

---

**Jaarverslag 2012**

## **ALGEMENE GEGEVENS**

### **Naam toegelaten instelling:**

Stichting Mijande Wonen

### **Adres:**

Burgermeester Scholtensplein 1  
7595 AN Weerselo

### **Correspondentieadres:**

Postbus 20  
7595 ZG Weerselo

t: +31 (0)88 80 70 700

f: +31 (0)88 80 70 701

e: info@mijande.nl

i: www.mijande.nl

### **Datum oprichting corporatie:**

26 juli 1911 (Ootmarsum)

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

26 juli 1911, nr. TL 2230

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

7 november 1996, nr. 41032244

Laatste statutenwijziging :30 juni 2010

### **Werkgebied:**

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

## Inhoudsopgave

1.	Voorwoord .....	5
1.1	Ontwikkelingen in 2012 .....	5
1.2	Vooruitblik .....	6
1.3	Verklaring van het bestuur .....	7
2	Volkshuisvestingsverslag .....	8
2.1	Inleiding .....	8
2.2	De kwaliteit van de voorraad .....	8
2.2.1	Het woningbezit .....	9
2.2.2	Nieuwbouwplannen in voorbereiding en/of uitvoering .....	9
2.2.3	Nieuwbouwplannen gereed gekomen .....	11
2.2.4	Groot onderhoud .....	12
2.3	Het verhuren en verkopen van woningen .....	16
2.3.1	Het verhuren van woningen .....	16
2.3.2	Woningzoekenden .....	16
2.3.3	Woningverdeelstelsel en woningtoewijzing .....	17
2.3.4	Inkomensgegevens .....	18
2.3.5	Taakstelling huisvesting statushouders en gepardonneerden .....	19
2.3.6	Ontruiming .....	19
2.3.7	Huurachterstanden en oninbaar .....	20
2.3.8	Huurtoeslag .....	20
2.3.9	Huromzet en vergoedingen .....	20
2.3.10	Huurverhoging per 1 juli 2012 .....	20
2.3.11	Gemiddelde huur en maximaal redelijke huur .....	20
2.3.12	Huurbezwaarschriften .....	21
2.3.13	Het aantal verkopen in 2012 .....	21
2.3.14	Leefbaarheid .....	21
2.3.15	Wonen en zorg .....	23
2.3.16	Aanpasbaar bouwen .....	24
2.3.17	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid .....	24
2.3.18	Klachtencommissie .....	25
2.3.19	KWH huurlabel .....	25
2.3.20	Informatievoorziening .....	25
2.3.21	Sponsoring .....	26
2.4	Financiële continuïteit .....	27
2.4.1	Algemeen .....	27
2.4.2	Winst-en-verliesrekening over 2012 .....	28
2.4.3	Solvabiliteit, continuïteit en financiering .....	30
2.4.4	Loan to value .....	30
2.4.5	Interest coverage ratio .....	31
2.4.6	Renterisico .....	31
2.4.7	Liquiditeitspositie .....	32
2.4.8	Bedrijfswaardeberekening .....	32
2.4.9	Treasury .....	33

2.5	Verbindingen.....	34
2.6	De interne organisatie .....	35
2.6.1	HR en organisatie .....	35
2.6.2	Ondernemingsraad.....	35
3.	Verslag van de Raad van Commissarissen.....	37
3.1	Algemeen .....	37
3.2	Taak en werkwijze .....	38
3.3	Onafhankelijkheid en integriteit .....	40
3.4	Deskundigheid en samenstelling .....	40
3.5	Werkgeversrol.....	40
3.6	Remuneratiecommissie.....	41
3.7	Auditcommissie .....	41
3.8	Goedkeuren jaarverslag.....	42
4.	Kengetallen.....	46
5.	Jaarrekening .....	48
5.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2012 .....	50
5.2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2012 .....	52
5.3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2012 .....	53
5.4	Algemene toelichting.....	54
5.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	55
5.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	61
5.7	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	65
5.8	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening .....	74
5.9	Vennootschappelijke balans per 31 december 2012 .....	80
5.10	Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2012.....	82
5.11	Toelichting op de vennootschappelijke gegevens .....	83
6.	Overige gegevens .....	84
6.1	Gebeurtenissen na balansdatum .....	84
6.2	Statutaire resultaatbestemming.....	84
6.3	Voorstel resultaatbestemming .....	84
6.4	Controleverklaring .....	84

## **1. Voorwoord**

### **1.1 Ontwikkelingen in 2012**

In 2012 hebben we verder inhoud en vorm gegeven aan onze organisatie. De aanbevelingen vanuit de visitatie zijn grotendeels opgevolgd en geïmplementeerd. We werken op basis van ons ondernemingsplan (zie ook onze website).

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

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

Om deze missie te kunnen verwezenlijken zijn vijf kernwaarden benoemd:

Samenwerken;  
Klantgerichtheid;  
Proactief;  
Resultaatgericht;  
Betrokken.

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

In 2012 hebben we vooral gewerkt aan onze strategische doelstellingen zoals die in ons ondernemingsplan zijn verwoord. We werken op basis van een viertal thema's:

Dorpskracht;  
Klant;  
Investeringsopgave;  
Organisatie.

Op elk thema zijn doelstellingen afgesproken. Graag maken we u deelgenoot van onze resultaten

“Samen bouwen aan Dorpskracht”

In 2012 hebben we bijgedragen aan een aantal initiatieven die een directe relatie met “Dorpskracht” hebben. We zijn o.a. betrokken geweest bij het organisatorisch begeleiden van de realisatie van een Multi Functionele Accommodatie in Deurningen. Helaas is door externe oorzaken de dekking onder de exploitatie weggevallen, waardoor het project is afgeblazen. Samen met de dorpsraad in Tilligte is een plan ontwikkeld om in het dorp een vijftal huurwoningen te realiseren. Hierdoor wordt het ook voor de lagere inkomens in het dorp mogelijk om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. We hebben bijgedragen aan het project “Eet mee” in Twenterand. Door middel van dit project wordt vereenzaming tegengegaan en kunnen mensen met een laag inkomen genieten van een gezonde maaltijd en gezamenlijk eten. Door onze vaklieden is meegeholpen bij de renovatie van een wijkcentrum in Vriezenveen.

Voor alle kernen waarin we werkzaam zijn is een inventarisatie gemaakt van zowel statistische gegevens als informatie over het verenigingsleven. Hierdoor wordt het mogelijk om gericht partijen op te zoeken in het kader van dorpskracht.

“Mijande Wonen werkt klantgericht”

In 2012 hebben we onze relaties in kaart gebracht en samen met de Woningstichting Tubbergen een belanghoudersdag georganiseerd (zie ook onze website). Tijdens deze dag is ons ondernemingsplan gepresenteerd en zijn we de dialoog aangegaan over hoe we in de toekomst in contact willen blijven met onze belanghouders. In 2012 zijn we begonnen met het meten van onze klanttevredenheid door middel van het KWH-label. Deze metingen, en de bijsturingen die hierop zijn verricht, hebben geresulteerd in het verkrijgen van het label. Hierin lopen we voor op onze planning. Uiteraard zijn we bijzonder trots op deze prestatie. Tevens hebben we besloten om het verkoop-

product "Koopgarant" niet langer te gebruiken. We zijn van mening dat het geven van een aankoopkorting niet bijdraagt aan het bereikbaar maken van het eigen woningbezit voor de groep middeninkomens (€ 33.000 - € 43.000), niet aansluit bij de gewenste, financiële, zekerheid van onze klant (door erfpacht en risicodeling op prijsontwikkeling) en teveel financiële risico's voor Mijande Wonen (terugkoopgarantie) met zich meebrengt.

In Denekamp is samen met de gemeente Dinkelland gewerkt aan de realisatie van één loket voor Wonen, Welzijn en Zorg. We verwachten dat we op deze wijze onze klanten beter en sneller van dienst kunnen zijn. In januari 2013 is het loket geopend. Aan dit loket wordt ook door twee zorgpartijen deelgenomen.

"Mijande Wonen werkt op basis van vastgoedsturing"

In 2012 hebben we VABI Assetmanagement als managementtool geïmplementeerd. Hierdoor wordt het mogelijk om de consequenties van diverse vastgoedscenario's (verkoop, investeringen, exploitatiebeslissingen) door te rekenen. Dit zal leiden tot betere en grondigere besluitvorming. Samen met de conditiemeting (technische toestand van ons bezit) wordt hiermee het fundament gelegd om ook werkelijk op basis van vastgoedsturing te werken.

"Mijande Wonen werkt bedrijfsmatig en resultaatgericht"

Ook in 2012 hebben we een positief oordeel van het Centraal Fonds gekregen over onze financiële positie. Om onze bedrijfslasten in 2013 onder het benchmarkgemiddelde te laten komen zal er nog een behoorlijke inzet gepleegd moeten worden. We kunnen en moeten goedkoper werken. In 2012 is een aantal acties opgestart om dit te bewerkstelligen. Hiervan is de sluiting van onze vestiging in Vroomshoop, die samengevoegd wordt met de vestiging in Vriezenveen, een voorbeeld.

Ook in 2012 hebben we nog te maken gehad met incidentele kosten voortvloeiend uit de fusie. In de begroting 2013 zijn geen postfusiekosten meer opgenomen. Daarnaast wordt in 2013 gestart met het concretiseren van onze besparingsambitie. Om op lange termijn financieel gezond te blijven, zal structureel bezuinigd moeten worden. Het te besparen bedrag loopt de komende jaren op tot € 600.000 in 2017.

Voor onze investeringscapaciteit zijn we afhankelijk van onze woningverkoppen. De crisis die begon als financiële crisis heeft zich in 2012 verder doorgezet. De woningmarkt is verder tot stilstand gekomen. We merken dit o.a. door een daling van het aantal verhuizingen in de loop van 2012. Qua woningverkoppen hebben we onze ambitie van 40 ruimschoots gehaald. In onze woningmarkt hebben de voor verkoop gelabelde woningen een marktprijs die overeenstemt met wat starters, en inkomens boven € 33.000, kunnen financieren.

In relatie tot ons ondernemingsplan hebben we bijna alle doelstellingen gehaald of overtroffen. Een resultaat waar we trots op kunnen en mogen zijn.

## **1.2 Vooruitblik**

Voor de toekomst zijn we vooral bezorgd over de betaalbaarheid van het huren. De door het huidige kabinet afgekondigde verhuurdersheffing maakt het voor corporaties noodzakelijk om de huren behoorlijk te verhogen. Dit om veelal de heffing te kunnen betalen en ook nog enige, broodnodige, investeringscapaciteit te houden. Deze maatregel treft dus vooral de zwakkeren in onze maatschappij. Dat was nu juist de doelgroep waar wij in het verleden voor zijn opgericht. We verwachten dat het zeker nog tot 2016 zal duren voordat er sprake zal zijn van herstel op de woningmarkt. Onze jaarlijkse verkoopambitie is naar beneden bijgesteld tot 30 stuks in 2013 en 2014 en 25 stuks in de jaren daarna.

Ook de 'misperen' van enkele van onze collega's zullen hun impact niet missen. Als sector zijn we, ook financieel, solidair met elkaar. Dat betekent dat onder andere de financiële consequenties van het Vestia-debâcle afgewenteld zullen worden op collega-corporaties. Ook wij zullen hier last van ondervinden. Het is vanuit dat standpunt gezien begrijpelijk dat de sector door de politiek en publiek bekritiseerd wordt. Voor Mijande Wonen betekent dit vooral dat we gefocust zullen blijven op integer handelen volgens 'good governance'-principes.

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

In 2012 heb ik uit hoofde van mijn verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Mijande Wonen geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met de beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing van Mijande Wonen, ben ik van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen, die door Mijande Wonen zijn geïmplementeerd, een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

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

Weerselo, 13 juni 2013

was getekend,

P.G.J. Zuithof  
directeur-bestuurder

## **2 Volkshuisvestingsverslag**

### **2.1 Inleiding**

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

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

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

In 2012 heeft Mijande Wonen veel aandacht besteed aan het verder harmoniseren en verbeteren van werkwijzen en processen binnen alle afdelingen. Multidisciplinaire verbeterteams hebben geleid tot uniformeringen inzake alle primaire woninggerelateerde processen, maar ook bij ondersteunende processen zoals huurincasso.

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

In 2011 is, op basis van het vastgoedbeleid van de vier voormalige corporaties, in eerste instantie een korte termijn vastgoedsturingbeleid bepaald. Deze is goed hanteerbaar en als voorlopige beleidsvisie geschikt om beslissingen te nemen aangaande acquisitie, dispositie en interventies in het vastgoed.

In 2012 is volop gewerkt aan het ontwikkelen van een definitieve beleidsvisie op vastgoed. Er is onder andere gestart met een conditiemeting van ons bezit. Deze wordt in 2013 afgerond. De uitkomsten zijn belangrijke input voor het strategisch vastgoedbeleid.

De staat van het onderhoud is overal van een voldoende niveau, al zijn er per regio verschillen. Door de input vanuit de conditiemeting verwachten wij hierin een bevestiging te krijgen en voor de toekomst nog beter te kunnen sturen. Het afstemmen van de gewenste kwaliteit/prijs-verhouding heeft in 2012 de aandacht gehad en zal dit in 2013 ook zeker blijven houden. Dit heeft geresulteerd in het alloceren van het onderhoudsbudget op plaatsen waar dit het meest nodig is. Hierdoor worden de verschillen in staat van onderhoud steeds kleiner.

Ook voor duurzaamheid was in 2012 volop aandacht. Voor elke nieuwbouwontwikkeling geldt het uitgangspunt dat duurzame energiebronnen worden toegepast, tenzij dat om specifieke redenen niet haalbaar is. Bijzondere aandacht hierbij is het project aan de Stationslaan in Vroomshoop. Door middel van een "Passief-Massief"-bouwmethode wordt gewerkt aan een uiterst energiezuinig gebouw, dat uniek is in zijn soort.



### 2.2.1 Het woningbezit

Het verloop van het aantal wooneenheden in 2012 was als volgt:

aantal verhuureenheden in eigendom	woningen	overig bezit
Stand begin boekjaar	4.951	241
Correctie stand begin boekjaar	3	44
Verkocht in boekjaar	-45	0
Gesloopt in boekjaar	-12	-53
Uit exploitatie in verband met gepland project	-15	0
Nieuwbouw gereedgekomen in boekjaar	88	53
Teruggekocht uit VOV	3	0
Aangekocht in boekjaar	1	1
Stand einde boekjaar	4.974	286

In 2012 is het woningbezit in kaart gebracht en uniform geclassificeerd. Daaruit resulteerden verschillen ten opzichte van de oude aantallen. Het verschil van 44 stuks bij het overig bezit betreft voornamelijk parkeergelegenheden, die in het verleden niet consequent geregistreerd werden.

Het woningbezit is gebouwd in de jaren:

bouwjaren	aantal	percentage
t/m 1967	1.712	34%
1968-1974	869	18%
1975-1987	1.320	26%
vanaf 1988	1.073	22%
totaal	4.974	100%

### 2.2.2 Nieuwbouwplannen in voorbereiding en/of uitvoering

#### Regio Dinkelland

##### *Westwal, Ootmarsum*

Het pand aan de Westwal is in 1992 gebouwd, er werden toen acht appartementen gerealiseerd. In 2010 is het pand intern verbouwd ten behoeve van tijdelijke huisvesting van huisartsen. Inmiddels zijn de huisartsen verhuisd naar ons complex de Molenborgh. Het pand Westwal zal worden verbouwd tot een pand met vier huurappartementen met daarboven een penthouse.

##### *Nul Energiewoningen, Denekamp*

Op locatie 't Remerink in Denekamp zijn plannen gemaakt voor elf zogenaamde nul energiewoningen. Vijf woningen zijn bestemd voor de verkoop en zes woningen zijn bestemd voor de sociale verhuur. Eind 2012 hebben we geconcludeerd dat het voorliggende ontwerp in combinatie met de prijs niet haalbaar is. Het plan wordt, in samenwerking met een andere architect, opnieuw beoordeeld en ontworpen.

##### *Ten Dam, Tilligte*

Vanuit de dorpsraad in Tilligte is het initiatief ontstaan voor de bouw van een aantal huurwoningen en koopwoningen op de locatie bekend als Ten Dam. De plaatselijke aannemer Van der Aa heeft de grond van horecafamilie Ten Dam gekocht waarop woningbouw kan plaats vinden. Aan Mijande Wonen is gevraagd te investeren in huurwoningen op deze locatie, die aansluiten bij de wens van de potentiële huurders. Het gaat hier om een rij van vijf eengezinswoningen. In maart 2013 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden, waarin de plannen door de aannemer en Mijande Wonen aan de belangstellenden zijn gepresenteerd. Het overleg met de belangstellenden is opgestart om te komen tot een huurovereenkomst.

## Regio Twenterand

### *KOP Westerhaar, gebied 't oude Haarhuus*

Bekeken wordt of hier een aantal 2<sup>1</sup>-kapwoningen kunnen worden gerealiseerd. Dit project bevindt zich in de ontwerpfase.

### *Krijgerstraat, Vriezenveen*

In navolging van het project aan de Dunantstraat worden ook seniorenwoningen ontwikkeld aan de Krijgerstraat. Het idee is om een replica van de Dunantstraat-woningen te plaatsen. Het ontwerp is ontwikkeld en kan in aanbesteding worden genomen. Er wordt echter getwijfeld over de vraag naar dit type woningen tegen de gestelde huurprijs. Bekeken wordt of de huurprijs dan wel het ontwerp kan worden aangepast. Ook worden alternatieven (verkoop of renovatie van de bestaande bouw) overwogen.

