van toepassing zijn op de RVC.

Gevolgde opleidingen door leden van de raad en PE-punten

Volgens afspraak bezoeken leden individueel in beginsel minimaal 2 keer per jaar een seminar of gelijkwaardig evenement in het kader van deskundigheidsbevordering. Alle commissarissen en de bestuurder conformeren zich aan de PE-systematiek. In het jaar 2015, 2016 en 2017 zijn in totaal 106 punten behaald door de huidige RVC-leden.

De volgende bijeenkomsten/seminars/congressen zijn in 2017 bezocht:

- Bijeenkomst van Woon Twente;
- Themabijeenkomst nieuwe toezichthouder via Inspire;
- Regionale bijeenkomst VTW/Aedes/NVBW;
- Controleprotocol 2017 via Verstegen accountants;
- Masterclass Financieel Reglement en kaders financiële sturing via VTW;
- Masterclass VTW/RVC, accountant en de AC;
- Masterclass Corporatietoezicht en het nieuwe financiële sturen via VTW;
- Congres Expeditie Begonia via Nestas;
- Actualiteitenseminar woningcorporaties via EY.

Om goed toezicht te kunnen houden heeft de Raad van Commissarissen o.a. gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen, naast de door de individuele leden, gevolgde cursussen en andere bijgewoonde bijeenkomsten:

- informatie van VTW en Aedes;
- vakliteratuur (en fiscale actualiteiten);
- bijwonen Algemene ledenvergadering VTW.

Zelfevaluatie van de Raad

In de bijeenkomst van 14 februari 2018 die in een open sfeer verliep, is het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen over 2017 besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is het functioneren van de bestuurder besproken. De zelfevaluatie vond plaats onder externe begeleiding (ondanks dat dit vorig jaar ook al is gedaan en het slechts tweejaarlijks verplicht is) en werd gecombineerd met de onderzoeksresultaten van een promotieonderzoek, waar de leden in 2017 aan hebben meegewerkt. Mevrouw M. Engbers woonde een vergadering bij en interviewde alle RVC-leden en de bestuurder voor haar onderzoek over de invloed van het ongezegde op de besluitvorming in Boards.

De conclusie van de zelfevaluatie was dat er sprake is van een goede onderlinge sfeer, waarbij ook moeilijke onderwerpen niet uit de weg worden gegaan en bespreekbaar worden gemaakt. In 2018 zal extra aandacht worden besteed aan teamontwikkeling en het verder inwerken van de nieuwe leden, middels scholing, bezoek van het corporatiebezit e.d.. Vanwege het rooster van aftreden zal in juli 2018 namelijk de gehele raad (in 3 fases) zijn vernieuwd. Ook het nog beter benutten van het inloop uur vóór de vergadering en het nabespreken van vergaderingen werden besproken. Tot slot kwamen als aandachtspunt de rol van de controller in relatie tot de RvC aan de orde en het verder invulling geven van de commissie maatschappelijk presteren naar voren.

1.3.2 Financiële verslaglegging en verantwoording

De Raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de Raad opgedragen aan de Auditcommissie die de Raad in dezen adviseert. Deze commissie voert daartoe overleg met de externe accountant. De Auditcommissie voerde in 2017 overleg met het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de controller en met de externe accountant.

De Auditcommissie bestaat uit twee personen en heeft als aandachtsgebied aangelegenheden betreffende de financiële huishouding van de organisatie. In dat kader bereidt de commissie de besluitvorming van de Raad voor ter zake van o.a. de jaarrekening en de begroting.

De Auditcommissie heeft in 2017, vier maal vergaderd, waaronder een overleg met de accountant, zonder bestuurder. Daarnaast is kennis gemaakt met de nieuwe controlerend accountant van BDO. Van alle bijeenkomsten zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren;

- management letter interim controle 2016

- bedrijfsplan 2017

- treasuryjaarplan 2017

- evaluatie/samenwerking BDO

- jaarrekening/verslag 2016

- controleplan

- evaluatie beleidsregels

- financieringsstrategie

- nacalculaties investeringen 2016

- tariefvoorstel controle 2017

De Auditcommissie heeft kennis genomen van de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder en de controller. De Raad van Commissarissen is van mening dat de bestuurder adequate maatregelen heeft genomen om de bevindingen te adresseren. Zij zal gedurende 2018 wederom toezien op de uitvoering van deze maatregelen.

Rol, benoeming en beoordeling externe accountant

De bestuurder en de Auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waar de externe accountant fungeert. Bij de benoeming van BDO als accountant, is besloten deze benoeming elk jaar te evalueren en op grond daarvan een herbenoeming van wederom een jaar aan te gaan. Dit is ook in 2017 gebeurd en besloten is de samenwerking opnieuw een jaar te verlengen met BDO. Op grond van wetgeving is wel een andere controlerend accountant (in persoon) benoemd.

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2017 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de bestuurder. De Raad van Commissarissen verleent de bestuurder geen décharge voor het gevoerde beleid, maar 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 Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Vriezenveen, 20 juni 2018

Was getekend, namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. H.W.M. Heijman,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Mevr. S. Posthuma

Mevr. L.H.J.M. Sanders

Dhr. G. Verkerk

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F. Weusthof

Bijlage I Honorering bestuurder en commissarissen

Honorering bestuurder

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Mijande wonen. Het voor Mijande wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is 2017 € 151.000. Mijande wonen valt in klasse F (vhe's meer dan 5.000 en inwoners in grootste gemeente waar mijande meer dan 20% bezit heeft meer dan 26.000)

In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

Bedragen x € 1	Peter Zuithof:	
Functiegegevens	Directeur/bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31-12	
Deeltijdfactor in FTE	1,0	
Gewezen topfunctionaris? (fictieve) dienstbetrekking?	nee ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	146.760
Beloningen betaalbaar op termijn	€	-
Subtotaal	€	146.760
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	151.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	-
Totale bezoldiging	€	146.760
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	
Deeltijdfactor 2016 in Fte	1,0	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	140.798
Beloningen betaalbaar op termijn	€	-
Totale bezoldiging 2016	€	140.798

Daarnaast beschikt de bestuurder over een dienstauto met een oorspronkelijke cataloguswaarde van € 48.990. Hierin is in 2017 zowel privé als zakelijk gereden.

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

Honorering raad van Commissarissen

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

Volgens de nieuwe WNT (2) bedraagt de bezoldiging per 1 januari 2015 maximaal 10 % (lid) of 15 % (voorzitter) van de maximale bezoldiging van de bestuurder. Daar is in 2017 geen gebruik van gemaakt en ook in 2018 hanteert de RVC van Mijande Wonen deze percentages niet, maar blijven zij met hun vergoedingen onder de richtlijn van VTW.

In 2017 heeft de RVC van Mijande de volgende beloning ontvangen:

Bedragen x € 1	H.W.M. Heijman	S. Posthuma	I. Kahraman	E.E.E. Bessem
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07-31/12	01/01 - 30/06
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 15.399	€ 9.875	€ 4.971	€ 4.971
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.650	€ 15.100	€ 7.550	€ 7.550
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 15.399	€ 9.875	€ 4.971	€ 4.971
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 12.648	€ 8.400	€ -	€ 8.400
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2016	€ 12.648	€ 8.400	€ -	€ 8.400

Bedragen x € 1	L. Faber	G. Verkerk	L.H.J.M. Sanders	F.G.M. Weusthof
Functiegegevens	vice-voorzitter	lid/vice-voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 4.971	€ 9.875	€ 9.875	€ 4.971
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 7.550	€ 15.100	€ 15.100	€ 7.550
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 4.971	€ 9.875	€ 9.875	€ 4.971
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 8.400	€ 4.200	€ 4.200	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2016	€ 8.400	€ 4.200	€ 4.200	€ -

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2017 in totaal € 64.908 (2016: € 54.648).

2. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	2017	2016
1. Woningen		
Begin boekjaar in exploitatie	4.873	4.885
af: verkoop	-120	-13
af: sloop	-2	0
af: uit exploitatie wegens gepland project	0	0
bij: correctie stand begin boekjaar	0	0
bij: teruggekocht uit VOV	0	0
bij: nieuwbouw/aankoop	5	1
Einde boekjaar in exploitatie	4.756	4.873
2. Garages en autoboxen	31	32
3. Parkeerplaatsen	61	61
4. Onzelfstandige wooneenheden	187	187
5. Daeb vastgoed	14	34
6. Niet-Daeb vastgoed	38	20
Totaal aantal VHE einde boekjaar	5.087	5.207

Personeelsbezetting (fte, einde boekjaar)	2017	2016
Directie	1,0	1,0
Klant & Markt (incl. vaklieden)	21,20	25,31
Vastgoed	9,56	9,67
Bedrijfsvoering	12,44	12,5
Staf	2,83	2,83
Totaal	47,03	51,31

Verhuur en incasso	2017	2016
1. Ingeschrevenen	3.623	3.272
2. Toewijzingen	540	521
3. Verhuringen	398	396
4. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	32	14
5a. Goedkope woningen	745	797
5b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoonshuishoudens)	3.246	3.273
5c. Betaalbare woningen (gezinnen)	350	372
5d. Dure woningen (>aftoppingsgrens 3 pers hh.)	346	374
5e. Vrije markt-daeb (niet geliberaliseerd)	32	42
5f. Vrije markt-niet daeb (geliberaliseerd)	37	15
6a. Huurachterstand per 31 december in %	1,81	1,5
6b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	1,21	0,9
6c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,6	0,6
7. Huurderving boekjaar in %	1,0	1,0

Financiële positie	2017	2016
1. Liquiditeit (current ratio) in %	28,7	16,5
2. Solvabiliteit in %(o.b.v. marktwaarde)	64,5	65,8
3. Rentabiliteit eigen vermogen in %(o.b.v. marktwaarde)	1,31	9,5
4. Rentabiliteit totaal vermogen in %(o.b.v. marktwaarde)	-3,39	7,8

Kwaliteit woningbezit	2017	2016
Klachten- en mutatie onderhoud (€ per VHE)	750	408
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	920	643
Gemiddelde WWS punten (aantal per VHE)	154	154

Balans en winst-en-verliesrekening (€ per VHE)	2017	2016
1. Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	65.219	63.715
2. Vastgoed in exploitatie	90.902	91.174
3. Kosten van beheer	358	320
4. Directe bedrijfslasten	1.181	1.063
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	499	591
6. Rentelasten	877	1.528
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	503	495

3. Jaarrekening

3.1 Balans per 31 december 2017

Balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming)

		31-12-2017	31-12-2016
		€ 1.000	€ 1.000
Actief			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	435.862	466.504
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	26.558	8.237
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	1.234	1.161
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>7.660</u>	<u>5.316</u>
		471.314	481.218
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	<u>2.612</u>	<u>2.571</u>
		2.612	2.571
Financiële vaste activa	2		
Latente belastingvorderingen	2.1	7.623	16.890
Geamortiseerde rente	2.2	<u>697</u>	<u>813</u>
		8.320	17.703
Som der vaste activa		<u>482.246</u>	<u>501.492</u>
Vlottende activa			
Vorraden	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	275	425
Overige voorraden	3.2	<u>163</u>	<u>124</u>
		438	549
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	449	344
Gemeenten	4.2	44	140
Overige vorderingen	4.3	654	421
Overlopende activa	4.4	<u>197</u>	<u>-</u>
		1.344	905
Liquide middelen	5	3.661	855
Som der vlottende activa		<u>5.443</u>	<u>2.309</u>
Totaal activa		<u><u>487.689</u></u>	<u><u>503.801</u></u>

		31-12-2017	31-12-2016
		€ 1.000	€ 1.000
Passief			
Eigen vermogen			
	6		
Kapitaal	6.1	-	-
Overige reserves	6.2	91.087	46.143
Herwaarderingsreserves	6.3	240.680	256.620
Resultaat boekjaar	6.4	<u>-16.994</u>	<u>29.004</u>
		314.773	331.767
Voorzieningen			
	7		
Voorziening latente belastingen	7.1	7.554	163
Reorganisatievoorzieningen	7.2	<u>245</u>	<u>801</u>
		7.799	964
Langlopende schulden			
	8		
Schulden/leningen overheid	8.1	4.162	4.239
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.2	140.587	151.647
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	<u>1.432</u>	<u>1.390</u>
		146.181	157.276
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden			
	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	9.730	4.995
Schulden aan leveranciers	9.2	3.723	4.122
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	932	1.109
Schulden ter zake van pensioenen	9.4	48	55
Overige schulden	9.5	277	470
Overlopende passiva	9.6	<u>4.226</u>	<u>3.043</u>
		18.936	13.794
Totaal passiva		<u>487.689</u>	<u>503.801</u>

3.2 Winst- en verliesrekening over 2017

Winst- en verliesrekening 2017

		2017	2016
		€ 1.000	€ 1.000
Huuropbrengsten	10	31.072	30.723
Opbrengsten servicecontracten	11.1	436	412
Lasten servicecontracten	11.2	-481	-492
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	12	-3.968	-4.310
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-8.453	-8.631
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.751	-4.436
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.855	13.266
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	10.127	2.948
Toegerekende organisatiekosten	15	-285	-198
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	15	-10.745	-1.829
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-903	921
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-2.253	18.143
Overige waardeveranderingen	16.1	-5.899	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.2	30	115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-8.122	18.258
Opbrengsten overige activiteiten	17	431	441
Kosten overige activiteiten	17	-880	-807
Netto resultaat overige activiteiten		-449	-366
Leefbaarheid	18	-257	-219
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	19	-	82
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	-	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	19	-4.460	-8.043
Saldo financiële baten en lasten		-4.460	-7.955
Resultaat voor belastingen		-336	23.905
Belastingen	20	-16.658	5.099
Resultaat na belastingen		-16.994	29.004

3.3 Kasstroomoverzicht over 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Ontvangsten		
Huren	32.145	30.520
Vergoedingen	393	633
Overheidsontvangsten	-	2.130 *
Overige bedrijfsontvangsten	44	135
Renteontvangsten	-	5
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>32.582</u>	<u>33.423</u>
Uitgaven		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	3.597	5.016 **
Onderhoudsuitgaven	8.388	7.038
Overige bedrijfsuitgaven	3.789	4.420
Rente-uitgaven	5.765	6.262
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	25	26
Verhuurdersheffing	3.235	2.982
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	142	63
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-24.941</u>	<u>-25.807</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>7.641</u>	<u>7.616</u>
Investeringsactiviteiten		
Inkomende kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	9.619	2.178
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	130
Verkoopontvangsten grond	-	237
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>9.619</u>	<u>2.545</u>
Uitgaande kasstroom		
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	9.276	6.734
Investerings overig	134	134
Externe kosten bij verkoop	-	134
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>9.410</u>	<u>7.002</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>209</u>	<u>-4.457</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Financieringsactiviteiten		
Inkomende kasstroom		
Nieuwe te borgen leningen	-	<u>5.000</u>
Saldo ingaande kasstromen	-	5.000
Uitgaande kasstroom		
Aflossingen geborgde leningen	4.902	7.273
Aflossingen ongeborgde leningen	<u>142</u>	<u>142</u>
	<u>5.044</u>	<u>7.415</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.044	-2.415
Mutatie geldmiddelen	<u>2.806</u>	<u>744</u>
Saldo liquide middelen 31 december	3.661	855
Saldo liquide middelen 1 januari	855	111
	<u>2.806</u>	<u>744</u>

*het bedrag aan overheidsontvangsten betreft de betaling door de gemeente Twenterand inzake de afrekening van de gezamenlijk ontwikkeling "Kop Westerhaar".

** de hogere uitgaven voor lonen en salarissen in 2016 t.o.v. 2017 wordt vooral veroorzaakt door het uitbetalen van de afkoopsommen voor vertrokken in personeel in 2016.

TOELICHTING

3.4 Algemene toelichting

Algemeen

Stichting Mijande Wonen (hierna: Mijande) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Twente (gemeenten: Almelo, Hellen- doorn, Rijssen, Tubbergen, Twenterand, Wierden, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Losser, Oldenzaal, Hof van Twente, Borne, Hengelo) en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Vriezenveen, Oosteinde 193. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Mijande is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41032244.