### *Schoolwoningen, Vriezenveen*

In Vriezenveen staan vier zogenaamde schoolwoningen aan de Wetering leeg. Deze woningen zijn nu in het bezit van de gemeente Twenterand. Vanuit de JP van den Bent Stichting kwam een vraag voor de huisvesting van een doelgroep, die vergelijkbaar is met die aan de Garvesingel. Deze woningen lijken na verbouwing geschikt om er tien cliënten begeleid wonen te huisvesten. De voorbereidingen zijn gestart. De start van de verbouwing zal april/mei 2013 zijn. Een mondelinge toezegging over de hoogte van de huur en de voorhuurovereenkomst is aanstaande.

### *De Bunte fase III en IV, Vroomshoop*

Na het opstellen van diverse haalbaarheidsonderzoeken is besloten om op deze locatie koopwoningen te ontwikkelen, plus één huurwoning bestemd voor een zittende huurder. De aanvang van de bouw staat gepland voor april 2013 en oplevering van de eerste woningen zal na de zomervakantie van 2013 geschieden. De drie woningen die nog niet verkocht zijn, worden nog niet gerealiseerd.

### *Hoofdstraat 7-8, Vroomshoop*

Op de plek van het voormalige postkantoor is een plan bedacht voor zes appartementen ten behoeve van de verkoop. Het vigerende bestemmingsplan dient hiervoor aangepast te worden. Vanwege het grote aanbod aan koopappartementen in Vroomshoop en de lange tijd die ze te koop staan, is besloten dit plan voorlopig niet ten uitvoer te brengen.

### *Multifunctionele accommodatie, Vroomshoop*

Mijande Wonen heeft zich als partij teruggetrokken uit het project, met als reden dat de exploitatie een tekort liet zien.

### *Gezondheidscentrum, Vroomshoop*

Als onderdeel van de centrumvisie Vroomshoop wordt de haalbaarheid van een gezondheidscentrum met zorgappartementen en zelfstandige appartementen onderzocht. Tijdens de gesprekken met de diverse huurders, met als aanleiding de voorhuurovereenkomst, is gebleken dat de belangstelling niet meer zo groot is als voorheen. Met name wet- en regelgeving omtrent het scheiden van wonen en zorg geeft een andere kijk op dit project. Een aanpassing van het ontwerp om te komen tot een verkleinde versie is nodig. Aan de voorkant wordt eerst de haalbaarheid getoetst.

### *Zorgeenheden De Tye, Den Ham*

In de woonkern Den Ham is in voorbereiding het realiseren van een woon-zorgvoorziening voor 18 cliënten van de Baalderborg Groep. Het plan bestaat uit een verbouwing en uitbreiding van een voormalige basisschool. Deze staat momenteel leeg en is nog eigendom van de gemeente. Evenals bij het project aan de Stationslaan in Vroomshoop is bij deze ontwikkeling veel aandacht besteed aan flexibiliteit, om in de toekomst noodzakelijke aanpassingen eenvoudig mogelijk te maken. Het ontwerp omvat zes appartementen voor mensen met een licht verstandelijke beperking en twee groepen van zes appartementen voor mensen met een verstandelijke en/of psychogeriatrische beperking. Ieder groep heeft een eigen gemeenschappelijke woonkamer en eigen buitenruimte (patio). Verder zijn er diverse algemene ruimtes voor onder meer een grootkeuken, wasruimte, gemeenschappelijke badkamer en kantoren en slaapwacht voor personeel. Planning: mits er overeenstemming wordt bereikt met de Baalderborg Groep is de start van de bouw gepland rond medio 2013. Er wordt gestreefd naar een oplevering rond de jaarwisseling van 2013/2014. De aanbesteding wordt momenteel voorbereid en zal rond april 2013 plaatsvinden.

#### *Stationslaan 10- 12, Vroomshoop*

Binnen de woonkern van Vroomshoop wordt voor zorgaanbieder de Baalderborg Groep uit Ommen, een woon-zorgcomplex gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking. In 2007 is op basis van een architectenprijsvraag gekozen voor het huidige ontwerp. Eind 2011 is het project op alternatieve wijze aanbesteed. In samenwerking met Adviesbureau Bouw Quest en de Baalderborg Groep is het ontwerp verder doorontwikkeld als "passiefhuis", waarbij veel aandacht is besteed aan flexibiliteit om in de toekomst noodzakelijke aanpassingen eenvoudig mogelijk te maken. Het ontwerp bestaat uit 21 appartementen van ca 50 m<sup>2</sup>, één mantelzorgwoning, twee logeerkamers en diverse algemene ruimtes waaronder twee woonkamers voor gemeenschappelijk gebruik, een grootkeuken, een gemeenschappelijke badkamer en overige ruimtes voor personeel, zoals kantoren, technische ruimtes en slaapwacht.

Planning: door de planologische procedure en de omvangrijke bodemsanering, is de start van de bouw behoorlijk vertraagd. De bouwvergunning zal begin 2013 onherroepelijk zijn en naar verwachting zal de bouw aanvangen rond maart 2013. De bouwtijd bedraagt ca. twaalf maanden.

#### *Dunantstraat, Vriezenveen*

De oplevering van zeven grondgebonden seniorenwoningen staat in het eerste kwartaal van 2013 gepland. In dit project is gekozen voor conceptbouw. Binnen Mijande Wonen wordt deze manier van bouwen geëvalueerd om zo te kunnen bepalen waar we deze manier van bouwen in de toekomst kunnen en willen inzetten.

#### *Oude Haarhuis, Westerhaar*

De sloop van dit pand is gestart. De afronding van het project zal haar beslag krijgen in 2013. De werkzaamheden aanplanten groen, aanheling bestrating ten behoeve van parkeren en de bouwkundige aanheling van de bestaande bouw, staan gepland voor het eerste halfjaar van 2013.

### **2.2.3 Nieuwbouwplannen gereed gekomen**

#### Regio Dinkelland

##### *Molenborgh, Ootmarsum.*

Het project omvat een aantal ruimten ten behoeve van zorg, waaronder een huisartsenpost, een apotheek en fysiotherapie. Daarnaast worden er 23 appartementen gerealiseerd. Het project is begin 2012 opgeleverd en afgerond.

#### Regio Twenterand

##### *Veenstraat 58/58a en 60/60a, Westerhaar*

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

##### *'t Haarhuus (nieuwe) te Westerhaar*

't Haarhuus te Westerhaar is opgeleverd het begin van 2012.

##### *Kruidenwijk, Westerhaar*

Dit project is afgerond en in exploitatie genomen. Binnen dit project zijn ook vijf koopwoningen voor starters gerealiseerd. Voor de laatste woning is inmiddels een gegadigde gevonden, nadat de verkoopprijs behoorlijk verlaagd is.

##### *Veenstraat 60-62, Westerhaar*

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

## 2.2.4 Groot onderhoud

### 2.2.4.1 Planmatig onderhoud

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

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

De meerjaren onderhoudsbegroting volgt uit een meerjarenplanning. Via jaarlijkse inspecties wordt de onderhoudsstaat van onze woningen geïnventariseerd. De uitkomsten van deze inspecties worden vertaald naar de meerjaren onderhoudsbegroting. De onderhoudsstrategie is erop gericht een meerwaarde te geven aan het bezit, de zogeheten kwaliteitsverbetering. Door de conditiemeting ontstaat er nog meer inzicht in de staat van onderhoud en kan Mijande Wonen nauwkeuriger en beter afgewogen keuzes maken in de besteding van het onderhoudsbudget. De nulmeting is in 2012 ingezet en loopt door tot in 2013.

### 2.2.4.2 Woningverbeteringen

#### Categorieën

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

We onderscheiden de volgende categorieën woningverbetering:

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

In 2012 zijn voor € 2,3 miljoen woningverbeteringen uitgevoerd (en geactiveerd als onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie), als volgt onderverdeeld:

<b>Woningverbeteringen</b>	Realisatie 2012	Begroting 2012	Realisatie 2011
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Isolatie glas/dak	169		165
CV-installaties	198		248
Keuken-, douche- en toiletrenovaties	1.583		407
Ombouw tussenwoning naar tweekappers	0		259
Overig	356		204
	2.306	1.165	1.283

De activeringen zijn aanzienlijk hoger dan begroot. Dat is een gevolg van het vaststellen van de gewijzigde boekhoudkundige verwerking van uitgaven inzake keuken-, douche- en toiletrenovaties. Door de rechtsvoorgangers werd hiermee verschillend omgegaan. Vanaf 1 januari 2012 worden uitgaven voor keuken-, douche- en toiletrenovaties geactiveerd indien ze minimaal € 5.000 per woning bedragen. Indien hierdoor de boekwaarde van de betreffende woning hoger wordt dan de bedrijfswaarde, wordt het verschil vervolgens als onrendabele top afgeboekt. Als gevolg van deze beleidswijziging, zijn de activeringen in 2012 € 1,4 miljoen hoger uitgevallen.

Daarnaast worden, evenals in het verleden, onderhoudskosten geactiveerd als deze leiden tot huurverhoging (tevens hogere bedrijfswaarde).

#### 2.2.4.4 Dagelijks onderhoud

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

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

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

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

##### Klachtenonderhoud

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

##### Mutatieonderhoud

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

##### Contractenonderhoud

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

#### 2.2.4.5 Kostenontwikkeling

De onderhoudskosten hebben zich in 2012 als volgt ontwikkeld:

<b>Onderhoudskosten</b>	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2012	2012	2011
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Planmatig onderhoud	1.838	2.750	4.052
Contractenonderhoud	720	621	594
Dagelijks onderhoud	1.198	1.100	1.447
Mutatieonderhoud	907	960	598
Dochtervennootschappen	0	0	51
	4.663	5.431	6.742

De in paragraaf 2.2.4 uiteengezette boekhoudkundige wijziging met betrekking tot het activeren van onderhoudsuitgaven, heeft over 2012 een neerwaarts effect op de kosten van onderhoud ad € 1,4 miljoen (mutatieonderhoud € 1,0 miljoen, planmatig onderhoud € 0,4 miljoen). Zonder dit effect zouden de totale onderhoudskosten de begroting hebben overschreden met € 0,6 miljoen.

Gedurende 2012 werd geconstateerd dat de uitgaven voor dagelijks en (vooral) mutatieonderhoud de begroting fors dreigden te overschrijden. Dit kwam enerzijds doordat de mutatiegraad hoger was dan begroot en anderzijds doordat bij mutaties vaak bleek dat veel onderhoud moest plaatsvinden aan de betreffende woningen. Het gaat dan vaak om bedragen per woning van tussen de € 20.000 en 40.000 (cv-installatie, badkamer, keuken, plafonds, asbestverwijdering, etc.). Deze constatering heeft geleid tot bijsturing. Planmatig onderhoudsprojecten met een begroting van ca. € 0,4 miljoen zijn doorgeschoven naar 2013. Om een budgetoverschrijding in 2013 te voorkomen, zijn tevens bepaalde onderhoudsprojecten vanaf 2013 een jaar opgeschort.

Ten opzichte van de begroting zijn de kosten van planmatig onderhoud € 0,9 miljoen lager. Hieraan liggen vier hoofdoorzaken ten grondslag:

- Hogere activeringen (€ 0,4 miljoen voordelig);
- Doorschuiven van projecten naar 2013 (€ 0,4 miljoen voordelig);
- Incidentele renovatie- en garantiewerkzaamheden aan enkele specifieke complexen (€ 0,3 miljoen nadelig);
- Voordelige aanbestedingsresultaten en minder dan de begrote deelname aan de uitgevoerde projecten (per saldo € 0,4 miljoen voordelig).

De budgetoverschrijding bij het contractenonderhoud houdt met name verband met hogere kosten van cv-onderhoud (abonnementen en storingen).

#### **2.2.4.6 Onderhoud voor rekening huurder**

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

In 2012 heeft Mijande Wonen een nieuw, soberder onderhouds-ABC vastgesteld.

#### **2.2.4.7 Duurzaam bouwen**

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

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

Bijzonder hierbij is het project aan de Stationslaan in Vroomshoop. D.m.v. een "Passief-Massief"-bouwmethodiek wordt gewerkt aan een uitetst energiezuinig gebouw, dat uniek is in zijn soort.

Eind 2012 heeft Mijande Wonen een subsidieaanvraag ad € 112.500 bij de provincie Overijssel ingediend inzake het upgraden van 133 woningen met minimaal drie energielabelstappen, teneinde ze minimaal naar een B- of A-label te brengen. Inmiddels is de aanvraag gehonoreerd. Het project zal in drie jaar worden uitgevoerd.

#### **2.2.4.8 Energielabels**

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

In 2008 en later in 2012 zijn er convenanten gesloten door brancheorganisatie Aedes, met als doel het behalen van energiebesparingen van de sociale woningbouw in Nederland. Het Convenant

Energiebesparing Huursector, dat ook door Mijande Wonen is ondertekend in juni 2012, stelt een gemiddelde energie-index van 1,25 (energielabel B) in 2020 als eenduidig richtpunt. De gemiddelde energie-index van de woningen van Mijande Wonen was in 2011, 1,75 en in 2012 1,70. Dit is een verbetering van 2,9%. De belangrijkste reden voor deze verbetering is het toevoegen van alle nieuwbouwwoningen van de afgelopen drie jaar. Hiermee is ook het hogere aantal woningen verklaard die in tabel 2 genoemd zijn.

Om de voortgang van energiebesparing te monitoren werkt Aedes met een benchmark. In 2011 was de gemiddelde energie-index uit de benchmark 1,80. De gemiddelde energie-index van 2012 is nog niet bekend. De verwachting is dat deze met 0,02 verbeterd.

De onderstaande tabellen geven inzicht in de energie-index en de energielabels van Mijande Wonen voor 2011 en 2012.

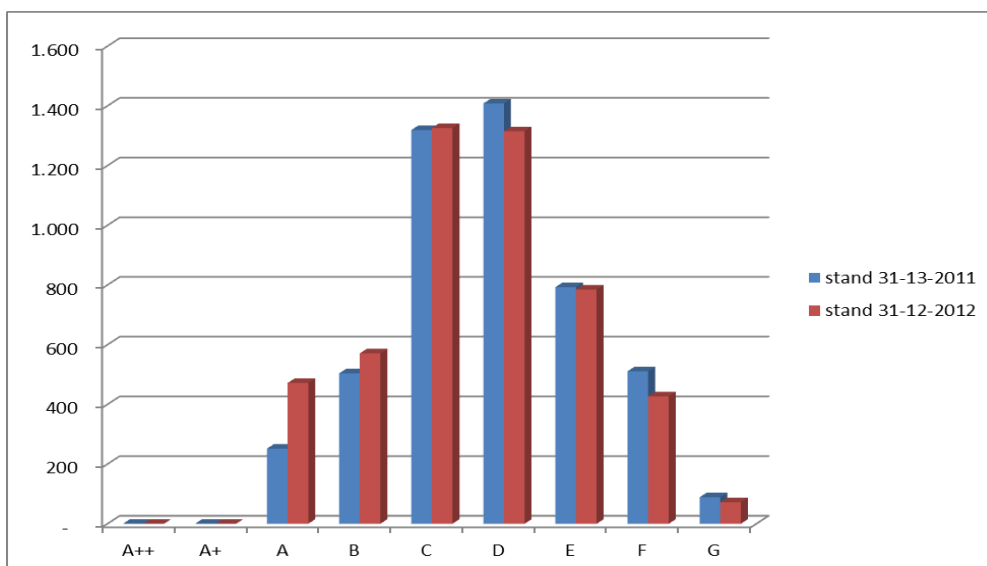
*Energie-index per energieklaas (gestandaardiseerd)*

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

*Energielabels Mijande Wonen 2011 en 2012*

	E label	31-12-2011		31-12-2012	
		aantal	%	Aantal	%
aantal woningen	A <sup>++</sup>	-	0,0%	-	0,0%
aantal woningen	A <sup>+</sup>	-	0,0%	-	0,0%
aantal woningen	A	252	5,1%	472	9,5%
aantal woningen	B	504	10,2%	571	11,5%
aantal woningen	C	1.319	26,6%	1.325	26,6%
aantal woningen	D	1.408	28,4%	1.315	26,4%
aantal woningen	E	793	16,0%	785	15,8%
aantal woningen	F	511	10,3%	427	8,6%
aantal woningen	G	89	1,8%	72	1,4%
geen label *)		75	1,5%	7	0,2%
<b>totaal aantal woningen</b>		<b>4.951</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.974</b>	<b>100,0%</b>

\*) Per 31 december 2012 hebben 7 woningen geen label. Dit betreft in 2012 gemuteerde woningen, waar (nog) geen label voor is.



## 2.3 Het verhuren en verkopen van woningen

### 2.3.1 Het verhuren van woningen

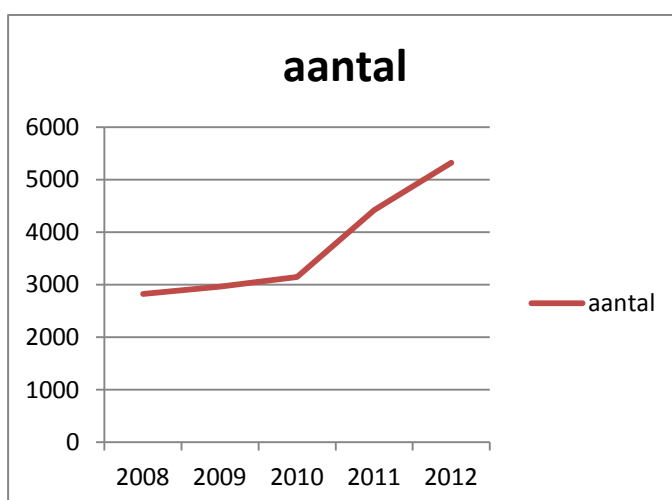
Mijande Wonen heeft in haar missie staan dat zij wil investeren in de kwaliteit van wonen en leven op het platteland van Noordoost Twente voor mensen in kwetsbare posities. Dit betekent dat zij goede en betaalbare woningen wil aanbieden aan mensen in het werkgebied. Hiervoor wil Mijande Wonen samen met haar maatschappelijke partners voldoende woningaanbod realiseren. Eind 2012 had Mijande Wonen 4.974 woningen in exploitatie (31 december 2011: 4.951). De vraag naar huurwoningen is het laatste jaar toegenomen. De vraag overstijgt in grote mate het aanbod. Een belangrijke oorzaak hiervan is de economische crisis. Klanten wachten met verhuizen en het maken van een volgende stap in hun wooncarrière. Kopen is door de aangescherpte eisen van de hypotheekverstrekkers moeilijker geworden voor starters. Dit veroorzaakt een grote druk aan de vraagkant.

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

Categorieën	huur 2012	2012	2011
Goedkoop	<= € 366,37	1.062	1.222
Redelijk	< =€ 524,37	3.316	3.291
Duur	< =€ 561,98	266	191
Zeer duur	< =€ 681,02	316	234
Vrije markt	> € 681,02	14	13
Totaal		4.974	4.951

### 2.3.2 Woningzoekenden

Woningzoekenden konden zich in 2012 inschrijven voor een woning bij Mijande. Dit konden zij doen via internet of een inschrijfformulier. Het merendeel van de inschrijvingen wordt per internet aangeleverd. Inschrijven is gratis en door de mogelijkheden via internet relatief makkelijk. Hierdoor is het aantal inschrijvingen relatief hoog in 2012.



De kans bestaat dat niet alle personen die staan ingeschreven nog daadwerkelijk een woning zoeken. In 2013 zal het bestand met woningzoekenden worden opgeschoond.



### 2.3.3 Woningverdeelsysteem en woningtoewijzing

Alle vrijgekomen woningen worden via het zogenaamde aanbodmodel aangeboden. De aangeboden woningen worden gepubliceerd in de krant en op internet. De woningzoekenden kunnen zelf reageren op de door hen gewenste woning.

Achteraf vindt door Mijande Wonen een openlijke verantwoording plaats qua toewijzing op basis van het aantal punten.

Dit systeem heeft zowel voor de klanten als de medewerkers veel voordelen; het geeft klanten een optimale keuzevrijheid, is transparant en kent een duidelijke werkwijze voor iedereen.

Jaar 2012	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Totaal
Aantal aangeboden woningen	128	287	415
Gemiddeld aantal reacties per woning	8	15	13
mutatiegraad	9,0%	8,1%	8,4%

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

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

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

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

In het verslagjaar 2012 zijn 50 sociale urgenties toegewezen (2011: 52). Iedereen is binnen een half jaar geholpen aan een woning. De meeste sociale urgenties zijn het afgelopen jaar toegekend op basis van het criterium scheiding met minderjarige kinderen.

Bij medisch urgenten is het soms lastig om daadwerkelijk een woning toe te kunnen wijzen omdat de gewenste woningaanpassing niet altijd beschikbaar is. In 2012 is het gelukt vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. De woningen met een medische aanpassing worden ook als zodanig geadverteerd, waarbij de zwaarte van de urgentie getoetst wordt aan de aanpassingen in de woning. In 2012 zijn zes woningen toegewezen aan medisch urgenten.

### 2.3.4 Inkomensgegevens

#### BBSH-regelgeving

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

Dit heeft over het verslagjaar geresulteerd in de volgende verhuringen.

#### Eenpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huur <= € 366,37	huur >= € 366,37 en <= € 524,37	huur > € 524,37	totaal
< 65	<= € 22.025	31	72	18	121
	> € 22.025	14	60	9	83
> 65	<= € 20.675	0	19	27	46
	> € 20.675	0	6	8	14
<b>totaal</b>		45	157	62	<b>264</b>

#### Tweepersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huur <= € 366,37	huur >= € 366,37 en <= € 524,37	huur > € 524,37	totaal
< 65	<= € 29.900	6	34	5	45
	> € 29.900	0	8	5	13
> 65	<= € 28.225	0	15	15	30
	> € 28.225	1	2	6	9
<b>totaal</b>		7	59	31	<b>97</b>

#### Drie- of meerpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huur <= € 366,37	huur >= € 366,37 en <= € 561,98	huur > € 561,98	totaal
< 65	<= € 29.900	0	36	8	44
	> € 29.900	0	4	4	8
> 65	<= € 28.225	0	1	0	1
	> € 28.225	0	1	0	1
<b>totaal</b>		0	42	12	<b>54</b>

Verhuur aan personen	<b>415</b>
Verhuur aan instellingen en bedrijven	61
<b>Totaal nieuwe verhuringen 2012</b>	<b>476</b>

### Aanvullende nieuwe regelgeving

Vanaf 1 januari 2011 zijn alle corporaties verplicht 90% van hun woningbezit te verhuren aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.085. Mijande Wonen heeft in haar beleid vastgelegd dat wij met voorrang toewijzen aan klanten met een inkomen onder deze grens. In 2012 zijn de regels ten aanzien van de vastlegging enkel keren gewijzigd, door nieuwe inzichten zowel van Mijande Wonen als van de accountant en het ministerie. Dit betekent dat het ook in 2012 veel werk was om een nauwkeurige vastlegging te kunnen overleggen.

Voor 2013 hebben wij nogmaals de methode van inkomensbepaling onder de loep genomen en verduidelijkt.

Totaal hebben wij in 2012 94,8% van de aangeboden woningen toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 34.085. 5,2% van de woningen is toegewezen aan huurders met een hoger inkomen. Hiermee voldoen we aan de eis.

Deze 5,2% wordt deels veroorzaakt door verplichte verhuizingen vanuit de KOP Westerhaar (sociaal plan) naar het nieuwe Haarhuus. In een aantal gevallen waren er geen kandidaten met een inkomen lager dan € 34.085. Bovendien was een aantal dossiers uit begin 2012 incompleet, in verband met een ontbrekende inkomensverklaring van de huurder. Deze zijn meegeteld als onderdeel van de 5,2%.

### **2.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders en gepardonnerden**

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

Het saldo vanuit het Rijk einde 2012 is drie nog te huisvesten statushouders in Dinkelland en vijf in Twenterand. Het laatste halfjaar zijn echter nauwelijks aanmeldingen geweest van kandidaten voor huisvesting. Alleen in de gemeente Twenterand zijn twee statushouders gehuisvest. In de eerste drie maanden van 2012 zijn in de gemeente Dinkelland 27 statushouders gehuisvest. Hiermee werd de achterstand vanuit 2011 in één keer ingelopen. Het betrof een grote groep die in één keer geplaatst is.

### **2.3.6 Ontruiming**

In 2012 is negen keer een woning ontruimd (2011: tien), als volgt te splitsen:

Totaal 2012	Ontruimd	Na aanzegging ontruiming, vrijwillig de huurovereenkomst ontbonden door huurder
Vroomshoop	4	1
Vriezenveen	3	5
Denekamp	2	1

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 is. Dit geeft een aanzienlijke besparing in ontruimingskosten voor de vertrekkende huurder en manuren voor Mijande Wonen.

De redenen voor ontruiming zijn divers:

- huurachterstand;
- overlast;
- bevuiling.

### **2.3.7 Huurachterstanden en oninbaar**

Per 31 december 2012 bedraagt de huurachterstand € 521.000 (31 december 2011: € 453.000), dat is gelijk aan 2,0% van de te innen jaarhuur (2011: 1,7%). In 2012 is veel aandacht geschonken aan het verbeteren van de aanmaan- en incassoprocedure. Desalniettemin is de huurachterstand gestegen. In 2013 zal dit een blijvend aandachtspunt vormen.

De huurvoortuitbetaling ultimo boekjaar bedraagt € 72.000 (31 december 2011: € 62.000).

Als oninbaar is in 2012 van de huurvorderingen afgeboekt € 21.000 (2011: € 13.000). Daarnaast is wegens mogelijke oninbaarheid per 31 december 2012 een bedrag ad € 69.000 gedoteerd aan de voorziening voor dubieuze debiteuren (2011: € 22.000).

### **2.3.8 Huurtoeslag**

De huurtoeslag wordt toegekend door de belastingdienst. Huurtoeslag is bedoeld om de huur betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep. Mijande Wonen is een Huurtoeslag Informatie Punt (HIP). Dit betekent dat Mijande Wonen aan zowel eigen huurders als aan particulieren hulp verleent bij het aanvragen van huurtoeslag. Over het boekjaar 2012 ontvingen zij circa € 2,2 miljoen (2011: € 2,5 miljoen) aan huurtoeslag, die in mindering is gebracht op de te betalen huur. Het gemiddelde gematigde bedrag bedraagt € 167 per maand (2011: € 177). In december 2012 werd bij 1.061 huurders een matiging verrekend met de te betalen huur (december 2011: 1.119).

### **2.3.9 Huuromzet en vergoedingen**

De huuromzet over 2012 bedraagt € 26.608.000 (2011: € 25.670.000) uit het reguliere woningbezit. Daarnaast bedraagt de huuromzet uit overig bezit, niet zijnde woningen € 93.000 (2011: € 134.000).

Vanwege huurmutaties dan wel voorgenomen verkoop of sloop bedraagt de huurderiving € 311.000 (2011: € 305.000). Dit komt overeen met 1,2% van de huuropbrengst (2011: 1,2%).

Naast de huurinkomsten betalen huurders ook een bijdrage voor bijbehorende kosten, de zogenaamde servicekosten. Dit betreft onder meer glasfonds, rioleringsfonds, schoonmaakkosten, kosten elektra lift en algemene verlichting, etc. De totaal in rekening gebrachte vergoedingen hiervoor bedragen € 590.000 (2011: € 460.000).

### **2.3.10 Huurverhoging per 1 juli 2012**

De maximale huurverhoging per 1 juli 2012 is door het ministerie vastgesteld op 2,3% (1 juli 2011: 1,3%). Dit percentage is gebaseerd op de inflatie van het voorgaande jaar. Ook de huursomstijging voor woningcorporaties in het BBSH is vastgesteld op het inflatiepercentage. Boven het inflatiepercentage bestond geen differentiatieruimte.

### **2.3.11 Gemiddelde huur en maximaal redelijke huur**

De gemiddelde huur ultimo boekjaar bedraagt € 427 per verhuureenheid per maand (2011: € 399). Op basis van het woningwaarderingssysteem bedraagt het aantal punten per verhuureenheid 144 (2011: 143). Het merendeel van het bezit (77%) bestaat uit eengezinswoningen (2011: 75%). De oppervlakte van de woning levert een grote bijdrage aan het aantal punten binnen het woningwaarderingssysteem. De huidige huur bedraagt ca. 61% van de maximaal redelijke huur (2011: 60%). De potentiële verdien capaciteit kon tot op heden alleen via huurharmonisatie bij mutatie worden gerealiseerd.

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

### **2.3.12 Huurbezwaarschriften**

Tegen de huurverhoging per 1 juli 2012 werden geen bezwaarschriften ingediend. Er is in de loop van het jaar wel een verzoek om huurverlaging ingediend wegens technische gebreken. De huurder is in het ongelijk gesteld.

### **2.3.13 Het aantal verkopen in 2012**

In 2012 zijn 44 woningen regulier verkocht (waarvan één woning uit voorraad en twee op grond van de koopgarantconstructie teruggekochte woningen), tegenover 29 in 2010. Dat is meer dan begroot (40). Daarnaast is één woning verkocht volgens de koopgarantconstructie (2011: drie).

### **2.3.14 Leefbaarheid**

#### Dorpskracht

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

In 2012 hebben wij het begrip dorpskracht en de betekenis en acties voor Mijande Wonen verder uitgewerkt. Dorpskracht staat voor Mijande voor: het in coproductie met dorpsbewoners en belangstellenden bouwen aan een vitale en prettige woon- en leefomgeving opdat de dorpen nu en in de toekomst aantrekkelijk blijven. Leefbaarheid en vitaliteit van de kernen is belangrijk zodat mensen prettig kunnen wonen, in een kwalitatief goede woning, tegen relatief lage woonlasten.

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

In 2012 hebben wij van elk dorp in ons werkgebied een dorpscan gemaakt. Van elk dorp willen wij in kaart hebben hoe het 'DNA' van het dorp eruit ziet, inclusief de kengetallen als inwoneraantallen, aantal huurwoningen etc. Deze dorpscans zijn basisdocumenten die in 2013 verder aangevuld en geoptimaliseerd zullen worden.

#### Dorpskracht in de praktijk

In het verslagjaar zijn wij met verschillende dorpskrachtprojecten bezig geweest.

De dorpsraad in Tilligte onderzoekt samen met Mijande de mogelijkheden om een aantal starterswoningen te bouwen voor koop/huur, om de jongeren uit Tilligte de mogelijkheid te bieden daar te blijven wonen. Eind 2012 lag er een definitief plan waar alle partijen begin 2013 een uitspraak over zullen doen. Bij instemming zal er naar verwachting in de loop van 2013 gebouwd gaan worden.

In Vroomshoop ontwikkelen we samen met de gemeente Twenterand en een zorgaanbieder een gezondheidscentrum. In 2012 zijn wij met name bezig geweest om overeenstemming met de participanten te bereiken over de te huren ruimtes en de huurprijzen. Dit traject heeft veel tijd in beslag genomen en zal ook in 2013 nog doorlopen.

Begin 2012 is het project "Eet mee" gestart door de stichting Welzijn Twenterand. Het project wordt gerund door vrijwilligers. Het motto is: "Samen eten is gezellig, je ontmoet mensen en bevordert de sociale contacten". Mijande heeft € 1.500 bijgedragen aan dit project, waarmee alle toetjes bekostigd zijn voor 2012. Tijdens de elf Eet mee-bijeenkomsten kwamen gemiddeld 40 personen per keer.

In Twenterand is geparticipeerd in projecten van de voedselbank en stichting Manna. Tijdens de Sinterklaasperiode heeft Mijande chocoladeletters beschikbaar gesteld en meegeholpen om cadeaus te realiseren voor mensen uit Twenterand die een steuntje in de rug kunnen gebruiken.

Om de wijkplan Slot in Vriezenveen te revitaliseren is een Projectgroep Plan Slot in het leven geroepen. Zoals het er nu uit ziet wordt begin volgend jaar begonnen met de herinrichting van het "oude" speeltuintje en wordt het geheel feestelijk afgesloten (voor de zomervakantie) met een barbecue op het speelterrein. Dit regelen de bewoners zelf.

In Vriezenveen heeft Mijande een bijdrage geleverd aan het opknappen van het buurthuis het Kooikershuis. Er is een keukenblok (vanuit een sloopwoning) geplaatst door twee vaklieden en Mijande heeft een buitenasbak geschonken.

De Projectgroep KOP in Westerhaar, met de insteek om allerlei activiteiten in de wijk te ondernemen, heeft weinig resultaat gehad in 2012. Er is geen animo vanuit de bewoners van Westerhaar om als vrijwilliger deel te nemen aan eventueel geplande activiteiten. Tijdens de opening van het wooncomplex het Haarhuus in het derde trimester van 2012 is door de inwoners van Westerhaar vanuit dit project ervoor gezorgd dat de oude klok weer in ere is hersteld. Eind 2012 is besloten in overleg met de gemeente dit project in 2013 niet voort te zetten.

Met de gemeente Dinkelland zijn we in gesprek om, in het kader van duurzaam bouwen, elf nul-energie woningen te bouwen aan de Kaftmolen in Denekamp. Er is een schetsplan gemaakt door Morsink Architecten.

In Denekamp is door Reggefiber, in nauwe samenwerking met Mijande Wonen, een glasvezelnetwerk aangelegd. Vele van onze huurders zijn hierop aangesloten. Mijande heeft voor haar huurders in het 1<sup>e</sup> jaar een zeer aantrekkelijk abonnement kunnen regelen.

Mijande Wonen is net als vorig jaar benaderd door de gemeente Dinkelland om deel te nemen aan de Woonbeurs. Deze heeft plaatsgevonden op zaterdag 3 november 2012 in het gemeentehuis in Dinkelland. Er was een mooie toeloop van bezoekers en Mijande heeft daar haar nieuwbouwplannen, koopwoningen en de duurdere huurwoningen kunnen presenteren.

Vanuit alle vestigingen en afdelingen van Mijande Wonen is deelgenomen aan de vrijwilligersactie NL Doet in maart 2012. De vestiging Vroomshoop heeft bij woon-zorgcentrum De Vriezenhof in Vriezenveen geholpen met diverse klussen. Bij kulturhus De Klaampe in Westerhaar hebben medewerkers enkele algemene ruimten voorzien van nieuwe gesauste wanden. Ook zijn op een zorgboerderij door een groep medewerkers de handen uit de mouwen gestoken en zijn de twee woonkamers van een locatie van Philadelphia onderhanden genomen, terwijl de bewoners begeleid zijn op een dagje uit.