Verslaggevingsperiode

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

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

De cijfers voor 2016 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2017 mogelijk te maken

Ook de douche-, toilet- en keukenrenovaties worden vanaf 2017 niet meer geactiveerd maar als onderhoudslast genomen. Deze aanpassing zijn in de vergelijkbare cijfers van 2016 aangepast. Dit heeft geleid tot een correctie in de herwaarderingsreserve van € 9,6 miljoen positief.

Schattingswijzigingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

De in de jaarrekening opgenomen fiscale positie (belastingvorderingen- en schulden) is bepaald op basis van actuele taxplanning en het voorlopige fiscale resultaat, waarbij aannames zijn gedaan. Bij het afhandelen van de aangiften kan het zijn dat naar aanleiding van het overleg met de belastingdienst andere standpunten worden ingenomen, waardoor de belastingpositie kan wijzigen. De aanslagen tot en met 2015 zijn door belastingdienst vastgesteld.

Met ingang van 2017 zijn er een tweetal nieuwe latenties toegevoegd. Het gaat hier om de latenties opwaarderingspotentieel en afschrijvingspotentieel. De latentie afschrijvingspotentieel is een actieve latentie met een waarde van € 0,9 miljoen. De latentie opwaarderingspotentieel is daartegen een passieve latentie. Deze heeft een waarde van € 7,4 miljoen.

Verder is de latentie compensabele verliezen fors gedaald. De beleidskeuze om op ons bezit een gemiddeld label B in 2023 te hebben in plaats van 2030 heeft geleid tot een grotere opgave in ons bezit. Door deze keuze zijn de verwachte fiscale resultaten fors gedaald ten opzicht van de vorige prognoses, hierdoor zal naar verwachting niet het volledige fiscale verlies uit voorgaande jaren binnen de termijnen kunnen worden verrekend en is de opgenomen actieve latentie met € 9,4 miljoen afgenomen.

Hierdoor zal – in tegenstelling tot het uitgangspunt ultimo 2016 – naar verwachting een gedeelte ad € 14,8 miljoen van het fiscale verlies uit voorgaande jaren niet tijdig kunnen worden verrekend met toekomstige winsten, waardoor in 2017 € 9,2 miljoen van de latente belastingvordering is afgeboekt.

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

Financiële instrumenten

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

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. 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'.

3.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB - en niet DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB -vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De

huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68).

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Daarnaast zijn ten opzichte van 2016 126 eenheden in het kader van de administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten als niet-DAEB aangemerkt. Er is voornamelijk gekeken naar het bezit welke woningen bij nieuwe verhuringen opgetrokken kunnen worden naar boven de huurtoeslaggrens voor de woningzoekende uit de middeninkomens.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van 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 waarden marktwaarde').

Mijande Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeren. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Mijande Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij de full-versie heeft de taxateur de mogelijkheid om bij een aantal vrijheidsgraden af te wijken van het handboek. Bij Mijande is er alleen afgeweken van de vrijheidsgraad disconteringsvoet als de taxateur op basis van zijn bevindingen hier rede toe was.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het per waarderingscomplex bepaalde positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Vanaf 2017 worden de kosten van douche-, toilet- en keukenrenovatie niet meer geactiveerd maar verantwoord onder de lasten onderhoud. Dit resulteert in lagere verkrijgingsprijzen en een hogere herwaardering.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De woningen worden jaarlijks gewaardeerd tegen de marktwaarde o.b.v. de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Daarnaast wordt ten laste van overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Daarnaast betreft het uitgaven inzake duurzaamheidsprojecten (Energiesprong). Dit betreft veelal een combinatie van activeerbare investeringen en onderhoud. In lijn met de begroting worden de onderhoudsuitgaven in het jaar van oplevering ten laste van het resultaat gebracht. Het zogeheten onrendabele deel van het investeringsgedeelte wordt ten laste van winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Materiële vaste activa

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

2 Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Mij- ande wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,802%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2,852%). De actieve belastinglatentie heeft gedeeltelijk betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De latenties zijn gewaardeerd tegen een tijdshorizon van 5 jaar. Gezien de mate van onzekerheid naar de toekomst toe is er gekozen voor een tijdshorizon van 5 jaar. De grilligheid waarin de beleidskeuzes elkaar opvolgen heeft een langere horizon voor de bepaling van de latenties niet de voorkeur.

De opgenomen latentie heeft daarnaast betrekking op de verschillen in de commerciële en fiscale waardering van activa voorzover verwacht wordt dat deze zullen worden gerealiseerd. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

2.2 Geamortiseerde rente

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

3 Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

3.2 Overige voorraden

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

4 Vorderingen

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

5 Liquide middelen

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

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

6 Eigen vermogen

6.1 Kapitaal

Het kapitaal is het oprichtingsvermogen van de stichting.

6.2 Overige reserve

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

6.3 Herwaarderingsreserve

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

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

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

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

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

7 Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

De nettorente bestaat uit de voor Mijande geldende rente voor langlopende leningen (3,802%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2,852%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op de geactiveerde geamortiseerde rente en de verwachte terugnemering van eerdere fiscaal doorgevoerde afwaarderingen naar een lagere WOZ-waarde.

7.2 Reorganisatievoorziening

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

8 Langlopende leningen

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

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

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

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

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

9 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Tenzij anders vermeld hebben kortlopende schulden een looptijd < één jaar.

3.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 2,8%(incl. inflatie) voor inkomens tot € 40.349. Voor inkomens hoger dan € 40.349 was dit 4,3%(incl. inflatie). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

12 Lasten verhuur- en beheersactiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Vanaf 2017 worden de kosten van douche-, toilet- en keukenrenovaties verantwoord in de lasten onderhoud. Voorheen werden deze kosten geactiveerd en in mindering gebracht van het onderhoud.

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.
- verhuurdersheffing in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

15 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

16 Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

17.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

18 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

19 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "26. Toerekening baten en lasten".

20 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "26. Toerekening baten en lasten".

21 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. Voor de pensioenregelingen betaald Mijande Wonen verplichte basispremies aan het pensioenfonds. Behalve betaling van premies heeft Mijande Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Mijande Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van een aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "26 Toerekening baten en lasten".

22 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "26 Toerekening baten en lasten".

23 Leefbaarheid

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

24 Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar 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.

25 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Mijande heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af tussen woningcorporaties en de Belastingdienst. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Mijande heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

26 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten.

Met ingang van het verslagjaar 2017 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in de Winst- en verliesrekening onder andere op basis van de Handleiding functionele winst-en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- de verhuurderheffing is verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit in plaats van onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten;

Deze aanpassing zijn ook in de vergelijkende cijfers verwerkt. Dit leidt niet tot resultaateneffect dan wel vermogenseffect.

3.7 Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

3.8 Toelichting op de balans

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB - en niet DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB- vast- goed in ex- ploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
1 januari 2017			
Boekwaarde volgens jaarrekening 2016	466.503	8.237	474.740
Overheveling n.a.v. scheidingsvoorstel	-17.665	17.665	-
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>448.838</u>	<u>25.902</u>	<u>474.740</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	6.271	239	6.510
Desinvesteringsen	-10.625	-227	-10.852
Herclassificatie	-	-	-
Waardemutaties	-8.623	645	-7.978
Totaal mutaties 2017	<u>-12.977</u>	<u>657</u>	<u>-12.320</u>
31 december 2017			
Verkrijgingsprijs	242.620	31.715	274.335
Herwaardering	193.241	-5.156	188.085
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>435.861</u>	<u>26.559</u>	<u>462.420</u>

De marktwaarde 2017 daalt € 12,3 miljoen van 474,7 miljoen in 2016 naar € 462,4 miljoen in 2017 waarbij de waardedaling hoofdzakelijk aan de DAEB woningen zijn toe te rekenen.