#### Wijk- en buurtbeheer

Mijande Wonen wil haar huurders een goede woning bieden in een veilige, plezierige woonomgeving. Om dat in de praktijk te bewerkstelligen zijn goede contacten in de buurten van groot belang. Wijk- en buurtbeheer maakt vanzelfsprekend deel uit van dorpskracht.

In ons werkgebied kennen we gelukkig verschillende woonmilieus met een goede kwaliteit in leefbaarheid. We onderscheiden een centrum-dorps woonmilieu, groen-stedelijk wonen en landelijk wonen. Samen met de beide gemeentes streven we ernaar de bestaande woonmilieus te versterken en het voorzieningenniveau zo goed mogelijk in stand te houden. Onze dorpskrachtconsulenten spelen hierbij een belangrijke rol.

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

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

Er wordt veel tijd en aandacht besteed aan individuele bewoners en hun problemen. In Vroomshoop, Vriezenveen en Westerhaar heeft een gedeelte van onze huurders regelmatig behoefte aan ondersteuning bij problematiek in de zin van schulden, verslaving, overlast, e.d. Maar natuurlijk ook in andere dorpen/wijken zijn er individuele bewoners die extra aandacht nodig hebben i.v.m. problemen. Door het adequaat inspelen van onze dorpskrachtconsulenten voorkomen wij zoveel mogelijk dat buurtbewoners in hun leefplezier worden aangetast en helpen wij de individuele bewoner zijn leven weer op de rails te krijgen.

#### Samenwerking/netwerken

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

Een aanhoudende huurachterstand, meldingen van burens, een verwaarloosde of vervuilde woning en/of overlastklachten zijn een signaal van mogelijke problemen binnen een huishouden. Dergelijke signalen zijn een aanleiding voor een huisbezoek en een gesprek met de huurders. In vrijwel

alle gevallen blijkt sprake te zijn van meerdere problemen ("multi problem"). Veelal spelen financiële problemen, alcohol en/of drugsproblemen, psychische problemen, minder begaafdheid en opvoedkundige problemen een rol.

Om hierin actief op te kunnen treden worden er Netwerk18+ overleggen gehouden waaraan ook Mijande Wonen deelneemt. Een steeds vaker voorkomend probleem is schulden. Vaak blijkt uit gesprekken met huurders over huurachterstanden dat er grote schulden zijn. Omdat de huur vaak de grootste post is van maandelijkse vaste lasten, wordt deze als eerste niet betaald. Wanneer huurachterstanden dan inzichtelijk zijn, blijkt dit het topje van de ijsberg. In de gemeente Twenterand is hiervoor een Meldpunt Schulden opgezet in samenwerking met gemeente, Stadsbank Oost Nederland, de woningcorporatie en Maatschappelijk werk. Deze korte lijnen blijken goed te werken. Mensen worden vlot geholpen en kunnen onderling snel doorverwezen worden. Ook in de gemeente Dinkelland wordt in goede samenwerking met de gemeente, Stadsbank en andere zorgpartijen adequaat gehandeld in voorkomende situaties.

We reageren snel op overlast en op andere tekenen die er op wijzen dat het met bewoners niet goed gaat. Ook dat draagt bij aan leefbaarheid in dorpen en wijken. Oplopende huurachterstand is zo'n signaal. We zijn er liever snel bij, omdat we dan gemakkelijker met de bewoners tot een oplossing kunnen komen en uitzetting kunnen voorkomen. We bieden bemiddeling en begeleiding. Klachten van huurders (sociale klachten) worden op papier gevraagd voor dossieropbouw. Mensen worden ook geadviseerd deze klachten te melden bij de politie. Indien klachten aanhouden worden deze behandeld in het netwerk 18+ en eventueel in het MDO.

### **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. Om deze huishoudens goed te kunnen huisvesten zullen we nieuwe woningen moeten bouwen en bestaande woningen moeten opplussen.

Als ouderen zelfstandig willen blijven wonen, is er meer nodig dan passende huisvesting. Ook voorzieningen op het gebied 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 werken wij actief met de inrichting van woonservicezones.

In 2012 is er binnen het gehele werkgebied veel aandacht geweest voor samenwerken met zorginstellingen. Wij hebben met diverse zorgorganisaties contact gehad over samenwerking en concrete resultaten geboekt. Opvallende samenwerkingsprojecten in 2012 waren:

- de oplevering van het nieuwe Haarhuus in Westerhaar in samenwerking met Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ). Het Haarhuus bestaat uit twee gebouwdelen. In gebouw A worden cliënten van TMZ gehuisvest. In gebouw B worden bewoners gehuisvest vanuit de aanleunwoningen en zelfstandige woningen van het oude Haarhuus. Alle bewoners van nabijgelegen woningen die graag wilden meeverhuizen naar 't Nieuwe Haarhuus zijn thuis bezocht. In eerste instantie leek het erop dat we appartementen tekort zouden komen. Nadat alle toewijzingen waren gedaan, bleek dat een aantal mensen op hun oude plek wilden blijven wonen en hadden we uiteindelijk acht appartementen over voor publicatie. Zo konden andere belangstellenden ook een kans maken op één van de appartementen van het nieuwe Haarhuus. In het najaar van 2012 is het gebouw feestelijk geopend.
- de samenwerking met zorginstelling Baalderborg Groep uit Hardenberg in het kader van de realisatie van een gebouw voor verstandelijk beperkten op het terrein van ons voormalige kantoorgebouw aan de Stationslaan 12 te Vroomshoop heeft verder vorm gekregen. De voorbereidingen van de bouw zijn gestart. Op deze locatie zullen 21 units voor verstandelijk beperkte jongeren worden gebouwd, plus een mantelzorgwoning en diverse andere ruimten.
- In het voorjaar is in de Molenborgh Ootmarsum een samenwerking met onder anderen huisartsen, apotheek en fysiotherapeuten geopend. De Molenborgh heeft 23 appartementen. De partners in het gezondheidscentrum (o.a. huisartsen, apotheek, fysiotherapeuten, thuiszorg) zijn begin 2012 ingehuisd.
- Samen met de gemeente Dinkelland, Carint en TSN zijn wij in 2012 verder gegaan met de voorbereidingen om een gezamenlijk loket te realiseren waar bewoners van Dinkelland terecht kunnen met alle vragen omtrent wonen, welzijn en zorg. Dit loket Wonen Werken Zorg is begin 2013 geopend.

### 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 laten wij veiligheidsinspecties uitvoeren naar de gas- en elektriciteitsinstallaties in de woningen.

Wij besteden extra aandacht aan 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 brand alarmering.

### **2.3.16 Aanpasbaar bouwen**

Als we nieuwe woningen ontwikkelen, bouwen we voornamelijk seniorenwoningen, woningen voor mensen met een handicap en starterwoningen.

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

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

In 2012 was bij meerdere complexen sprake van aanpasbaar bouwen ('t Haarhuus, Dunantstraat, Veenstraat).

### **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 2012 is gebleken dat het traject om tot één organisatie te komen met hulp van een extern adviseur van Quintis niet succesvol zou worden. Vervolgens hebben de huurdersorganisaties Mijande Wonen gevraagd een visie op de toekomstige huurdersorganisatie te maken. Deze is rond de zomer gepresenteerd. De huurdersorganisaties hebben hieraan hun eigen visie toegevoegd, waarmee een visie ontstond die de basis vormt voor de oprichting van een nieuwe stichting huurdersraad Mijande. Begin 2013 zal dit officieel plaatsvinden

Gespreksonderwerpen op de reguliere vergaderingen in 2012 waren de jaarlijkse huurverhoging, de begroting, de visie op de huurdersorganisatie en allerlei beleidsstukken omtrent woning veranderen, huurincasso, etc.

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

Bij de voorbereiding en uitvoering van omvangrijke onderhoudsprojecten, met name bij keukenen/of doucherenovaties worden de klanten schriftelijk ingelicht over de voorgenomen werkzaamheden en zo nodig voor mondeling overleg over en toelichting op de plannen uitgenodigd. Daar waar mensen wonen in te slopen woningen wordt persoonlijk contact gezocht met de bewoners. In goed overleg wordt gekeken hoe Mijande Wonen deze bewoners kan helpen met het verlaten van hun woning. Na het in kaart brengen van de woonwensen van de betreffende bewoners wordt nagegaan hoe wij deze beter kunnen vervullen. Deze bewoners worden met voorrang gehuisvest en zij kunnen een beroep doen op het sociaal plan.

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



### 2.3.18 Klachtencommissie

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

In 2012 zijn twee klachten ingediend bij deze commissie door of namens klanten die daadwerkelijk in behandeling zijn genomen door de klachtencommissie. In beide klachten is Mijande Wonen in het gelijk gesteld.

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

### 2.3.19 KWH huurlabel

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

Begin 2013 is duidelijk geworden dat wij de nulmeting zo goed hebben doorlopen dat wij in 2012 het KWH Label al gehaald hebben. Een bijzondere prestatie waar wij met zijn allen trots op zijn.

Het goed organiseren van onze processen en het beleid in onze organisatie heeft daar een belangrijke bijdrage aangeleverd evenals het continue oppakken van de verbeterpunten uit de analyses van KWH. Maar het grootste succes is te wijten aan de klantgerichte houding van alle medewerkers!

### 2.3.20 Informatievoorziening

In 2012 is de laatste versie van het bewonersblad "Dorpskracht" uitgebracht. Ondanks dat het blad met een acht werd gewaardeerd door onze huurders, wilden we een bredere doelgroep bereiken en de kosten reduceren. Derhalve is besloten tweemaandelijks in de "Veenstreek" en de "Dinkelland Visie" een middenpagina te vullen met Mijande-nieuws.

In 2012 zijn alle brieven, folders en de website onder de loep genomen en aangepast. Het maken en produceren van folders gebeurt nu geheel in eigen beheer. Zo kan snel op wijzigingen in het beleid worden ingesprongen.

In 2012 zijn twee grote projecten opgeleverd: De Molenborgh in Ootmarsum en 't Haarhuus in Westerhaar. Communicatie heeft een grote rol gespeeld in de organisatie rondom de feestelijke openingen.

Als er relevant nieuws te melden is (denk aan huurverhoging, oplevering projecten, etc.), wordt een persbericht gemaakt. Dit wordt naar de (lokale) media gestuurd en op onze website gezet. Door de inzet van Twitter wordt dit nieuws snel verspreid onder onze 450 volgers. Het woningaanbod wordt wekelijks via een Twitterbericht kenbaar gemaakt.

#### Website

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

Bezoek website	2012	2011
Totaal aantal bezoekers	70.753	71.285
Totaal aantal unieke bezoekers	29.067	28.986
Totaal aantal paginaweergaves	435.294	484.479
Gemiddelde bezoektijd	3 min 51 sec.	3 min. 18 sec.

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

Meest bezochte pagina's	2012	2011
Huuraanbod	55.417	99.917
Ik zoek woonruimte	45.314	54.372
Welkomspagina	19.104	41.812
Ons woningaanbod	14.698	30.183
Contact	12.780	15.039

Ten opzichte van 2011 belanden bezoekers vaker rechtstreeks of via links op een ander sites op de website:

Toegang tot de site	2012	2011
Zoekmachines (vooral Google)	38%	52%
Direct (intypen <a href="http://www.mijande.nl">www.mijande.nl</a> )	42%	38%
Link op andere site	20%	10%
Totaal	100%	100%

### 2.3.21 Sponsoring

Mijande Wonen voert een terughoudend sponsorbeleid. Over 2012 bedroegen de totale sponsor-kosten € 530 (2011: € 5.837).

## **2.4 Financiële continuïteit**

### **2.4.1 Algemeen**

Conform het ondernemingsplan, is het uitgangspunt en tevens randvoorwaarde van de activiteiten van Mijande wonen is dat jaarlijks een positief financieel oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) wordt ontvangen. Gestreefd wordt naar lage beheerlasten, lager dan die van de benchmark 'Corporatie in Perspectief' (CFV). Over 2011 hebben we dit streven nog niet gerealiseerd. Mijande Wonen wil de bedrijfskosten laag houden en een positieve kasstroom genereren uit de normale bedrijfsuitoefening. De verdien capaciteit van de woningvoorraad wil ze optimaal benutten door onder andere opbrengsten uit verkopen opnieuw te investeren in de bestaande voorraad of in nieuwbouw. Het stellen van financiële kaders en het opstellen van financieel beleid als toetsingskader is de basis. Er wordt ingezet op actieve financiële sturing. Om het kostenbewustzijn te vergroten worden er budgetten verstrekt aan budgethouders.

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

## 2.4.2 Winst-en-verliesrekening over 2012

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

	<b>realisatie 2012</b>	<b>begroting 2012</b>	<b>verschil 2012</b>	<b>realisatie 2011</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>				
Huuropbrengsten	26.390	26.320	70	25.499
Opbrengsten servicecontracten	590	500	90	460
Overheidsbijdragen	0	14	-14	-78
Nettoverkoopresultaat vastgoed- portefeuille	4.857	4.017	840	3.344
Geactiveerde productie eigen bedrijf	308	0	308	0
Overige bedrijfsopbrengsten	505	0	505	39
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>32.650</b>	<b>30.851</b>	<b>1.799</b>	<b>29.264</b>
<b>Bedrijfslasten</b>				
Afschrijvingen materiële vaste activa	4.824	5.384	-560	4.470
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	10.301	2.856	7.445	3.907
Terugnemingen overige waardever- anderingen materiële vaste activa	-4.332	0	-4.332	0
Bijzondere waardevermindering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.781	0	1.781	0
Lonen en salarissen	3.580	2.753	827	3.271
Sociale lasten	547	533	14	465
Pensioenlasten	628	625	3	556
Lasten onderhoud	4.664	5.431	-767	6.742
Lasten servicecontracten	758	540	218	487
Overige bedrijfslasten	4.026	3.962	64	5.138
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>26.777</b>	<b>22.084</b>	<b>4.693</b>	<b>25.036</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>5.873</b>	<b>8.767</b>	<b>-2.894</b>	<b>4.228</b>
Niet gerealiseerde waardeveran- deringen vastgoedportefeuille	-19	0	-19	10
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-750	0	-750	0
Rentebaten	131	0	131	126
Opbrengsten financiële vaste activa		73	-73	33
Rentelasten	-7.135	-7.555	420	-7.125
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-7.754</b>	<b>-7.482</b>	<b>-272</b>	<b>-6.966</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-1.900</b>	<b>1.285</b>	<b>-3.185</b>	<b>-2.728</b>
Belastingen	45	0	45	-1.262
Resultaat deelnemingen	-313	0	-313	-285
	<b>-268</b>	<b>0</b>	<b>-268</b>	<b>-1.547</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-2.168</b>	<b>1.285</b>	<b>-3.453</b>	<b>-4.275</b>

Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste afwijkingen tussen realisatie 2012, begroting 2012 en realisatie 2011.

### *Bedrijfsopbrengsten*

De huren liggen redelijk in lijn met de begroting. De opbrengsten van servicecontracten zijn hoger dan begroot; hetzelfde geldt voor de servicekosten (opgenomen onder overige bedrijfslasten). Door een actief verkoopbeleid is de boekwinst naar aanleiding van de verkoop van onroerende zaken hoger dan begroot en tevens fors hoger dan over 2011.

De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de waarde van de bestede eigen uren aan investeringen in materiële vaste activa in exploitatie en in ontwikkeling. De directe uren van de afdeling Vastgoedontwikkeling worden vanaf 2012 geactiveerd (€ 204.000). Daarnaast betreft dit de directe uren van de afdeling Vastgoedbeheer, voor zover betrekking hebbend op woningverbeteringen (€ 104.000); in 2011 betrof dit een verwaarloosbaar bedrag.

De overige bedrijfsopbrengsten betreffen met name teruggaven van BTW over voorgaande jaren (€ 630.000, 2011: € 118.000). Voor alle jaren tot en met 2011 is de BTW-prorataregeling nu afge-rekend met de Belastingdienst. De overige bedrijfsopbrengsten bevatten tevens de negatieve mar-ges op de breedbandactiviteiten van Dinkel Werkmij 02 BV ad € 139.000 (2011: € 142.000). De activiteiten van deze vennootschap zijn in 2012 gestaakt en overgedragen aan een derde.

### *Bedrijfslasten*

Vanwege afschrijvingen op nieuwbouwinvesteringen zijn de afschrijvingskosten hoger dan over 2011. De vergelijking met de begroting gaat mank, omdat pas na het opstellen van de begroting 2012 een geharmoniseerde afschrijvingsstaat beschikbaar was.

Er zijn relatief forse (€ 10,3 miljoen) waardevermindering van materiële vaste activa verantwoord. Het grootste gedeelte betreft het sociale vastgoed (€ 9,2 miljoen), waaronder de Koningshof te Vriezenveen (€ 2,7 miljoen), het project KOP Westerhaar (€ 3,8 miljoen), het bouwplan Brunesse te Denekamp (€ 0,4 miljoen) en het terrein van de voormalige garage Schipper te Almelo (€ 0,4 miljoen). Daarnaast zijn waardeverminderingen verantwoord inzake commercieel vastgoed ad € 1,1 miljoen, waaronder een commerciële ruimte van de Koningshof te Vriezenveen (€ 0,7 miljoen), een parkeergarage aan het Scholtenerf te Denekamp (€ 0,2 miljoen) en een vijftal durehuurwoningen te Denekamp (€ 0,2 miljoen).

Tevens zijn relatief omvangrijke (€ 4,3 miljoen) terugnemingen van waardeverminderingen van materiële vaste activa verwerkt. Dit betreft onder meer het complex van St. Lucia aan het Schol-tenerf te Denekamp (€ 3,5 miljoen) en de Garvesingel te Vriezenveen (€ 0,6 miljoen).

Ten laste van het resultaat van 2012 is een incidentele waardevermindering inzake materiële vaste activa in exploitatie verantwoord ad € 1,8 miljoen. Dit betreft het geschatte nadelige verschil tus-sen de boekwaarde en de (indirecte) opbrengstwaarde van het voormalige kantoorpand in Dene-kamp.

De salarissen zijn € 0,3 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit komt grotendeels door incidentele af-koopsummen van personeel in loondienst (€ 0,2 miljoen). Daarnaast waren in 2012 2,5 fte meer in loondienst dan in 2011, waar tegenover staat dat de kosten van ingeleend personeel € 0,2 miljoen lager liggen dan over 2011. Ten opzichte van de begroting zijn de werkelijke salariskosten € 0,8 hoger. Dit komt vooral door de niet begrote afkoopsummen (€ 0,2 miljoen), hogere kosten van ingeleend personeel (€ 0,3 miljoen) en een lagere urendekking uit onderhoud (€ 0,1 miljoen).

De sociale lasten en pensioenlasten liggen in lijn met de begroting, maar liggen door premieaan-passingen wel boven het niveau van 2011.

Als gevolg van een verandering van de boekhoudkundige verwerking van onderhoudsuitgaven (ef-fect € 1,4 miljoen) onderschrijden de onderhoudskosten de begroting met € 0,8 miljoen. Zonder deze verandering zouden de kosten € 0,6 miljoen hoger zijn geweest dan begroot. Zie voor een toelichting op de onderhoudskosten paragraaf 2.2.4.5.

De lasten van servicecontracten zijn hoger dan begoot. Hieronder zijn incidentele kosten begrepen (grotendeels inzake voorgaande jaren) ad € 77.000. De opbrengsten uit hoofde van servicecon-tracten zijn eveneens hoger dan begroot (€ 90.000).

De overige bedrijfslasten liggen in lijn met de begroting, maar zijn aanzienlijk gedaald ten opzichte van 2011 (€ 1,1 miljoen). De belangrijke afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

- hogere automatiseringskosten € 146.000; hogere licentiekosten door nieuw aangeschafte applicaties, daarnaast te laag begroot;
- hogere advieskosten € 164.000; veel incidentele adviezen, tevens te optimistisch begroot;
- incidentele afboeking van een oude vordering ad € 75.000;
- hogere afboekingen debiteurenvorderingen € 87.000 (inclusief dotatie aan de voorziening voor mogelijke oninbaarheid);
- lagere CFV-heffing € 222.000; ten tijde van het opstellen van de begroting was hier geen informatie over bekend;
- lagere kosten conditiemeting € 134.000; dit betreft een verschuiving naar 2013.

### *Financiële baten en lasten*

Als gevolg van de matige financiële positie en liquiditeitsprognose van het Woon Investerings Fonds (WIF) is besloten een voorziening van 50% te treffen (€ 750.000) op de waarde van de WIF-certificaten in bezit van Mijande Wonen. Het is op dit moment onzeker in hoeverre deze voorziening adequaat is.

Voor het overige liggen de financiële baten en lasten redelijk in lijn met vorig jaar. Ten opzichte van de begroting liggen de rentelasten € 0,4 miljoen lager. Dit komt met name door lagere (variabele) rentepercentages dan waarmee in de begroting rekening was gehouden.

### *Belastingen*

In 2012 zijn uitsluitend afloopverschillen inzake voorgaande jaren geboekt, per saldo resulterend in een bate van € 45.000. Vooral vanwege de ontwikkeling van de WOZ-waarden zal Mijande Wonen naar het zich laat aanzien gedurende een reeks van jaren geen vennootschapsbelasting afdragen. Derhalve is besloten per 31 december 2012, evenals vorig jaar, geen actieve belastinglatentie te vormen voor verliescompensatie, noch voor overige waarderingverschillen (die een vergelijkbare looptijd kennen als de verliescompensatie).

### *Resultaat deelnemingen*

Het bedrag ad € 313.000 betreft het 50% aandeel in het resultaat van Dinkelborgh Energie BV over 2012 (€ 250.000) en een herziening van het resultaat over 2011 van deze BV na het vaststellen van de jaarrekening 2011 van Mijande Wonen (€ 63.000).

## **2.4.3 Solvabiliteit, continuïteit en financiering**

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. De financiële meerjarencijfers zijn voor de komende vijf jaar opgesteld ten behoeve van onder meer het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Het eigen vermogen van Mijande wonen is in 2012 afgenomen met € 2,2 miljoen tot € 21,9 miljoen per 31 december 2012. De solvabiliteit (verhouding eigen vermogentotaal vermogen) bedraagt per 31 december 2012 11% (31 december 2011: 12%).

Volgens de financiële meerjarenprognose ontwikkelt de solvabiliteit zich in de periode 2013-2017 positief, uitmondend in 16% per 31 december 2017. In de corporatiesector wordt een percentage tussen de 10 en 15 als voldoende beschouwd.

Het CFV geeft jaarlijks een solvabiliteitsoordeel naar aanleiding van de dVi (verantwoordingsinformatie op basis van onder meer de jaarrekening). Het solvabiliteitsoordeel kan "voldoende" of "onvoldoende" luiden. Mijande Wonen heeft in 2012 (op basis van de verantwoording over 2011) het oordeel "voldoende" gekregen en stelt zich ten doel jaarlijks dit oordeel te ontvangen.

Daarnaast verstrekt het CFV jaarlijks op basis van de dPi (verantwoordingsinformatie gebaseerd op de meerjarenbegroting) een continuïteitsoordeel. Tot op heden heeft Mijande Wonen steeds het oordeel A1 gekregen, wat wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. Om te komen tot het oordeel, voert het CFV een harmonisatieslag en een aantal stresstesten uit.

Voor het ontvangen van door het WSW geborgde financiering (waardoor we relatief goedkoop kunnen lenen), is het van belang dat de operationele kasstroom, verminderd met een fictieve aflossing van 2% van onze leningenportefeuille, positief is. Dit is bij Mijande Wonen in alle begrotingsjaren 2013-2017 ruimschoots het geval.

## **2.4.4 Loan to value**

Een veelgebruikte ratio voor de financiering van vastgoed is loan to value (LTV). Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de verstrekte financiering en de economische waarde van het onderpand. Bij een woningcorporatie kan de economische waarde worden bepaald op basis van de WOZ-waarde (bijv.70%) of op basis van de bedrijfswaarde. Mijande Wonen hanteert als norm een maximale LTV van 55% van de bedrijfswaarde. Per 31 december 2012 voldoet Mijande Wonen aan deze norm. Volgens de meerjarenbegroting wordt de norm in 2013 en 2014 licht overschreden en zal vanaf 2015 de LTV weer onder de 55% liggen.

Loan to value	realisatie 2012	realisatie 2011
Vreemd vermogen lange termijn (A) (incl aflossingverplichtingen)	€ 1.000 175.609	€ 1.000 175.633
Bedrijfswaarde bestaand bezit (B)	348.101	330.152
Loan to value (A/B)	50%	53%

#### 2.4.5 Interest coverage ratio

Deze ratio geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan de verschaffers van vreemd vermogen betaald kan worden. Het bedrijfsresultaat wordt hiertoe gecorrigeerd met de verkoop van onroerende zaken, afschrijvingen en overige waardeverminderingen. Binnen de sector wordt een minimale norm van 1,3 gehanteerd. In de markt ligt de norm rond de 1,5. Mijande Wonen hanteert laatstgenoemde norm. Zowel in 2012 als in alle begrotingsjaren 2013-2017 voldoen we aan de norm.

Interest coverage ratio	realisatie 2012	begroting 2012	realisatie 2011
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Operationele kasstroom (exclusief mutaties balans):			
Exploitatieresultaat	5.873	8.767	4.238
Nettoverkoopresultaat vastgoedport.	-4.857	-4.017	-3.344
Afschrijvingen	4.824	5.384	4.470
Overige waardeveranderingen	7.750	2.856	3.907
<b>Totaal operationele kasstroom</b>	<b>13.590</b>	<b>12.990</b>	<b>9.271</b>
Financieel resultaat (exclusief waardeverandering)	-7.004	-7.482	-6.966
<b>Interestdekkingratio</b>	<b>1,94</b>	<b>1,74</b>	<b>1,33</b>
Bedrijfswaarde activa	348.101	348.101	330.152
<b>Exploitatierendement</b>	<b>3,90</b>	<b>3,73</b>	<b>2,81</b>

#### 2.4.6 Renterisico

Het renterisico in de komende vijf jaren is als volgt weer te geven:

Renterisico	te financieren				saldo leningen	renterisico t.o.v. leningen
	jaarlijkse aflossing	renteconversie	herfinanciering	renterisico totaal		
jaar	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	%
2013	-	13.382	-	13.382	173.836	7,7
2014	1.805	11.374	8.649	21.828	179.382	12,2
2015	1.656	11.683	3.000	16.339	179.727	9,1
2016	-	7.500	2.000	9.500	174.145	5,5
2017	-	-	-	-	169.067	0,0

In alle jaren blijft het totale renterisico als percentage van de uitstaande leningen onder het door het WSW gehanteerde percentage van 15.

Het totale renterisico bedraagt de som van de renterisico's op grond van de jaarlijkse aflossing, renteconversie en herfinanciering, voor zover nog te financieren.

#### 2.4.7 Liquiditeitspositie

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

De current ratio (verhouding vlottende activa/kortlopende schulden) is gestegen van 0,34 per 31 december 2011 tot 0,49 per 31 december 2012. De liquiditeitspositie is solide te noemen, mede vanwege de bestaande (per 31 december 2012 niet aangewende) kredietfaciliteit van € 10 miljoen.

#### 2.4.8 Bedrijfswaardeberekening

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

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

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

De financieringsruimte bestaat theoretisch uit de bestaande bedrijfswaarde van de in exploitatie zijnde woningen, verminderd met de bestaande leningportefeuille. De uitkomst hiervan geeft het theoretische plafond aan van mogelijk aan te trekken vreemd vermogen. In de praktijk zal het WSW borg willen staan voor een lager bedrag en zullen financiers niet het maximale bedrag beschikbaar stellen. Het WSW hanteert een grens van 50% van de WOZ-waarde. Voor Mijande Wonen komt die 50% overeen met € 371 miljoen.

Aan de bedrijfswaardeberekening per 31 december 2012 liggen onder meer onderstaande parameters ten grondslag:

	2013	2014	2015	2016	2017 e.v.
Huurstijging (inflatie)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie ineens	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Stijging beheerlasten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
<b>Overige uitgangspunten:</b>					
Beheerlasten p/VHE	€ 952				
Planmatig onderhoud p/VHE	€ 800				
Dagelijks onderhoud p/VHE	€ 372				
Zakelijke lasten	€ 253				

Bovenstaande uitgangspunten zijn ontleend aan de meerjarenbegroting en de meerjarenonderhoudsbegroting. Voorts is bij de bedrijfswaardeberekeningen per 31 december 2012 uitgegaan van:

- Huren per complex per 31 december 2012;
- Restwaarde grond op basis van historische kosten, verhoogd met inflatie tot einde levensduur; deze waarde ligt in lijn met de benaderde sociale kavelprijs, verminderd met te maken verhuis- en sloopkosten;
- Een disconteringsvoet van 5,25%;
- Een besparingsambitie, oplopend van € 90.000 in 2014 tot € 600.000 in 2017 en latere jaren.

De verhuurdersheffing, die vanaf 2013 van overheidswege geheven gaat worden, is niet ingerekend. Hetzelfde geldt voor de (deels inkomensafhankelijke) huurverhogingen boven de inflatie die ter dekking van de heffing in rekening gebracht mogen worden aan de huurders.



De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed per 31 december 2012 is als volgt te recapitulieren:

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	prognose 2013	realisatie 2012	realisatie 2011
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Netto contante waarde:			
huuropbrengsten	559.622	556.632	539.696
onderhoud	-116.569	-115.929	-125.239
overige bedrijfslasten	-134.288	-134.487	-145.242
opbrengst verkoop woningen	12.667	13.390	20.160
restwaarde grond	10.941	10.431	11.845
<b>Totaal</b>	<b>332.373</b>	<b>330.037</b>	<b>301.220</b>

De prognose 2013 is de geschatte waarde per 31 december 2013 van het bezit per 31 december 2012, uitgaande van ongewijzigd parameters.

De totale bedrijfswaarde van alle materiële vaste activa van Mijande Wonen is als volgt weer te geven (exclusief de waarde van onroerend goed verkocht onder voorwaarden):

Totale bedrijfswaarde	realisatie 2012	realisatie 2011
	€ 1.000	€ 1.000
Sociaal vastgoed in exploitatie	330.037	301.220
Commercieel vastgoed in exploitatie (marktwaarde)	9.594	7.216
Activa in ontwikkeling	4.212	22.098
Activa ten dienste van de exploitatie	4.258	6.834
<b>Totaal</b>	<b>348.101</b>	<b>337.368</b>

#### 2.4.9 Treasury

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

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

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

De belangrijkste doelstellingen van het treasurybeleid zijn:

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

Mijande heeft een treasurycommissie, onder begeleiding van een extern deskundige. Deze commissie beoordeelt de financieringsbehoefte en de risico's met betrekking tot alle aspecten rondom treasury en bereidt besluiten voor.

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

In 2012 zijn drie nieuwe leningen afgesloten:

- een rolloverlening ad € 5 miljoen, met een variabele rente op basis van driemaands Euribor en een looptijd van 10 jaar, ontvangen in 2012.
- een rentevaste lineaire lening ad € 5 miljoen, met een looptijd van 20 jaar, ontvangen in 2012;

- een rentevaste lineaire lening van € 7 miljoen met een looptijd van 40 jaar, met een uitgestelde ontvangstdatum medio 2013.

Vier leningen zijn in 2012 geheel afgelost. Het gezamenlijke schuldrestant van deze leningen was € 7,7 miljoen. Hiernaast is voor € 2,3 miljoen regulier op de leningenportefeuille afgelost.

## 2.5 Verbindingen

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

Naam	Kapitaal-belang	Eigen vermogen 31 dec. 2012	Resultaat 2012	Vordering Mijande Wonen	
				31 dec. 2012	31 dec. 2011
		€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Dinkelborgh Holding BV (geconsolideerd)	100%	-1.378	-447	101	2.431
<i>Via Dinkelborgh Holding BV:</i>					
- Dinkelborgh Energie BV	50%	1.905	-501	718	807
- Dinkel Werkmij 02 BV	100%	-1.837	-152	1.842	1.872
- Dinkel Werkmij 03 BV	100%	-417	-	417	449
WoonIn Holding BV	100%	14	-1	19	19
<i>Via WoonIn Holding BV:</i>					
- WoonIn Vastgoed BV	100%	14	-	-	1

De activiteiten in de Breedband BV (Dinkel Werkmij 02 BV) zijn in 2012 overgedragen aan een derde, die de dienstverlening aan de afnemers voortzet.

Alleen in Dinkelborgh Energie BV vinden nog activiteiten plaats. Naar verwachting zullen deze binnen enkele jaren een positief resultaat en een positieve cashflow genereren.

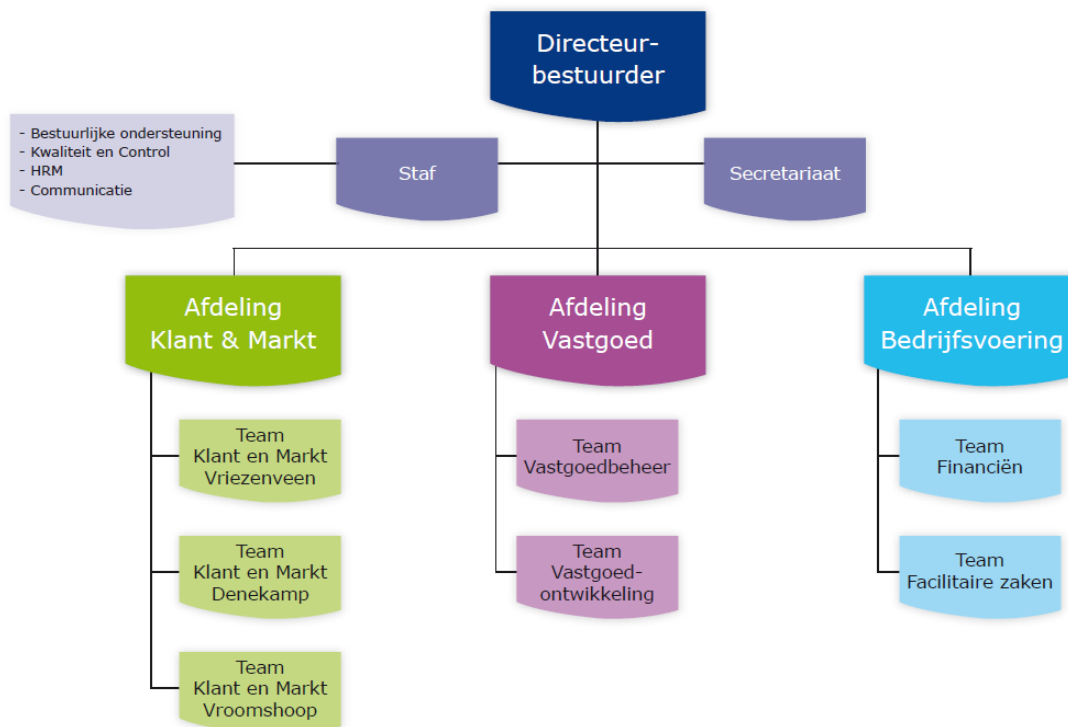
## 2.6 De interne organisatie

### 2.6.1 HR en organisatie

Eind 2012 had Mijande Wonen 79 medewerkers in dienst (68,9 fte, inclusief tijdelijke contracten en oproepkrachten). Dat betekent een stijging van vier personen (2,5 fte) ten opzichte van 31 december 2011. De uitbreiding heeft met name bij de afdeling Financiën plaatsgevonden (2 fte) en betreft de invulling van een bestaande, eind 2011 niet ingevulde functie (teammanager Financiën), alsmede een uitbreiding van één fte.