Vanaf 2017 worden de kosten van de douche-, toilet- en keukenrenovaties niet meer geactiveerd maar rechtstreeks als last meegenomen in de verlies- en winstrekening. Deze aanpassing is doorgevoerd in de cijfers van 2016. Hierdoor vindt er een mutatie plaats tussen de verkrijgingsprijzen en de herwaardering. In totaal gaat het om een bedrag van € 9.8 miljoen

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 4.912 (2016:5.097) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 175 (2016: 110) verhuureenheden opgenomen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt voor 2017 voor DAEB € 616.161 en voor niet-DAEB € 30.523. In totaal € 646.684 (2016 € 668.950).

Mutaties waarderingsparameters

De redenen van mutatie zijn:

1. Voor woningen die blijvend zijn gereguleerd geldt vanaf maart 2017 (en dus in de marktwaarde ultimo 2017) een zevenjaars exploitatieverplichting, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde (€ -6.2 miljoen)
2. De macro-economische parameters zijn in de 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt per saldo tot een positief effect (€ 4.9 miljoen).
3. De gemiddelde disconteringsvoet is gestegen van 7,31% in 2016 naar 7,56% in 2017 (+0,25%). Het effect is 11,2 miljoen negatief.
4. De leegwaardestijging is in 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt tot hogere verkoopbrenngsten en een hogere marktwaarde. Het effect is 11,5 miljoen.
5. In tegenstelling tot 2016 wordt de boveninflatoire huurverhoging voor zelfstandige woongelegenheden eeuwigdurend ingerekend, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van 4,2 miljoen.
6. Het gemiddelde onderhoudsbedrag is gestegen van 903,36 in 2016 naar 903,85 in 2017 (+0,05%). Het effect is 0,1 miljoen.
7. Ingerekende verhuurderheffing is gestegen als gevolg van hogere (voorgeschreven) percentages. Dit levert een negatief effect op van 1,8 miljoen.

Mutaties objectgegevens

De contracturen stijgen met 1,06%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 4,1 miljoen. Hoewel de gemiddelde maximale huur is gestegen met 0,5% is de gemiddelde markthuur gedaald met 5,3%. Per saldo heeft dit een negatief effect van 3,3 miljoen. Hoewel de gemiddelde WOZ-waarde minimaal is gedaald, zijn op complexniveau stijgingen en dalingen van de WOZ-waarde zichtbaar. Mede hierdoor, maar ook als gevolg van het doorexploi-

teerscenario wat voordeliger wordt, ontstaat toch een positief effect van 1,0 mln euro op de marktwaarde.

De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren is minimaal gedaald (-0,01%), de mutatiekans uitponen is echter licht gestegen (+0,1%). Per saldo een positief effect op de marktwaarde.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor de woningen en parkeervoorzieningen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Voor het bedrijfs – en zorgonroerendgoed is de "full-versie" gehanteerd. Een ter zake deskundige taxateur heeft dit gedeelte gewaardeerd op basis van de full-versie.

De taxateur heeft op basis van zijn bevindingen bij een aantal BOG/MOG de disconteringsvoet aangepast in de full-versie. Bij de overige vrijheidsgraden is het handboek gehanteerd.

De complexindeling voor de marktwaarde is afgeleid van onze technische complexindeling. Op basis van deze indeling is gekeken naar het splitsingsvoorstel Daeb / Niet Daeb. De uitkomsten hiervan zijn al meegenomen in de complexindeling voor de marktwaarde. Op deze manier wordt het vergelijk naar de toekomst toe vereenvoudigd.

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Voor de waardering ten behoeve van de berekening van de marktwaarde heeft Mijande er voor gekozen om per subcomplex te waarderen

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters Woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	961	961	961	961	961
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	803	803	803	803	803
Mutatieonderhoud – EGW	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud – MGW	628	628	628	628	628
Beheerkosten – EGW	427	427	427	427	427
Beheerkosten – MGW	420	420	420	420	420
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,1352%	0,1352%	0,1352%	0,1352%	0,1352%
Verhuurderheffing als % van de WOZ		0,591%	0,592%	0,592%	0,593%
Huurderving, als percentage van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans bij uitponen		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verkoopkosten bij uitponen, als percentage van de leegwaarde	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud			€ 5,10 per m2 BVO		
Mutatieonderhoud			€ 10,20 per m2 BVO		
Marketing			14% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten bedrijfsmatig onroerend goed			3% van de markthuur		
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed			2% van de markthuur		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ waarde	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie	1.30%	1.50%	1,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaatsen			€ 47,- per jaar		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox			€ 157,- per jaar		
Beheerkosten - parkeerplaatsen			€ 25,50 per jaar		
Beheerkosten - garagebox			€ 36,- per jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ waarde	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Mijande is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Mijande en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 226,1 miljoen (31.12.2016 € 239,3 miljoen).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 25,8 miljoen (31.12.2016 € 9,2 miljoen).

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

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen	0,36%	0,20%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen meer dan € 43.000)	0,56%	0,55%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen lager dan € 43.000)	0,56%	0,55%
Mutatiegraad	6,84%	5,76%
Jaarlijkse huurderiving	0,52%	0,55%
Norm dagelijks klachten- en mutatieonderhoud per vhe	601,00	508,00
Kosten planmatig onderhoud per vhe o.b.v. meerjaren onderhoudsbegroting	405,00	453,00
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,2%	1,6%
Norm exploitatielasten per vhe	1.970,00	1.886,00
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,2%	1,6%
Minimale levensduur	15	15
Maximale levensduur	50	50
Restwaarde grond	6.248,27	7.264,50
Disconteringsvoet	5,0%	5,0%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

De verkoopopbrengsten voor de jaren 2018 tot en met 2022 zijn ingerekend in de bedrijfswaarde.

Tabel parameters ten behoeve van bedrijfswaarde

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten on- derhoud	Stijging overige vari- abele. Lasten in %	Huurderving in %
2018	1,40	1,40	2,20	2,20	2,20	0,55
2019	1,50	1,50	2,30	2,30	2,30	0,55
2020	1,60	1,60	2,30	2,30	2,30	0,55
2021	1,60	1,60	2,30	2,30	2,30	0,55
2022	1,80	1,80	2,30	2,30	2,30	0,55
2023-20XX	2,00	2,00	2,50	2,50	2,50	0,55

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen (aantal)	30	29	27	19	25
Fiscale boekwaarde (€ 1.000)	3.146	3.041	2.831	1.992	2.622
Commerciële boekwaarde (€ 1.000)	2.827	2.733	2.544	1.790	2.336

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Mijande. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Mijande heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven (toelichten: de definitie van de leefbaarheid en de wijze van toerekenen van de kosten aan de complexen).
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.
- Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn: Voorbeelden van toelichtingsvereisten:

Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.

Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is. Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbevestigingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur. Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend.

Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's. Toelichten dat bij de volgende complexen een renovatie en sloopbesluit is genomen, waardoor de levensduurinschatting is aangepast.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkantemeter prijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Mijande. Deze zijn gelijk aan de complexindeling binnen Mijande. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

1.2 – 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

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

	Onroerende zaken verkocht onder voor- waarden
	€ 1.000
1 januari 2017	
Stand volgens jaarrekening 2016	<u>1.161</u>
<i>Mutaties:</i>	
Investerings	-
Desinvesterings	-105
Overboekings	-
Herclassificatie/herkwalificatie	-
Herwaardering	-
Overige waardevermindering en terugnemings daarvan	178
Totaal mutaties 2017	<u>73</u>
31 december 2017	
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>1.234</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2017	2016
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	18	20
Verkopen boekjaar	-	-
Terugkopen boekjaar	-1	-2
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>17</u>	<u>18</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 15% en 25%. Daarnaast heeft Mijande een terugkoopverplichting. Het aandeel van Mijande in de waardeontwikkeling van de woning is 30 of 50%.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op 70% van de WOZ waarden.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

In het boekjaar werd vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie voor een totaal bedrag van € 0 (2016: € 0) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2017 bedraagt € 0 (2016: € 0).