Het ziekteverzuim (exclusief verlof als gevolg van zwangerschappen) bedroeg 3,3% en was daarmee iets hoger dan in 2011 (2,9%).

Het organisatieschema is in 2012 ongewijzigd gebleven:



### 2.6.2 Ondernemingsraad

Vorig jaar verwachtten we dat 2012 een bewogen jaar zou gaan worden, waarin de huisvesting van het front office en de gesprekscyclus aan de orde zouden komen. Besloten is om de front offices van Vroomshoop en Vriezenveen samen te voegen in Vriezenveen. Tevens wordt in Vriezenveen het Woon Advies Team gehuisvest, dat in 2013 verder gestalte moet krijgen.

Het proefjaar van de gesprekscyclus is met een jaar verlengd, omdat één jaar te kort bleek om de cyclus voldoende te testen. Eind 2013 gaan we opnieuw evalueren en een achterbanraadpleging houden, om te besluiten of de gesprekscyclus wordt gekoppeld aan het beloningssysteem.

MEDE heeft een OR-platform opgericht, bestaande uit de ondernemingsraden van negen woningcorporaties uit Overijssel. Afsproken is om vier keer per jaar bij elkaar komen om ervaringen uit te wisselen en actuele onderwerpen te behandelen. Het is gebleken dat veel onderwerpen die bij Mijande spelen, ook bij de andere aangesloten corporaties gaan plaatsvinden of al plaatsgevonden hebben. Voor ons als OR is het leerzaam om ervaringen uit te wisselen. Jaarlijks beoordelen we of het voor ons nuttig is om onderdeel uit te blijven maken van dit platform.

Ook dit jaar is de OR op cursus geweest. De cursus is intern gehouden, met als doel elkaar als leden van de nog relatieve nieuwe OR beter te leren kennen en de verschillende rollen binnen de OR te verhelderen. De cursus was geslaagd.

Net als in 2011 heeft de voortgang met betrekking tot de huisvesting en de gesprekscyclus in elk overleg met de directeur/bestuurder op de agenda gestaan. Ook in 2013 zullen wij hier aandacht aan blijven besteden. De OR is in totaal 6 keer bij elkaar geweest, voorafgaand aan het overleg met de directeur/bestuurder.

Verder zijn de volgende onderwerpen besproken in het overleg:

- gezondheidsbeleid en training leidinggevenden;
- ARBO/externe vertrouwenspersoon;
- verloop onderhandelingen en adviesaanvraag Breedband BV;
- meerjarenbegrotingen 2012-2016 en 2013-2017;
- jaarplannen van Mijande en de afdelingen;
- studieregeling;
- promotie- en demotieregeling;
- regeling beeldschermbril;
- visitatie;
- bedrijfsfitness;
- ESF Flow (subsidieaanvraag ViewPoint);
- veranderingen met betrekking tot vergoedingen in de nieuwe CAO;
- statutenwijziging SSCH;
- personeelszaken;
- instemmingaanvraag huisvesting backoffice;
- agenda MT;
- management team;
- personeelsbijeenkomst;
- communicatiebeleid;
- woondiensten cafetaria systeem;
- Vastgestelde vrije dagen 2013;
- ARBO/evaluatie Vechtstad Consultancy (arbodienst).

Ook vond er tweemaal een overleg met de Raad van Commissarissen plaats.

Hierin zijn de volgende punten besproken:

- is het imago van woningcorporaties van invloed op het toezicht houden van onze Commissarissen?
- hoe denkt de RvC over de definitieve huisvesting en de klantvisie van Mijande?
- hoe gaat het met Mijande twee jaar na de fusie?

Voor 2013 staat het maken van een draaiboek voor de OR-verkiezingen op de planning. Deze moeten voor 1 juli 2014 plaatsvinden. Verder zullen we het samenvoegen van de vestigingen Vroonshoop en Vriezenveen goed blijven volgen, het verloop van de pilot inzake de gesprekscyclus (eventueel gekoppeld aan het beloningssysteem) evalueren en voorleggen aan de achterban en de uitwerking van de werkkostenregeling op de voet volgen.

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

#### **3.1 Algemeen**

Met de aanhoudende economische en financiële crisis op de achtergrond, moest ook in 2012 door Mijande steeds een goede balans worden gevonden tussen alle af te wegen belangen. Naast kostenbewustzijn en waar mogelijk bezuinigen, dient er voldoende te worden geïnvesteerd in onderhoud en kwaliteit van het bezit. Het algemene vertrouwen in banken is verder afgenomen, maar ook in andere overheidsinstellingen. Bestuur- en toezichtfuncties liggen steeds vaker onder vuur, waardoor wetgeving wijzigt en andere eisen worden gesteld. Zo heeft ook Mijande te maken met de Wet Normering Topinkomens en is de RVC altijd kritisch op haar samenstelling en functioneren. In de sector zijn we benieuwd naar de nieuwe woonwet, waarin corporaties zogenoemd onder direct toezicht van gemeenten komen. Nog steeds is onduidelijk wat dit precies inhoudt. De woningmarkt zit op slot: mensen verhuizen minder, huren langer en er worden nagenoeg geen huizen op de vrije markt verkocht. Mijande verkoopt daarentegen nog redelijke aantallen huurwoningen en is daarin ambitieus. Het regeerakkoord heeft lang op zich laten wachten en heeft voor veel ophef gezorgd, nog steeds. Aan corporaties worden extra heffingen opgelegd, waardoor zij de huren bovenmatig moeten verhogen. Dit druist in tegen de sociaal-maatschappelijke opgave, maar wordt wel gestimuleerd door de overheid middels inkomensafhankelijke huren. Mijande zal haar huren ook verhogen, maar probeert haar heffingen niet rechtstreeks aan de huurder door te belasten, door o.a. scherpe beheersing en beperking van de interne bedrijfslasten.

In 2012 heeft de RVC extra aandacht besteed aan en gevraagd voor risicomanagement, het toezichts- en toetsingskader en strategisch voorraadbeleid (SVB). Dit waren onder meer belangrijke punten die uit de visitatie naar voren zijn gekomen. Risico's zijn in beeld gebracht, alsmede de impact en in hoeverre Mijande deze beheerst/onder controle heeft. Het toezichts- en toetsingskader is vastgesteld en in gebruik. SVB is voor Mijande vastgoedsturing geworden en alle governance-stukken zijn aangepast aan de laatste governance-eisen.

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

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

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

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

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

- het BBSH;
- de statuten van Mijande Wonen;
- Governance Code Woningcorporaties;
- de Aedescode;
- het reglement voor de RVC;
- het directiereglement Mijande Wonen;
- het ondernemingsplan;
- het jaarplan;
- de begroting en meerjarenbegroting;
- een concrete kwalitatieve norm voor financiële continuïteit;

- afspraken met externe belanghouders;
- het Koers- en ambitiedocument "Samen bouwen aan Dorpskracht";
- het treasurystatuut;
- het treasuryjaarplan.

### 3.2 Taak en werkwijze

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de algemene gang van zaken, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast heeft zij in 2012 een actieve rol vervuld in het bewaken van de doorlopende verbeteringen die nog moeten worden geïmplementeerd. Mede hierdoor houdt zij grip op de interne beheersing en op risicomangement. Daarbij laat zij zich informeren door de accountant, laat zij zich informeren middels trimesterrapportages en worden elk jaar de risico's expliciet besproken met de bestuurder.

In 2012 hebben enkele leden van de RvC de officiële opening van woonzorgcomplex 't Haarhuus te Westerhaar en de opening van appartementencomplex De Molenborgh in Ootmarsum bijgewoond. Beide bijeenkomsten waren onderdeel van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en een goed moment om met de betrokken belanghouders in contact te komen. Met belanghouders is echter ook uitvoerig gesproken op de door Mijande georganiseerde belanghoudersdag, die plaats heeft gevonden op 5 oktober 2012 in Tubbergen, in gezamenlijkheid met woningstichting Tubbergen.

De Raad van Commissarissen van Mijande heeft in het afgelopen jaar niet alleen contact gehad met het bestuur, maar ook overleg gevoerd met de externe accountant, huurdersraden, ondernemingsraad en belanghouders. Zij is in het afgelopen jaar vijf maal bijeen geweest ter vergadering met het bestuur. Voorafgaand aan deze vergaderingen is twee keer vergaderd met de ondernemingsraad. Daarnaast hebben de heren Gaastra en Baars overleg gehad met de huurdersraden. Ook is de RVC bijeen geweest voor het bezoeken van projecten en haar bezit. Verder zijn enkele leden van de RVC aanwezig geweest bij een gezamenlijke heisessie, georganiseerd in SSCH-verband. Dit is het samenwerkingsverband onder de naam Heuvelrug, waarin Mijande, woningstichting Hellendoorn en stichting Wonen Wierden/Enter deelnemen.

In de bijeenkomst van 24 januari 2013 is het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is het functioneren van het bestuur besproken. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden onder leiding van een externe adviseur (Orka Advies). Van de bijeenkomst is een verslag opgemaakt. De belangrijkste aandacht-/verbeterpunten die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen:

- Bij herbenoeming zal extra aandacht worden besteed aan een individueel gesprek met de voorzitter en het te herbenoemen lid, waarbij specifieke kwaliteiten van de desbetreffende commissaris afgezet worden tegen het actuele (vernieuwde) profiel.
- Om het financiële inzicht te vergroten zal deelgenomen worden aan een financiële training.

Verder bestaat de afspraak dat de RVC individueel minimaal 2 keer per jaar een seminar of gelijkwaardig evenement bij zou wonen in het kader van deskundigheidsbevordering. Daar is, behalve door de voorzitter, aan voldaan. De volgende bijeenkomsten/seminars/congressen zijn in 2012 bezocht:

- financiën voor specialisten via VTW;
- de nationale Dag van Commissarissen en Toezichthouders 2012;
- Woon RVC bijeenkomst Twentse woningmarkt en Twentse woonvisie;
- seminar toetsings-toezichtskader en informatievoorziening;
- Rondetafelconferentie "Koers houden in Turbulente Tijden";
- de wegen naar betere samenwerking tussen RVC en Bestuur;
- lustrumbijeenkomst VTW;
- themabijeenkomst Zwolle: samenspel RVC en bestuurder over dilemma's in de praktijk;
- VTW congres.

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

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft in 2012 twee keer voltallig overleg gehad met de ondernemingsraad. Daarin zijn de volgende onderwerpen besproken: imago, definitieve huisvesting, klantvisie en fusieperikelen.

Met inachtneming van het bovenstaande toezichtskader, zijn in 2012 de volgende besluiten genomen:

- BDO is herbenoemd als accountant;
- Een aanvullende lijst met verkoopwoningen is goedgekeurd;
- Instemming met het investeren in een nieuw te bouwen gezondheidscentrum Vroomshoop onder de gestelde voorwaarden en onder voorbehoud van een geborgde financiering;
- Vaststelling van het Reglement Auditcommissie;
- Herbenoeming van twee leden van de RVC, namelijk de heer S. Gaastra en de heer E. Burgerhout;
- Goedkeuring aan het besluit om de jaarrekening 2011 vast te stellen;
- Decharge aan de directeur/bestuurder voor het gevoerde beleid over 2011;
- Mandaat en handelingsbevoegdheid van de directeur/bestuurder;
- Goedkeuring aan twee besluiten betreffende de huisvesting van Mijande Wonen;
- Het toetsings- en toezichtskader is vastgesteld, alsmede enkele gewijzigde reglementen, zoals: reglement RVC, Remuneratiecommissie alsmede de profielschets;
- Ongewijzigde RVC-vergoedingen;
- Vergaderschema/planning 2013;
- De verkoop van activa uit de Dinkelborgh Breedband- en Infra-BV's en daarna staken van de activiteiten van deze BV's;
- Goedkeuring aan het besluit om de begroting 2013 vast te stellen;
- Goedkeuring risicomanagementbeleid;
- De gedragscode (inclusief klokkenluidersregeling) is nogmaals goedgekeurd;
- Het inschakelen van een extern adviseur ter begeleiding van de zelfevaluatie.

Verder waren o.a. onderwerp van gesprek:

- Corporatie in Perspectief;
- (actiepunten) managementletter accountant \*);
- Huurbeleid 2012;
- Klantvisie Mijande Wonen;
- Routekaart Woon;
- Project Activiteiten Centrum Vroomshoop;
- Nieuwbouw project Tilligte;
- Algemene toelichting op alle voorhanden projecten;
- Projectenkalender;
- Verbeterpunten visitatie;
- Gevolgen ANBI en Woningwet;
- WNT (Wet Normering Topinkomens);
- Statuten SSCH (shared service center Heuvelrug).

\*) De externe accountant heeft in zijn managementletter interimcontrole 2012 gerapporteerd dat de kwaliteit van onze interne beheersomgeving voldoet aan de daaraan te stellen eisen. De accountant heeft de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Follow up te geven aan de ingezette verbetering op integraal risicomanagement;
2. Het definiëren en aanscherpen van de interne beheersingsmaatregelen;
3. Verbetering van de planning & controlcyclus en interne rapportages;
4. Extra aandacht voor de vertaling van externe ontwikkelingen voor de bedrijfsvoering van Mijande Wonen;
5. Prioritering van actiepunten.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder. De RVC is van mening dat de bestuurder adequate maatregelen heeft genomen om de bevindingen te adresseren. De RVC zal gedurende 2013 toezien op de uitvoering van deze maatregelen.

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

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

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

### **3.3 Onafhankelijkheid en integriteit**

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

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

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

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

In afwijking van de Governance Code heeft de directeur/bestuurder een arbeidsovereenkomst en benoeming voor onbepaalde tijd. De reden hiervoor is dat op deze wijze continuïteit beter gewaarborgd is. Het functioneren van de directeur/bestuurder wordt jaarlijks geëvalueerd.

In 2012 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen of de bestuurder een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of de bestuurder. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RVC en de bestuurder is opgenomen in bijlage I.

### **3.4 Deskundigheid en samenstelling**

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

In 2012 zijn de heren Gaastra en Burgerhout na twee jaar (volgens Rooster van Aftreden), als commissaris herbenoemd voor een periode van vier jaar met als argument dat zij voldoen in hun rol, een welkome aanvulling zijn op het team en passend binnen de profielschets acteren. Voor de heer Gaastra is het positieve advies van de huurdersraden meegenomen, in zijn rol als huurderscommissaris.

### **3.5 Werkgeversrol**

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Behalve de evaluatie waren deze onderwerpen op 2012 niet van toepassing.



### **3.6 Remuneratiecommissie**

De Remuneratiecommissie heeft op 26 januari 2012 besloten de beloning van de bestuurder per 1 januari 2012 met 1,5 % (inflatie) te verhogen. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning in 2012 is opgenomen in bijlage II, waarin tevens de honoraria van de RVC-leden zijn vermeld. De honoraria van de RvC-leden zijn in overeenstemming met de VTW richtlijnen en zijn in 2012 ten opzichte van 2011 ongewijzigd. Per 1 juli 2012 is besloten de RVC-vergoedingen niet te herzien.

In januari 2013 is tevens het functioneren van de directeur-bestuurder over 2012 besproken en de WNT (Wet Normering Topinkomens). Besloten is in het kader van de WNT, de beloning van de bestuurder en de RVC-vergoedingen per 1 januari 2013 niet te verhogen. De vergoedingen van de RvC-leden S. Gaastra en B. Baars zullen op hun verzoek worden verlaagd om ervoor te zorgen dat zij onder de vergoedingengrens van het BTW-ondernemerschap blijven. De RvC heeft de bevindingen teruggekoppeld en er is verslag van gemaakt.

Naast 26 januari 2012 is op 11 oktober 2012 vergaderd over de voortgang van doelstellingen en over vergoeding en BTW-ondernemerschap van de RVC-leden.

### **3.7 Auditcommissie**

Voor de in 2011 ingestelde Auditcommissie is in 2012 een Reglement opgesteld. Hierin zijn de taken en bevoegdheden van de Auditcommissie omschreven, passend bij het Reglement van de Raad van Commissarissen en met als uitgangspunt de Governance Code. Voor de Remuneratiecommissie bestond reeds een Reglement. Dit is in 2012 echter ook aangepast aan de nieuwe Governance Code.