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	5.316	4.346
Investerings	8.644	8.210
Overboeking naar onderhoud	-6	-26
Waardeveranderingen	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-6.294	7.214
Overboeking naar debiteuren	-	-
Overboeking naar voorziening	-	-
Mutatie	<u>2.344</u>	<u>970</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>7.660</u>	<u>5.316</u>

Materiële vast activa

1.4 Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€ 1.000
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.628
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-
Cumulatieve afschrijvingen	-1.057
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>2.571</u>
<i>Mutaties:</i>	
Investerings	248
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-207
Totaal mutaties 2017	<u>42</u>
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.876
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-
Cumulatieve afschrijvingen	-1.264
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>2.612</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	-
Installaties	lineair	50 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar
Computers	lineair	3-5 jaar

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd voor brand tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

2 Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Toelichting opbouw latentie.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	16.890	11.813
Mutatie boekjaar	-9.267	5.077
Boekwaarde per 31 december	<u>7.623</u>	<u>16.890</u>
Latentie compensabele verliezen		4.681
Latentie verkoopvijver		227
Latentie reorganisatie		62
Latentie afschrijvingspotentie		901
Latentie disagio		177
Latentie derivaten		<u>1.575</u>
Totaal		<u>7.623</u>

Latentie compensabele verliezen

Het verwachte saldo compensabele verliezen ultimo 2017 bedraagt € 72,9 miljoen. De latente vordering is opgenomen voor een bedrag van € 32,2 miljoen. De gemiddelde rentekostenvoet 2017 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,852%. De nominale waarde ultimo 2017 bedraagt € 14.474.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 563.000

Latentie verkoopverplichtingen

De gemiddelde rentekostenvoet 2017 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,852%. De nominale waarde ultimo 2017 bedraagt € 245.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 60.000

Latentie disagio leningen

De gemiddelde rentekostenvoet 2017 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,852%. De nominale waarde ultimo 2017 bedraagt € 250.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 3 jaar. Vrijval 1^e jaar € 61.000

Latentie waarderingsverschillen embedded derivaten

De gemiddelde rentekostenvoet 2017 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,885%. De nominale waarde ultimo 2017 bedraagt € 1.968.866 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar.

Het waarderingsverschil embedded derivaten ultimo 2017 bedraagt € 7.875.463. Het is niet bekend wat het deel is dat een looptijd heeft < 1 jaar, omdat de ontwikkelingen in de markt hier invloed op hebben.

Latentie reorganisatie

De voorziening reorganisatie bedraagt € 245.467. De gemiddelde rentekostenvoet 2017 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,885%. De verwachte looptijd is kleiner dan 1 jaar.

Latentie afschrijvingspotentie

De gemiddelde rentekostenvoet 2017 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,852%. De nominale waarde ultimo 2017 bedraagt € 1.074.244 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Het waardeverschil afschrijvingspotentie bedraagt ultimo 2017 € 3.8 miljoen. Vrijval 1^e jaar € 261.114.

2.2 Geamortiseerde rente

Het verloop van de post geamortiseerde rente is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	813	923
Mutatie	-116	-110
Boekwaarde per 31 december	<u>697</u>	<u>813</u>

Hiervan heeft € 121.000 een looptijd < 1 jaar (2016: € 116.000)

3 Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	Koopgarant teruggekocht	Koopwoningen bestaand bezit	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
1 januari			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	242	183	425
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>242</u>	<u>183</u>	<u>425</u>
<i>Mutaties:</i>			
Verkocht in boekjaar	-242	-36	-278
Aangekocht in boekjaar	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>128</u>
Totaal mutaties	<u>-114</u>	<u>-36</u>	<u>-150</u>
31 december	128	147	275
Cumulatieve verkrijgingsprijs	-	-	-
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>128</u>	<u>147</u>	<u>275</u>

Ultimo 2017 staat er 1 koopgarantwoning en 1 stuk grond te koop.

3.2 Overige voorraad

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	124	97
Mutatie	<u>39</u>	<u>27</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>163</u>	<u>124</u>

4 Vorderingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Huurdebiteuren	449	344
Gemeenten	44	140
Overige vorderingen	654	421
Overlopende activa	197	-
Boekwaarde per 31 december	<u>1.344</u>	<u>905</u>

4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Huurdebiteuren	728	585
Af: voorziening wegens oninbaar	-279	-241
Boekwaarde per 31 december	<u>449</u>	<u>344</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	241	216
Dotatie ten laste van de exploitatie	38	25
Afgeboekte oninbare vorderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>279</u>	<u>241</u>

4.2 Gemeenten

Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Gemeenten	44	140
Overige gemeenten	-	-
	<u>44</u>	<u>140</u>

De post vorderingen op gemeenten betreft van gemeenten te ontvangen bijdrage in projecten en te ontvangen bijdragen voor WMO aanpassingen.

4.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Te vorderen subsidie energieprojecten	401	308
Overige vorderingen	253	113
	<u>654</u>	<u>421</u>

4.4 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente en provisie bank	-	-
Overige overlopende activa	197	-
	<u>197</u>	<u>-</u>

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

5. Liquide middelen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Kas	-	-
ING	9	7
Rekening courant ING	-	758
Rekening courant BNG	1.130	-
Deposito BNG	2.500	-
Rabobank	22	90
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>3.661</u>	<u>855</u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking van Mijande. Mijande heeft bij BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 2 miljoen (2016: € 2 miljoen). Op balansdatum is overeenkomstig 2016 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

6. Eigen vermogen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige reserve	91.087	46.143
Herwaarderingsreserve	240.680	256.620
Resultaat boekjaar	<u>-16.994</u>	<u>29.004</u>
	<u>314.773</u>	<u>331.767</u>

stand na toevoeging resultaat boekjaar

6.1 Kapitaal

Het kapitaal van stichting Mijande wonen bedraagt € 45.

6.2 Overige reserves

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	46.143	70.976
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>29.004</u>	-
Stand per 1 januari*	75.147	70.976
Stelselwijziging douche-, toilet- en keukenrenovatie	-	-9.680
Mutatie van de herwaarderingsreserve	<u>15.940</u>	<u>-15.153</u>
Stand per 31 december	<u>91.087</u>	<u>46.143</u>

* inclusief resultaat voorgaand boekjaar

Vanaf 2017 worden de douche-, toilet- en keukenrenovaties rechtstreeks als last verantwoord onder de onderhoudslasten. De cijfers van 2016 zijn aangepast met bovenstaande stelselwijziging. Dit betekent dat de overige reserve afneemt in 2016 met € 9.6 miljoen. Dit gaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

6.3 Herwaarderingsreserve

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	<u>256.620</u>	<u>231.787</u>
Mutatie door herwaardering:	-15.940	15.153
Stelselwijziging douche-, toilet- en keukenrenovatie	-	9.680
Stand per 31 december	<u>240.680</u>	<u>256.620</u>

Vanaf 2017 worden de douche-, toilet- en keukenrenovaties rechtstreeks als last verantwoord onder de onderhoudslasten. De cijfers van 2016 zijn aangepast met bovenstaande stelselwijziging. Dit betekent dat de herwaarderingsreserve toeneemt in 2016 met € 9.6 miljoen. Dit gaat ten laste van de overige reserve.

Het verloop van de herwaarderingsreserve na impact stelselwijziging is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie € 1.000	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie € 1.000	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voor- waarden € 1.000	Totaal € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	244.109	950	1.881	246.940
Beleidswijziging DTK	9.681	-2	-	9.679
Overheveling n.a.v. scheidingsvoorstel	-4.741	4.741	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-	732	-	732
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-16.671	-	-	-16.671
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>232.378</u>	<u>6.421</u>	<u>1.881</u>	<u>240.680</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het 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. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. Er is geen rekening gehouden met eventueel over de herwaardering bij realisatie verschuldigde belastingen.

6.4 Resultaat boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2017 € 1.000	2016 € 1.000
Stand per 1 januari	-29.004	-6.311
Resultaatverdeling	29.004	6.311
Resultaat boekjaar	-16.994	29.004
Stand per 31 december	<u>-16.994</u>	<u>29.004</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

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 vna het belang van de volkshuisvesting.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 17,0 miljoen geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

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

Het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 17,0 miljoen, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 8,9 miljoen gerealiseerd resultaat en € 8,1 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 8,6 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen Daeb bezit, - € 0,7 miljoen Niet-Daeb bezit en € 0,2 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29-06-2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7 Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingen

De voorziening latente belastingen ontstaat uit hoofde van balanswaardering van WOZ opwaarderingspotentieel en de geamortiseerde rente.

Het verloop van de voorziening latente belastingen is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	163	185
Dotatie	7.414	-
Vrijval	-23	22
Boekwaarde per 31 december	<u>7.554</u>	<u>163</u>

De gemiddelde rentekostenvoet 2017 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,852%. De nominale waarde ultimo 2017 bedraagt € 203.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van langer 5 jaar

7.2 Reorganisatievoorziening

Het verloop van de post voorziening reorganisatiekosten is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	801	2.500
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	556	1.699
Boekwaarde per 31 december	<u>245</u>	<u>801</u>

De voorziening reorganisatiekosten is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat dit bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt afgewikkeld.

8 Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende leningen is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	151.601	154.106
Bij: nieuwe leningen	-	5.000
Af: aflossingen	-4.998	-7.505
Boekwaarde leningportefeuille per 31 december	146.603	151.601
Af: aflossingen komend jaar	-9.730	-4.995
Marktwaaarde embedded leningen per 31 december	7.875	9.280
Boekwaarde per 31 december	<u>144.748</u>	<u>155.886</u>

8.1 Langlopende leningen overheid

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	4.316	4.393
Bij: nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingen	<u>77</u>	<u>77</u>
Waarde leningsportefeuille	4.239	4.316
Af: aflossingen komend boekjaar	<u>77</u>	<u>77</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>4.161</u>	<u>4.239</u>

Van de uitstaande leningen overheid is € 77.000 aan te merken als kortlopend. Dit bedrag wordt in 2017 afgelost. Hiervan is 3,6 miljoen geborgd door het WSW per 31-12-2017.

8.2 Langlopende leningen kredietinstellingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	147.285	149.712
Bij: nieuwe leningen	-	5.000
Af: aflossingen	<u>4.921</u>	<u>7.427</u>
Waarde leningsportefeuille	142.364	147.285
Af: aflossingen komend boekjaar	<u>9.652</u>	<u>4.918</u>
Bij: waarde embedded derivaten	<u>7.875</u>	<u>9.280</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>140.587</u>	<u>151.647</u>

Van de uitstaande leningen kredietinstellingen is € 9.652 miljoen aan te merken als kortlopend. Dit bedrag wordt in 2018 afgelost. De marktwaarde van de volledige leningenportefeuille bedraagt ultimo boekjaar € 186,17 miljoen (2016: € 197,31 miljoen). Hiervan is 141,1 miljoen geborgd door het WSW per 31-12-2017.

Rente- en kasstroomrisico

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

Rente-%	€ 1.000	Renteherziening	€ 1.000	Resterende looptijd	€ 1.000
Roll over	1.000	0 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	9.729
0% - 2%	13.755	3 tot 6 maanden	7.500	van 1 tot 5 jaar	14.315
2% - 3%	1.272	6 maanden tot 1 jaar	10.000	van 5 tot 10 jaar	13.980
3% - 4%	59.726	1 tot 5 jaar	26.537	van 10 tot 15 jaar	11.679
4% - 5%	59.613	5 tot 10 jaar	5.000	van 15 tot 20 jaar	17.626
5% - 6%	10.155	> 10 jaar	13.699	> 20 jaar	79.274
>6%	1.082	n.v.t.	83.867		
	<u>146.603</u>		<u>146.603</u>		<u>146.603</u>

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft Mijande een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 5,57 miljoen (2016: € 5,76 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling. Van leningsportefeuille per 31-12-2017 is € 144,7 miljoen geborgd door WSW.

8.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden – zoals Koopgarant – zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.866	2.106
Waardemutatie	-476	-564
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.390</u>	<u>1.542</u>
<i>Mutaties</i>		
Terugname koopgarant woningen	-105	-240
Opwaarderingen/Afwaarderingen	147	88
Saldo mutaties	<u>42</u>	<u>-152</u>
<i>31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.761	1.866
Waardemutatie	-329	-476
Boekwaarde per 31 december	<u>1.432</u>	<u>1.390</u>

Gedurende 2017 is er geen woning (2016: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. In 2017 is er één woning (2016: 2) teruggekocht, welke is verkocht op de vrije markt. Hierdoor is de verplichting met € 105.000 afgenomen. Door waardeestijging van het vastgoed is de waarde van de verplichting toegenomen met € 147.000.

9 Kortlopende schulden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	9.730	4.995
Schulden aan leveranciers	3.723	4.122
Belastingen en premies sociale verzekeringen	932	1.109
Schulden ter zake van pensioenen	48	55
Overige schulden	277	470
Overlopende passiva	4.226	3.043
	<u>18.936</u>	<u>13.794</u>

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	9.653	4.918
Gemeenten	77	77
Overige schulden aan kredietinstellingen	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>9.730</u>	<u>4.995</u>

9.2 Schulden aan leveranciers

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Schulden aan leveranciers	3.723	4.122
	<u>3.723</u>	<u>4.122</u>

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	144	151
Omzetbelasting	785	958
	<u>929</u>	<u>1.109</u>

9.4 Schulden ter zake van pensioenen

De post ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Schulden ter zake van pensioenen	48	55
	<u>48</u>	<u>55</u>

9.5 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Vakantiedagenverplichting	96	94
Energiebelasting	9	14
Te betalen accountantskosten	46	30
Te verrekenen servicekosten	25	41
Projectsubsidies	93	93
Overige schulden	8	198
	<u>277</u>	<u>470</u>

9.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente leningen o/g	1.987	2.140
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen	1.905	779
Vooruitontvangen huren overig	160	11
Glas- en andere fondsen	157	113
Overige	18	-
Totaal overlopende passiva	<u>4.227</u>	<u>3.043</u>

Financiële instrumenten

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

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

Scheiden embedded derivaten

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

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

1e 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.

Vervolgaardering gedurende de looptijd van de swaption

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Prijrisico

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

Marktrisiko

Mijande Wonen beheerst het marktrisiko 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.

Valutarisiko

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

Renterisiko

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

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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.

Voorstel resultaatbestemming

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

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

Het WSW borgt slechts geldleningen indien Mijande Wonen als onderpand voor borgstellingen al zijn registergoederen als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek (die volgens de openbare registers ten name zijn gesteld van Mijande Wonen) heeft aangeboden aan het WSW en deze door het WSW als onderpand zijn geaccepteerd, tenzij de stichting instemde met vrijgave en dat onderpand volledig eigendom is van Mijande Wonen. De totale WOZ-waarde ultimo 2017 bedraagt € 646,68 miljoen.

CAO-verplichting jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget

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

Pensioenregeling

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

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

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

De dekkingsgraad is ultimo december 2017 113,4%. Bij een dekkingsgraad van 113,4% heeft SPW € 113,4 in kas voor elke € 100 aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2017 op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2018 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

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

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

Verplichting/bouwplan Westerhaar

In 2017 is er een informatieavond geweest in westerhaar, waarbij de plannen kenbaar zijn gemaakt m.b.t. 150 woningen. In 2018 krijgt dit nog een verder vervolg in hoe de plannen werden uitgewerkt gaan worden. Aangezien de onrendabele top niet betrouwbaar was te bepalen per 31 december 2017, is er ook geen voorziening onrendabele top opgenomen in de balans.

Fiscaliteiten

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

Mijande Wonen is ook in 2016 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Mijande Wonen heeft namelijk met ingang van 2014 gekozen voor een fiscale afwaarderingsstrategie: huurwoningen die met 15% of meer in WOZ waarde zijn gedaald ten opzichte van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008, zijn afgewaardeerd naar de fiscaal lagere bedrijfswaarde.

Naar verwachting bedraagt de omvang van deze waardemutatie per ultimo 2016 ongeveer € 80 miljoen (een fiscale last), waardoor het saldo compensabele verliezen per ultimo 2016 uitkomt op circa € 73,0 miljoen. De Belastingdienst heeft in het kader van vooroverleg schriftelijk akkoord gegeven op (de uitgangspunten van) deze fiscaal strategische keuze.