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

De Auditcommissie heeft in 2012, drie maal vergaderd. Van alle bijeenkomsten zijn notulen opge maakt. Onderwerp van gesprek waren de jaarrekening, het accountantsverslag, het reglement van de Auditcommissie, de fiscale strategie, risicomanagement, financieel sturingskader en het investeringsstatuut.

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

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

- de controle op adequate wijze is uitgevoerd;
- de communicatie tussen BDO, directeur en RVC op goede wijze heeft plaatsgevonden;
- de onafhankelijkheid van BDO vaststaat;
- het optreden van de accountant op een onafhankelijke en professioneel kritische wijze heeft plaatsgevonden;
- de expertise en samenstelling van het controleteam op niveau is;
- de kosten van de accountant niet conform afspraak waren, maar te wijten zijn aan meerwerk. Dit is uitvoerig besproken en voor 2013 zijn hierover afspraken gemaakt;
- BDO voldoet aan de Code voor accountantsorganisaties.

### **3.8 Goedkeuren jaarverslag**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 en 27 van de statuten is het jaarverslag 2012 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het volkshuisvestingsverslag 2012, het financiële verslag 2012 en het rapport van de accountant inzake zijn bevindingen over het jaarverslag 2012. De daarover afgegeven accountantsverklaring door BDO Audit & Assurance B.V. is achter in dit jaarverslag opgenomen.

De Raad van Commissarissen kan zich met dit jaarverslag verenigen en heeft in haar vergadering van 13 juni 2013 het jaarverslag goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij dat alle uitgaven in 2012 gedaan zijn in het belang van de volkshuisvesting. De Raad van Commissarissen is van mening dat door middel van dit verslag een getrouw beeld wordt gegeven van het functioneren en de financiële positie van Mijande Wonen.

Weerselo, 13 juni 2013

Was getekend, namens de Raad van Commissarissen,

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

Mevr. S. Posthuma

Dhr. S.J.C. Gaastra

Dhr. E.R. Burgerhout

Dhr. E.E. Bessem

Dhr. L. Faber

Dhr. B.J.G. Baars

## Bijlage I Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2012 was de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen als volgt samengesteld:

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

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

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

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2012 als volgt samengesteld:

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

### **Nevenfuncties bestuurder**

In het kader van zijn functie als bestuurder van Mijande Wonen is de heer P. Zuithof, onbezoldigd lid van het bestuur van de vereniging WoonN. Verder vervult de heer P. Zuithof geen (onbezoldigde) nevenfuncties, ook niet privé.

## Bijlage II Honorering bestuur en commissarissen

### Honorering bestuur

In 2012 heeft de bestuurder van Mijande Wonen de volgende beloning ontvangen:

Bestuurdersbeloning	P.G.J. Zuithof
	€
Fiscaal loon	109.093
Variabele beloning (belast en onbelast)	n.v.t.
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever en werknemer)	34.500
<b>Totaal beloning op basis van de WOPT</b>	<b>143.593</b>
Werkgeversdeel sociale lasten	9.162
<b>Totaal beloning op basis van BW 2 Titel 9</b>	<b>152.755</b>

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

### Honorering raad van Commissarissen

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

In 2012 heeft de RVC van Mijande de volgende beloning ontvangen:

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Bruto vergoeding</b>	<b>Onkostenvergoeding</b>	<b>Totaal</b>
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	€ 10.275	Geen	€ 10.275
Mevr. S. Posthuma		€ 8.000 (incl. BTW)	Geen	€ 8.000 (incl. BTW)
Dhr. S.J.C. Gaastra		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. E.R. Burgerhout		€ 8.000 (incl. BTW)	Geen	€ 8.000 (incl. BTW)
Dhr. E.E. Bessem		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. L. Faber		€ 6.850	Geen	€ 6.850
Dhr. B.J.G. Baars	Vice-voorzitter	€ 6.850	geen	€ 6.850
<b>Totaal</b>		<b>€ 53.675</b>		<b>€ 53.675</b>

#### 4. Kengetallen

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

<b>Personeelsbezetting (fte, einde boekjaar)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Directie	1,0	1,0
Klant & Markt (incl. vaklieden)	30,2	29,7
Vastgoed	17,8	17,8
Bedrijfsvoering	14,8	12,8
Staf	5,1	5,1
Totaal	68,9	66,4

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

<b>Financiële positie</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
1. Liquiditeit (current ratio) in %	48,8	33,9
2. Solvabiliteit in %	10,6	11,5
3. Rentabiliteit eigen vermogen in %	-9,9	-17,6
4. Rentabiliteit totaal vermogen in %	2,7	1,3
5. Loan to value in %	50,4	53,2
6. Interest coverage ratio	1,9	1,3

<b>Kwaliteit woningbezit</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Klachten- en mutatie onderhoud (€ per VHE)	424	413
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	515	938

<b>Balans en winst-en-verliesrekening (€ per VHE)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
1. Eigen vermogen	4.401	4.907
2. Vastgoed in exploitatie	37.401	34.413
3. Kosten van beheer	422	522
4. Directe bedrijfslasten	539	614
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	956	867
6. Rentelasten	1.434	1.439
7. Gemiddelde huur woning per maand	446	432

## **5. Jaarrekening**





## 5.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2012

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	€	€
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
. Sociaal vastgoed in exploitatie (1)	177.995.135	164.331.225
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie(2)	4.212.260	19.932.326
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (3)	4.257.576	6.834.093
	<b>186.464.971</b>	<b>191.097.644</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
. Commercieel vastgoed in exploitatie (4)	8.037.845	6.045.601
. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden(5)	2.353.012	2.626.825
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (6)	0	2.166.125
	<b>10.390.857</b>	<b>10.838.551</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
. Latente belastingvordering (7)	0	0
. Deelnemingen (8)	952.340	1.265.140
. Te vorderen BWS-subsidie (9)	9.009	17.481
. Achtergestelde lening (10)	8.468	8.468
. Overige vorderingen (11)	750.000	1.500.000
. Geactiveerde kosten geldlening (12)	4.322	12.967
	<b>1.724.139</b>	<b>2.804.056</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>198.579.967</b>	<b>204.740.251</b>
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>		
<b>Voorraden</b>		
. Vastgoed bestemd voor verkoop (13)	165.043	1.303.149
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop (14)	202.000	0
. Overige voorraden (15)	111.769	128.376
	<b>478.812</b>	<b>1.431.525</b>
<b>Onderhanden projecten (16)</b>	<b>374.522</b>	<b>1.603.441</b>
<b>Vorderingen</b>		
. Huurdebiteuren (17)	381.317	381.865
. Gemeenten (18)	99.328	187.157
. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (19)	718.277	806.948
. Overige vorderingen (20)	1.146.658	1.011.924
. Overlopende activa (21)	129.740	143.232
	<b>2.475.320</b>	<b>2.531.126</b>
<b>Liquide middelen (22)</b>	<b>5.280.878</b>	<b>510.632</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>8.609.532</b>	<b>6.076.724</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>207.189.499</b>	<b>210.816.975</b>

<b>PASSIVA</b>	<u><b>31-12-2012</b></u>	<u><b>31-12-2011</b></u>
	€	€
<b>Eigen vermogen</b>		
. Kapitaal (23)	45	45
. Overige reserves (24)	24.057.300	28.569.641
. Resultaat boekjaar (25)	-2.168.387	-4.274.811
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<u><b>21.888.958</b></u>	<u><b>24.294.875</b></u>
<b>Vorzieningen</b>		
. Voorziening onrendabele investeringen (26)	<b>0</b>	<b>226.911</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
. Leningen overheid en kredietinstellingen (27)	165.278.615	165.750.040
. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (28)	2.362.450	2.616.825
	<u><b>167.641.065</b></u>	<u><b>168.366.865</b></u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
. Schulden aan kredietinstellingen (29)	10.330.609	11.512.883
. Schulden aan leveranciers (30)	1.893.264	2.538.490
. Belastingen en premies sociale verzekeringen (31)	530.173	262.127
. Overlopende passiva (32)	4.905.430	3.614.824
	<u><b>17.659.476</b></u>	<u><b>17.928.324</b></u>
 <b>Totaal passiva</b>	 <u><u><b>207.189.499</b></u></u>	 <u><u><b>210.816.975</b></u></u>

## 5.2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2012

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	€	€
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
Huuropbrengsten (33)	26.389.984	25.498.875
Opbrengsten servicecontracten (34)	590.472	460.479
Overheidsbijdragen (35)	0	-78.436
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille (36)	4.856.691	3.344.120
Geactiveerde productie eigen bedrijf (37)	308.000	0
Overige bedrijfsopbrengsten (38)	504.550	39.272
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>32.649.697</b>	<b>29.264.310</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille(39)	4.824.593	4.469.803
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (40)	10.300.909	3.906.911
Terugnemingen overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (41)	-4.332.155	0
Bijzondere waardevermindering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie (42)	1.781.042	0
Lonen en salarissen (43)	3.580.220	3.270.933
Sociale lasten (44)	547.005	465.304
Pensioenlasten (45)	627.740	556.488
Lasten onderhoud (46)	4.663.449	6.742.280
Lasten servicecontracten (47)	757.516	486.821
Overige bedrijfslasten (48)	4.026.447	5.137.583
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>26.776.766</b>	<b>25.036.123</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>5.872.931</b>	<b>4.228.187</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (49)	<b>-19.438</b>	<b>10.000</b>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa (50)	-750.000	0
Rentebaten (51)	131.160	125.693
Opbrengsten financiële vaste activa (52)	0	33.150
Rentelasten (53)	-7.135.151	-7.124.587
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-7.753.991</b>	<b>-6.965.744</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-1.900.498</b>	<b>-2.727.557</b>
Belastingen (54)	44.911	-1.262.395
Resultaat deelnemingen (55)	-312.800	-284.859
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-2.168.387</b>	<b>-4.274.811</b>

### 5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2012

	2012	2012	2011	2011
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten:				
Resultaat na belastingen		-2.168.387		-4.274.811
Aanpassingen voor:				
- afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	3.931.370		3.700.329	
- afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	893.223		769.475	
- geactiveerde productie eigen bedrijf	-308.000		0	
- waardeveranderingen materiële vaste activa in expl.	10.300.910		3.680.000	
- terugname waardeveranderingen materiële vaste activa in expl.	-4.332.156		0	
- bijzondere waardevermindering materiële vaste activa t.d.v.				
exploitatie	1.781.042		0	
- waardeveranderingen materiële vaste activa				
verkocht onder voorwaarden	19.438		-10.000	
- mutatie voorziening onrendabele investeringen	-226.911		226.911	
- afname actieve belastinglatentie	0		1.440.877	
- afwaardering certificaten WIF	750.000		0	
- overige mutaties financiële vaste activa	17.116		111.092	
- mutatie vlottende vorderingen	55.807		-351.684	
- mutatie voorraden	952.715		98.158	
- mutatie onderhanden projecten	1.228.919		-1.233.121	
- mutatie kortlopende schulden aan kredietinstellingen	-1.182.274		4.920.575	
- mutatie overige kortlopende schulden	913.427		-808.519	
- ontvoeging vlottende activa en passiva				
Dinkelborgh Energie BV (per saldo)	0		-18.770	
	<u>0</u>		<u>-18.770</u>	
		14.794.626		12.525.323
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>12.626.239</b>		<b>8.250.512</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:				
- investeringen in materiële vaste activa in exploitatie	-8.951.947		-17.340.866	
- investeringen in materiële vaste activa				
verkocht onder voorwaarden	-117.300		0	
- desinvesteringen materiële vaste activa in exploitatie	1.589.861		577.293	
- desinvesteringen materiële vaste activa				
verkocht onder voorwaarden	311.250		51.837	
- investeringen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-97.750		-589.016	
- desinvesteringen materiële vaste activa t.d.v. van expl.	2		493.262	
- ontvoeging materiële vaste activa t.d.v. exploitatie				
Dinkelborgh Energie BV	0		1.643.829	
- mutatie 50%-belang Dinkelborgh Energie BV	312.799		-1.265.140	
	<u>312.799</u>		<u>-1.265.140</u>	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-6.953.087</b>		<b>-16.428.801</b>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:				
- nieuw verkregen langlopende leningen	10.000.000		18.000.000	
- aflossingen langlopende leningen	-10.471.426		-13.594.587	
- vrijval herwaarderingsreserve (VOV)	-237.530		0	
- mutatie terugkoopverplichting VOV	-193.950		210.188	
	<u>-193.950</u>		<u>210.188</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-902.906</b>		<b>4.615.601</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>4.770.246</b>		<b>-3.562.688</b>
Liquide middelen 1-1		510.632		4.054.551
Ontvoeging liquide middelen Dinkelborgh Energie BV		0		-18.770
Liquide middelen 31-12		<u>5.280.878</u>		<u>510.632</u>
<b>Toename geldmiddelen</b>		<b>4.770.246</b>		<b>-3.562.689</b>

## TOELICHTING

### 5.4 Algemene toelichting

#### Regelgeving

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

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

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

#### Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

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

Hierna te noemen: "De Groep"

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

#### Dinkelborgh Energie BV

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

#### Dinkel Werkmaatschappij 02

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

### Dinkel Werkmaatschappij 03

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

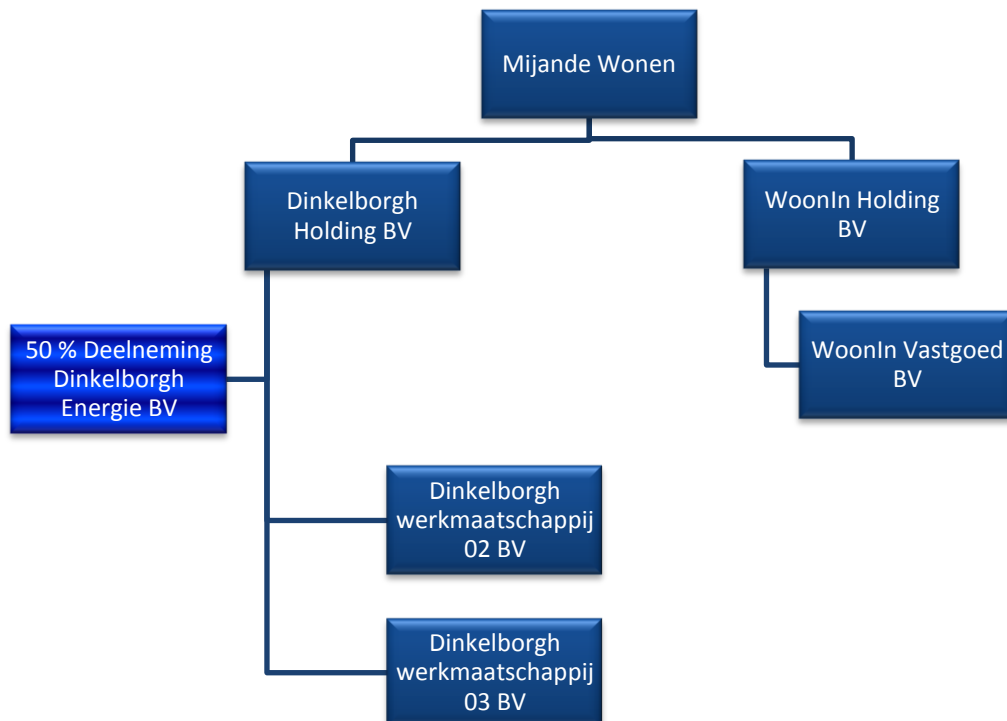
### WoonIn Holding BV

In deze BV vinden geen activiteiten plaats.

### WoonIn Vastgoed BV

In deze BV vinden geen activiteiten plaats.

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



## **5.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

### **ALGEMEEN**

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

#### **Stelselwijziging**

Mijande Wonen past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) integraal toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Mijande Wonen haar vastgoed geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Mijande Wonen, conform voor-

heen, voor de historische kostprijs. Concreet betekent dit dat zowel het sociale als het commerciële vastgoed worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs.

Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten dienen de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend te werken naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en dienen de effecten van de stelselwijziging retrospectief verwerkt te worden in het beginvermogen.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen is bij Mijande Wonen echter niet eenduidig te bepalen. Als gevolg van de bedrijfswaardeberekeningen (sociaal vastgoed) en calculatie van de marktaandeel in verhuurde staat (commercieel vastgoed) per 31 december 2012 is sprake van zowel nieuwe "overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille" als terugnames van eerdere waardeveranderingen. Deze mutaties zijn niet eenduidig toe te rekenen aan enerzijds de stelselwijziging en anderzijds de overige (autonome) wijzigingen in de parameters en overige gegevens die ten grondslag liggen aan de berekeningen van de bedrijfswaarden en marktwaarden.

Het beginvermogen en het resultaat over 2011 zijn derhalve niet herrekend.

### **Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

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

- Verwerking verplichtingen
- Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

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

### **Verwerking verplichtingen**

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

## **MATERIËLE VASTE ACTIVA**

### **Sociaal vastgoed in exploitatie**

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

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of verwaardingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Ultimo 2012 bedraagt deze grens € 664,66 (2011: € 652,52).