Mijande Wonen is zich terdege bewust van het feit dat de afwaardering moet worden teruggenomen zodra de WOZ waarden van de betreffende huurwoningen weer stijgen. De toekomstige fiscale verplichting die hieruit voort kan vloeien, is niet gewaardeerd. Dat neemt uiteraard niet weg dat Mijande Wonen onder meer in de begroting en liquiditeitsplanning rekening houdt met deze (mogelijk) uitgestelde belastingverplichting. Zoals eerder weergegeven zal de genomen compensabele verliezen niet in zijn geheel kunnen worden gecompenseerd met toekomstige winsten. Op basis van de huidige cijfers is de verliesverdamping berekend op € 14,8 miljoen.

3.9 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

10 Huuropbrengsten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Huuropbrengsten</i>		
Woningen en woongebouwen	30.489	30.099
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	899	930
	<u>31.388</u>	<u>31.029</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-224	-164
Af: huurderving wegens sloop	-18	-23
Af: huurderving wegens leegstand niet zijnde woningen	-74	-119
Totaal Huuropbrengsten	<u><u>31.072</u></u>	<u><u>30.723</u></u>

11 Servicecontracten

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	471	486
Contributies	-	-
	<u>471</u>	<u>486</u>
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand/oninbaarheid	-17	-32
Bij/Af: te verrekenen met verhuurder	-18	-42
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>436</u></u>	<u><u>412</u></u>

11.2 Lasten servicecontracten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	438	449
Niet verrekenende servicekosten	43	43
Totaal servicecontracten	<u><u>481</u></u>	<u><u>492</u></u>

12 Lasten verhuur- en beheersactiviteiten

De lasten voor verhuur- en beheersactiviteiten zijn te verdelen in:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Lonen en Salarissen	1.562	1.992
Sociale lasten	384	442
Pensioenlasten	363	387
Overige bedrijfslasten	<u>1.659</u>	<u>1.489</u>
Totaal lasten verhuur- en beheersactiviteiten	<u><u>3.968</u></u>	<u><u>4.310</u></u>

12.1 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en Salarissen	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Bruto Lonen en salarissen	2.325	2.873
Cafetariasysteem/bereikbaarheidsdienst	-9	-28
Interne doorbelasting uren eigen dienst VGB	-654	-709
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten	-69	-85
Inleenkrachten: derden	252	215
Geactiveerde productie eigen dienst	-249	-254
Advieskosten	2	-
Af: ontvangen ziekengelden	-36	-20
Totaal Salarissen	<u>1.562</u>	<u>1.992</u>
Sociale lasten	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten	-15	-17
Sociale lasten, premie ZW-WW-WAO	399	459
Sociale lasten	<u>384</u>	<u>442</u>
Pensioenlasten	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Pensioenpremie	377	402
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten	-14	-15
Totaal Salarissen	<u>363</u>	<u>387</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	fte	Fte
Directeur-bestuurder	1	1
Wonen	21,20	25,31
Vastgoed	9,56	9,67
Bedrijfsvoering	12,44	12,5
Staf	2,83	2,83
	<u>47,03</u>	<u>51,31</u>

12.2 Overige bedrijfslasten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Personeelskosten</i>		
Studiekosten	88	62
Overige personeelskosten	<u>139</u>	<u>113</u>
	<u>227</u>	<u>175</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud kantoor/werkplaats	39	55
Gas water elektra	35	24
Schoonmaakkosten	40	42
Belasting en verzekering	7	4
Afvoer afval	12	12
Overige huisvestingskosten	<u>57</u>	<u>52</u>
	<u>190</u>	<u>189</u>
<i>Algemene kosten:</i>		
Kosten externe controle	119	75
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten	-56	-49
Kosten automatisering	736	640
Expl. Kosten vervoermiddel	98	98
Vergoedingen RVC	73	62
Verbruik klein materiaal	70	71
Overige algemene kosten	<u>202</u>	<u>228</u>
	<u>1.242</u>	<u>1.125</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>1.659</u>	<u>1.489</u>

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijks onderhoud	1.665	1.392
Mutatie onderhoud	587	697
Planmatig onderhoud	2.122	2.219
Contract onderhoud	1.097	1.124
Planmatig keuken- douche- en toiletrenovaties	1.487	1.509
Planmatig CV-ervanging	19	39
Woningverbetering	1.573	1.528
Bijdrage onderhoud VVE's	-97	123
Subtotaal	<u>8.453</u>	<u>8.631</u>
Geactiveerde kosten	-	-
Totaal onderhoudslasten	<u>8.453</u>	<u>8.631</u>

Vanaf 2017 worden de kosten van douche-, toilet- en keukenrenovaties verantwoord onder de lasten onderhoud. De activeringen in 2016 zijn gecorrigeerd en in de verdere cijfers verwerkt. Het gaat om een bedrag van € 3,3 miljoen

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Belastingen	1.216	1.198
Premie verzekeringen	91	82
Verhuurdersheffing	3.235	2.982
Bijdrage externe toezichthouder	26	26
Contributie Aedes	40	40
Kosten i.v.m. leegstand	25	25
Kosten vereniging Woon	13	12
Afboeking vordering	57	48
Kosten KWH	48	18
Diversen	-	5
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>4.751</u>	<u>4.436</u>

15 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	10.320	2.948
Af: direct toerekenbare kosten	-268	-181
Af: boekwaarde	-10.938	-1.829
Af: toegerekende organisatiekosten	-17	-17
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-903</u>	<u>921</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	9.532	2.178
Af: direct toerekenbare kosten	-260	-143
Af: boekwaarde	-10.578	-415
Af: toegerekende organisatiekosten	-17	-12
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-1.323</u>	<u>1.608</u>

	2017	2016
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	595	770
Af: direct toerekenbare kosten	-8	-39
Af: boekwaarde	-167	-1.413
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-5
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	420	-687

16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1 Overige Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€ 1.000	€ 1.000
<i>DAEB-Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Bijzondere waardeveranderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-

	2017	2016
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde		18.143
Afname marktwaarde	-8.152	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-8.152	18.143

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

In 2017 worden de lasten met betrekking tot douche-, toilet- en keukenrenovaties ten laste gebracht van het onderhoud. Dit is met terugwerkende kracht aangepast in de cijfers van 2016. Hierdoor is toename marktwaarde gestegen van € 15,1 miljoen naar € 18,4 miljoen.

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	177	203
Afname marktwaarde	-	-
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-147	-88
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u>30</u>	<u>115</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

17 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Opbrengsten overige activiteiten	431	441
Kosten overige activiteiten	-880	-807
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>-449</u>	<u>-366</u>

18 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet cyclisch en cyclisch:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Leefbaarheid (niet cyclisch)	257	219
Leefbaarheid (cyclisch)	-	-
Totaal leefbaarheid	<u>257</u>	<u>219</u>

De leefbaarheidskosten vastgoed in exploitatie:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Leefbaarheid vastgoed in exploitatie	143	93
Toegerekende personeelskosten	114	126
Totaal leefbaarheid	<u>257</u>	<u>219</u>

19 Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	82
Waardeveranderingen van effecten	-	-
Waardeveranderingen overige	-	-
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	<u>82</u>	<u>82</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	2
Overige rentebaten	-	4
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>-</u>	<u>6</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	5.699	6.146
Rentelasten rekening-courant	4	-
Resultaten derivaten	116	110
Mutatie embedded derivaten	-1.405	1.733
Overige rentelasten	46	54
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>4.460</u>	<u>8.043</u>

In 2017 is voor een bedrag van € 0 (2016: € 0) aan rentelasten geactiveerd.

20 Belastingen

	2017	2016
	€ 1.000	€ 1.000
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-	-
Latente vennootschapsbelasting (lasten)		
Dotatie latentie compensabele verliezen	9.270	-5.170
Dotatie latentie verkoopvijver	422	-38
Dotatie latentie afschrijvingspotentie	-901	-
Dotatie latentie WOZ opwaarderingspotentie	7.414	-
Dotatie latentie embedded derivaten	281	-346
Dotatie latentie voorziening reorganisatie	139	424
Dotatie latentie afwaardering	56	53
Dotatie latentie geamortiseerde rente	-23	-22
	<hr/>	<hr/>
Totaal belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	16.658	-5.099
<i>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:</i>		
	2017	2016
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-306	23.905
Af:		
Fiscale afschrijving	-1.600	-1.600
Overige waardeveranderingen	-100	-14.960
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-250	-250
Verkoopopbrengst volgens V&W	-	-1.408
Correctie onderhoud	-3.579	-5.800
Dotatie HIR	-	-
Fiscale kosten reorganisatie	-	-1.700
Bij:		
Waardeveranderingen (niet fiscaal)	7.508	-
Verkoopopbrengst volgens V&W	902	-
WOZ mutatie	8.012	3.511
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-	1.733
Fiscale activering rente m.v.a. in ontwikkeling	100	100
Gemengde kosten aftrek	-	-
Correctie belastingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal correcties op commercieel resultaat	10.992	-20.374
	<hr/>	<hr/>
Belastbaar bedrag	10.686	3.531
	<hr/>	<hr/>
Effectieve belastingtarief	16,5%	3,5%
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisaties

2017	<u>BDO Accountants</u> € 1.000	<u>Totaal netwerk acc. organisatie</u> € 1.000
Controle van de jaarrekening	70	70
Andere controleopdrachten	7	7
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>77</u>	<u>75</u>

2016	<u>BDO Accountants</u> € 1.000	<u>Totaal netwerk acc. organisatie</u> € 1.000
Controle van de jaarrekening	57	57
Andere controleopdrachten	18	18
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>75</u>	<u>75</u>

De kosten zijn toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben. Voor de nog te ontvangen facturen m.b.t. jaarwerk 2017, resp. 2016 is een reservering opgenomen op de balans per 31 december.

Overige toelichting

Bezoldiging van directeur-bestuurder en commissarissen

Bezoldiging Directeur-bestuurder

Honorering bestuurder

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

Bedragen x € 1	Peter Zuithof:	
Functiegegevens	Directeur/bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31-12	
Deeltijdfactor in FTE	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	nee	
(fictieve) dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	146.760
Beloningen betaalbaar op termijn	€	-
Subtotaal	€	146.760
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
	€	151.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	-
Totale bezoldiging	€	146.760
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	
Deeltijdfactor 2016 in Fte	1,0	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	140.798
Beloningen betaalbaar op termijn	€	-
Totale bezoldiging 2016	€	140.798

Daarnaast beschikt de bestuurder over een dienstauto met een oorspronkelijke cataloguswaarde van € 48.990. Hierin is in 2017 zowel privé als zakelijk gereden.

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

Honorering raad van Commissarissen

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

Volgens de nieuwe WNT (2) bedraagt de bezoldiging per 1 januari 2015 maximaal 10 % (lid) of 15 % (voorzitter) van de maximale bezoldiging van de bestuurder. Daar is in 2017 geen gebruik van gemaakt en ook in 2018 hanteert de RVC van Mijande Wonen deze percentages niet, maar blijven zij met hun vergoedingen onder de richtlijn van VTW.

In 2017 heeft de RVC van Mijande de volgende beloning ontvangen:

Bedragen x € 1	H.W.M. Heijman	S. Posthuma	I. Kahraman	E.E.E. Bessem
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07-31/12	01/01 - 30/06
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.399	€ 9.875	€ 4.971	€ 4.971
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 15.399	€ 9.875	€ 4.971	€ 4.971
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 12.648	€ 8.400	€ -	€ 8.400
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2016	€ 12.648	€ 8.400	€ -	€ 8.400

Bedragen x € 1	L. Faber	G. Verkerk	L.H.J.M. Sanders	F.G.M. Weusthof
Functiegegevens	vice-voorzitter	lid/vice-voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 4.971	€ 9.875	€ 9.875	€ 4.971
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 4.971	€ 9.875	€ 9.875	€ 4.971
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 8.400	€ 4.200	€ 4.200	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2016	€ 8.400	€ 4.200	€ 4.200	€ -

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2017 in totaal € 64.908 (2016: € 54.648).

Overzicht zittingsduur leden Raad van Commissarissen:

Naam	Periode actief	Functie
Dhr. H.W.M. Heijman	2015-2018	Voorzitter
Mevr. S. Posthuma	2015-2018	Lid
Dhr. E.E.E. Bessem	2013-2017(afgetreden 01/07)	Lid
Dhr. L. Faber	2013-2017(afgetreden 01/07)	Vice-voorzitter
Dhr. G. Verkerk	2016-2020	Vice-voorzitter
Mevr. L.H.J.M. Sanders	2016-2020	Lid
De heer I. Kahraman	2017-2021(aangetreden 01/07)	Lid
De heer F.G.M. Weusthof	2017-2021(aangetreden 01/07)	Lid

De raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2017 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	Benoemd per
Remuneratiecommissie	Dhr. H.W.M. Heijman	23 september 2010
Remuneratiecommissie	F. Weusthof, voorzitter	1 juli 2017
Auditcommissie	Dhr. E.E.E. Bessem	1 juli 2014 t/m 30-06-2017
Auditcommissie	Dhr. G. Verkerk	1 juli 2016
Auditcommissie	Dhr. I. Kahraman	01-07-2017

Er zijn in 2017 geen topfunctionarissen. Tevens heeft er geen overschrijding plaatsgevonden van de maximale bezoldiging.

Opgemaakt te Vriezenveen, 20 juni 2018

P.S.M. Ruigrok
Interim Directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2017 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de bestuurder. De Raad van Commissarissen verleent de bestuurder geen décharge voor het gevoerde beleid, maar 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 Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Vastgesteld 20 juni 2018
Raad van Commissarissen:

H.W.M. Heijman
Voorzitter RvC

S. Posthuma
Lid RvC

G.Verkerk
Vice-voorzitter RvC

L.H.J.M. Sanders
Lid RvC

F.Weusthof
Lid RvC

I. Kahraman
Lid RvC

4. Overige gegevens

4.1 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.

4.2 Controleverklaring

De controleverklaring is op de pagina hierna opgenomen.

4.3 Balans na scheidingsvoorstel 01-01-2017

(bedragen x € 1.000)

Openingsbalans per 1 januari 2018 na verwerking scheidingsvoorstel

	Daeb	Niet-Daeb
Actief		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed in exploitatie	435.862	26.558
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.234	-
Vastgoed in ontwikkeling	7.660	-
	444.756	26.558
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	2.612	-
	2.612	-
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	7.049	574
Netto vermogens waarde niet Daeb	15.260	-
Lening u/g	8.960	-
Geamortiseerde rente	697	-
Financiële vaste activa	31.966	574
Vlottende activa		
Voorraden		
Onderhoudsmaterialen	126	37
Vastgoed bestemd voor verkoop	275	-
Voorraden	401	37
Vorderingen		
Huurdebiteuren 31-12	426	23
Gemeenten	44	-
Overige vorderingen	1.773	-
Overlopende activa	196	1
	2.439	24
Liquide middelen	1.009	2.652
Som der vlottende activa	3.849	2.713
Totaal Activa	483.183	29.845

	Daeb	Niet-Daeb
Passief		
Eigen vermogen		
Kapitaal	-	-
Overige reserve	91.086	7.770
Herwaarderingsreserve	240.680	6.420
Resultaat boekjaar	-16.993	1.070
Eigen vermogen	314.773	15.260
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen		
Voorziening latente belastingen	7.120	434
Reorganisatie voorziening	245	-
Voorzieningen	7.365	434
Langlopende schulden		
Langlopende leningen Overheid	3.680	482
Langlopende schulden Kredietinstellingen	139.350	1.237
Starterslening Niet Daeb	-	8.960
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	1.432	-
Langlopende schulden	144.462	10.679
Vlottende passiva		
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	9.618	112
Schulden aan leveranciers	3.720	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	931	1
Schulden ter zake van pensioenen	48	-
Overige schulden	-	1.395
Overlopende passiva	2.266	1.961
Vlottende passiva	16.583	3.472
Totaal Passiva	483.183	29.845