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

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



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

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

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

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

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

	2013	2014	2015	2016	2017 e.v.
Huurstijging inflatie	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie ineens	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Stijging beheerlasten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Stijging onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
<b>Overige uitgangspunten:</b>					
Beheerlasten p/VHE	€ 952				
Planmatig onderhoud p/VHE	€ 800				
Dagelijks onderhoud p/VHE	€ 372				
Zakelijke lasten p/VHE	€ 253				

#### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (sociaal vastgoed)**

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

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

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

#### **Commercieel vastgoed in exploitatie**

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

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

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

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

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

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (vastgoedbelegging)**

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

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

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

## **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

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

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

### **Deelnemingen**

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan

deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

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

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

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

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

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

### **VOORRADEN**

#### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

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

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

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

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

#### **Overige voorraden**

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

### **ONDERHANDEN PROJECTEN**

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

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

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

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

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

## **VORDERINGEN**

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

## **LIQUIDE MIDDELEN**

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

## **VOORZIENINGEN**

### **Algemeen**

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

### **Voorziening onrendabele investeringen**

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

### **Voorziening pensioenen**

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

### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

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

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

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst beschikbaar zal

zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen 15% (benaderde contante waarde).

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

## **LANGLOPENDE SCHULDEN**

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

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

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

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

## **OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA**

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

### **5.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

#### **Algemeen**

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

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

#### **Huuropbrengsten**

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3 procent.

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

#### **Opbrengsten servicecontracten**

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

#### **Overheidsbijdragen**

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

### **Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

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

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

### **Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Pensioenen**

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

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

### **Onderhoudslasten**

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

### **Overige bedrijfslasten**

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

### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Financiële baten en lasten**

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

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

### **Belastingen**

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

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

### **Resultaat deelnemingen**

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

### **Financiële instrumenten**

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

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

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

#### *Valutarisico*

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

#### *Renterisico*

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

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

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

#### *Kredietrisico*

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

### *Derivaten*

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

## **GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**

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

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

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



## 5.7 Toelichting op de geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
VASTE ACTIVA		
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie (1)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	164.331.225	158.373.520
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	2.130.672	1.357.465
Desinvesteringen:	-1.589.861	-577.294
Waardeverminderingen	-3.558.413	-3.680.000
Terugname waardeverminderingen	4.332.156	0
Afschrijvingen	-3.813.956	-3.605.518
Overboeking van activa ten dienste van de Exploitatie	0	20.845
Overboeking van voorraad woningen	1.015.207	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	15.148.105	12.442.207
Totaal mutaties	<u>13.663.910</u>	<u>5.957.705</u>
Boekwaarde per 31 december	<b><u>177.995.135</u></b>	<b><u>164.331.225</u></b>
<u>Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	58.533.217	52.375.469
Bedrijfswaarde	330.038.000	290.532.000
WOZ-waarde	741.042.000	764.568.000
<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (2)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	19.932.326	18.271.938
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	5.498.767	15.392.417
Waardeverminderingen	-5.654.504	0
Overboeking naar onderhanden projecten	-416.224	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-15.148.105	-13.732.029
Totaal mutaties	<u>-15.720.066</u>	<u>1.660.388</u>
Boekwaarde per 31 december	<b><u>4.212.260</u></b>	<b><u>19.932.326</u></b>

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
<u>Specificatie vastgoed in ontwikkeling:</u>		
Hammerstraat Vroomshoop	275.000	565.479
Hoofdstraat 16 Vroomshoop	0	89.413
Stationslaan 10-12 Vroomshoop	699.085	169.283
De Bunte Vroomshoop: Fase 3	33.386	36.108
De Bunte Vroomshoop: Fase 4	0	7.834
Bussinckhof Den Ham	0	54.653
Locatie voormalig postkantoor Vroomshoop	200.000	359.562
Multifunctionele Accommodatie Vroomshoop	85.445	125.844
Gezondheidscentrum Vroomshoop	139.353	88.314
Voormalige garage Schipper Aadorp	360.644	721.287
Almeloseweg Oost Vriezenveen	397.549	380.089
Dunantstraat Vriezenveen	481.104	207.159
't Haarhuus Westerhaar	0	9.224.398
Kop Westerhaar	662.150	80.344
Hammerweg Vriezenveen	0	457.134
Kleine projecten	120.244	132.466
Brenninkmeijerstraat/Bisschopstraat Weerselo	251.797	251.797
Breunesse Denekamp	211.200	644.003
De Molenborgh Ootmarsum	0	5.981.556
Voormalige Rabobank Ootmarsum	295.303	355.603
Totaal vastgoed in ontwikkeling	<b>4.212.260</b>	<b>19.932.326</b>
 <u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (3)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	6.834.093	9.151.642
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	97.750	589.017
Desinvesteringen	-2	-472.417
Ontvoeging activa Dinkelborgh Energie BV	0	-1.643.829
Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	0	-20.845
Waardeverminderingen	-1.781.042	0
Afschrijvingen	-893.223	-769.475
Totaal mutaties	-2.576.517	-2.317.549
Boekwaarde per 31 december	<b>4.257.576</b>	<b>6.834.093</b>
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	5.746.344	5.741.862
 <u>Commercieel vastgoed in exploitatie (4)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	6.045.601	4.846.576
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	782.533	4.013
Afschrijvingen	-117.414	-94.810
Waardeverminderingen	-1.135.000	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	2.462.125	1.289.822
Totaal mutaties	1.992.244	1.199.025
Boekwaarde per 31 december	<b>8.037.845</b>	<b>6.045.601</b>
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.505.115	252.701
Bedrijfswaarde	12.448.652	9.362.000
Marktwaaarde in verhuurde staat (geschat op basis van de WOZ-waarde, alsmede een individuele beoordeling van de betreffende complexen)	9.594.000	7.216.000

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
<u>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (5)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	2.626.825	2.396.638
Mutaties in het boekjaar:		
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	0	262.025
Investeringen	117.300	47.162
Desinvesteringen	-311.250	0
Overheveling naar voorraad koopwoningen	0	-99.000
Waardeverandering	-79.863	20.000
Totaal mutaties	<u>-273.813</u>	<u>230.187</u>
Boekwaarde per 31 decemer	<b>2.353.012</b>	<b>2.626.825</b>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (6)

Boekwaarde per 1 januari	2.166.125	1.600.000
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	296.000	566.125
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	<u>(2.462.125)</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>(2.166.125)</u>	<u>1.300.000</u>
Boekwaarde per 31 december	<b>0</b>	<b>2.166.125</b>

Specificatie vastgoed in ontwikkeling:

De Molenborgh Ootmarsum	<u>0</u>	<u>2.166.125</u>
Totaal vastgoed in ontwikkeling	<b>0</b>	<b>2.166.125</b>

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering (7)

Boekwaarde per 1 januari	0	1.440.877
Dotatie	0	0
Onttrekking	<u>0</u>	<u>-1.440.877</u>
Boekwaarde per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>

Het totale waardeverschil inzake materiële vaste activa waarvoor geen belastinglatentie is opgenomen bedraagt ca. € 350 miljoen.

Het compensabele fiscale verlies waarvoor geen belastinglatentie is opgenomen bedraagt ultimo 2012 op basis van de voorlopige fiscale posities circa € 4,4 miljoen (exclusief voorvoegingsverliezen van rechtsvoorgangers ad € 0,9 miljoen, alsmede exclusief effect WOZ-waardeontwikkelingen).

Omdat onzeker is in hoeverre dit verlies in de toekomst gecompenseerd kan worden, is per 31 december 2012 geen latente belastingvordering opgenomen voor toekomstige verliescompensatie. Gezien de looptijden van de overige tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen, is hiervoor evenmin een latente belastingvordering/-schuld per 31 december 2012 opgenomen.

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
<u>Deelnemingen (8)</u>		
Dit betreft het 50%-belang in Dinkelborgh Energie BV.		
Boekwaarde per 1 januari	1.265.140	0
Waarde deelneming per 1 januari 2011 (ontvoeging uit consolidatie)	0	1.550.000
Aandeel in resultaat boekjaar	-312.800	-284.860
Boekwaarde per 31 december	<b>952.340</b>	<b>1.265.140</b>
<u>Te vorderen BWS-subsidie (9)</u>		
Saldo per 1 januari	17.481	119.928
Bij: rentetoe rekening	0	229
Af: correctie voorgaande jaren	0	-78.436
Af: ontvangen bijdragen	-8.472	-24.240
Saldo per 31 december	<b>9.009</b>	<b>17.481</b>
<u>Achtergestelde lening (10)</u>		
Provincie Overijssel	8.468	8.468
Saldo per 31 december	<b>8.468</b>	<b>8.468</b>
<u>Overige vorderingen (11)</u>		
Participatie Woon Investerings Fonds	1.500.000	1.500.000
Voorziening mogelijke oninbaarheid	750.000	0
Saldo per 31 december	<b>750.000</b>	<b>1.500.000</b>
<u>Geactiveerde kosten geldlening (12)</u>		
Saldo per 1 januari	12.967	21.612
Afschrijving	-8.645	-8.645
Saldo per 31 december	<b>4.322</b>	<b>12.967</b>
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Vorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop (13): Koopwoningen	165.043	1.303.149
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop (14): Grond Hoofdstraat 16 Vroomshoop	202.000	0
Overige voorraden (15): Onderhoudsmaterialen	111.769	128.376
Totaal voorraden	<b>478.812</b>	<b>1.431.525</b>

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
<u>Onderhanden projecten (16)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	1.603.441	370.319
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	310	1.772.365
Aan het boekjaar toegerekende winst	69.711	70.000
Waardevermindering	-213.815	0
Overboeking naar voorraad	-202.000	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	416.224	0
Van kopers ontvangen termijnen	-1.299.349	-609.243
	<u>-1.228.919</u>	<u>1.233.122</u>
Boekwaarde per 31 december	<b>374.522</b>	<b>1.603.441</b>
<u>Specificatie onderhanden projecten:</u>		
Hoofdstraat 16 Vroomshoop	0	177.050
De Nijverheid Vroomshoop	0	149.351
De Bunte Vroomshoop: Fase 3	106.937	43.918
De Molenborgh Ootmarsum	0	900.000
Dunantstraat Vriezenveen	189.036	0
Laurier 31-39 Vriezenveen	78.549	76.549
Veenstraat 58/58A	0	256.573
Totaal onderhanden projecten	<b>374.522</b>	<b>1.603.441</b>
<u>Vorderingen</u>		
<u>Huurdebiteuren (17)</u>		
Uitstaande vorderingen	521.297	452.819
Af: voorziening dubieuze debiteuren	139.980	70.954
Totaal	<b>381.317</b>	<b>381.865</b>
Verloop voorziening dub. debiteuren:		
Stand begin boekjaar	70.954	63.327
Toevoeging aan de voorziening	90.328	21.062
Onttrekking aan de voorziening	-21.302	-13.435
Totaal	139.980	70.954
<u>Gemeenten (18)</u>		
Overige	99.328	152.003
Medische aanpassingen	0	35.154
Totaal	<b>99.328</b>	<b>187.157</b>
<u>Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deel-</u>		
<u>genomen (19)</u>		
Rekening-courant Dinkelborgh Energie BV	718.277	806.948
Totaal	<b>718.277</b>	<b>806.948</b>
Deze vordering kent een resterende looptijd > 1 jaar.		
<u>Overige vorderingen (20)</u>		
Provincie Overijssel	239.417	239.417
Overige debiteuren	519.271	445.548
Betaalde termijnen houtkachel t.b.v. Dinkel-		
borgh Energie BV	189.452	0
Vennootschapsbelasting	61.918	61.000
Overige vorderingen	136.600	265.959
Totaal	<b>1.146.658</b>	<b>1.011.924</b>

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
<u>Overlopende activa (21)</u>		
Niet vervallen renten en provisie bank	129.740	62.668
Overig	0	80.564
Totaal	<b>129.740</b>	<b>143.232</b>

#### LIQUIDE MIDDELEN (22)

Kas	5.277	3.276
Spaarrekening Rabobank	3.161.222	0
Postbank	8.294	45.316
Rekening courant BNG	124.688	131.063
Rekening courant ABN AMRO	321.618	7.789
Rekening courant Fortis	0	46.842
Rekening courant ING	1.571.891	60.313
Rekening courant Rabobank	87.888	216.033
Totaal	<b>5.280.878</b>	<b>510.632</b>

Er is een bankgarantie verstrekt aan een derde, voor een bedrag ad € 55.000. Met uitzondering hiervan staan de liquide middelen per 31 december 2012 ter vrije beschikking.

#### **PASSIVA**

##### EIGEN VERMOGEN

###### Kapitaal (23)

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

###### Overige reserves (24)

Saldo per 1 januari	28.569.641	30.040.898
Resultaat vorig boekjaar	-4.274.811	-1.733.282
Overboeking naar vastgoed in exploitatie (na terugkoop uit hoofde van VOV regulier verhuurd)	-86.919	0
Vrijval ten gunste van resultaat (regulier verkochte voormalige VOV-woningen)	-258.098	0
Ongerealiseerde waardeinstijging VOV	107.487	262.025
Saldo per 31 december	<b>24.057.300</b>	<b>28.569.641</b>

De overige reserves bevatten een bedrag ad € 2.033.736 (31 december 2011: € 2.271.266) uit hoofde van onerealiseerde herwaardering van vastgoed

###### Resultaat boekjaar na belasting (25)

Resultaat boekjaar	-2.168.387	-4.274.811
Saldo per 31 december	<b>-2.168.387</b>	<b>-4.274.811</b>

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
<u>VOORZIENINGEN</u>		
<u>Voorziening onrendabele investeringen (26)</u>		
Saldo per 1 januari	226.911	0
Dotatie	0	226.911
Vrijval	-226.911	0
Saldo per 31 december	<b>0</b>	<b>226.911</b>
 <u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
<u>Leningen overheid en kredietinstellingen (27)</u>		
Saldo per 1 januari	175.633.040	167.936.935
Ontvangsten: bijstortingen/klim	0	500.000
Ontvangsten: nieuwe leningen	10.000.000	17.500.000
	<u>185.633.040</u>	<u>185.936.935</u>
Aflossingen: ineens	-7.740.489	-7.679.104
Aflossingen: jaarlijkse	-2.283.327	-2.624.791
	<u>175.609.224</u>	<u>175.633.040</u>
af: aflossing komende boekjaar	10.330.609	-9.883.000
Saldo per 31 december	<b>165.278.615</b>	<b>165.750.040</b>
 <u>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (28)</u>		
Saldo per 1 januari	2.616.825	2.396.638
Verkoop	117.300	309.187
Terugkoop	-311.250	-89.000
Waardeverandering	-60.425	0
Saldo per 31 december	<b>2.362.450</b>	<b>2.616.825</b>
 <u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
<u>Schulden aan kredietinstellingen (29)</u>		
Aflossing leningen o/g. komend boekjaar	10.330.609	9.883.000
Rekening-courant ING	0	1.629.883
Totaal	<b>10.330.609</b>	<b>11.512.883</b>
 <u>Schulden aan leveranciers (30)</u>		
Handelscrediteuren	1.893.264	2.538.490
Totaal	<b>1.893.264</b>	<b>2.538.490</b>
 <u>Belastingen en premies sociale verzekeringen (31)</u>		
Loonbelasting en Sociale verzekeringen	204.868	184.420
Omzetbelasting	240.699	1.962
Pensioenpremies	84.606	75.745
Totaal	<b>530.173</b>	<b>262.127</b>

	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
<u>Overlopende passiva (32)</u>	€	€
Vooruitontvangen huursubsidie	177.025	183.622
Vooruitontvangen huur Brede School Vriezenveen	1.124.283	0
Vooruitontvangen huren overig	71.897	61.751
Niet vervallen rente leningen o/g	2.592.311	2.734.049
Niet vervallen rente collegiale financiering	79.133	99.775
Glas- en andere fondsen	79.717	65.909
VVE's	80.728	75.730
Vakantiedagenverplichting	169.238	165.811
Loonkosten personeel	211.568	0
Afrekening met aannemer bouwproject 't Haarhuus	100.768	0
Overige	218.762	228.177
<b>Totaal</b>	<b>4.905.430</b>	<b>3.614.824</b>

### **Niet uit de balans blijvende verplichtingen**

Waarborgverplichtingen:

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	6.336.000	6.365.000
Aangegane geldlening (nog niet ontvangen)	7.000.000	0

### **Geldlening**

In mei 2012 is een leningsovereenkomst gesloten met de SNS Bank voor een bedrag van € 7 miljoen, met stortingsdatum 3 juni 2013. Deze lening heeft een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 3,84. Deze lening is aangetrokken voor herfinanciering van een drietal leningen met vervaldatum op 16 mei (€ 1,5 miljoen), 2 juni (€ 1,5 miljoen) en 1 juli (€ 4 miljoen).

### **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.

### **Kop Westerhaar**

Mijande Wonen werkt samen met de gemeente Twenterand in de Kernontwikkelingsplan Westerhaar/Vriezenveensewijk (KOP). Het gaat om een plan tot (her)ontwikkeling van de kern Westerhaar door middel van meerdere projecten over meerdere jaren. Eén van de verplichtingen die voortvloeit uit dit plan is dat Mijande tien woningen moet inbrengen voor verkoop, waarvan de opbrengsten (geraamd op € 1,25 miljoen) ten goede komen aan de exploitatie. Op dit moment heeft Mijande geen specifieke woningen gelabeld uit haar bezit die worden ingebracht in het KOP. Per 31 december 2012 is bij het bepalen van de "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille" rekening gehouden met ons aandeel (waaronder bovengenoemde inbreng van tien woningen) in de geraamde totale kosten en opbrengsten van het KOP.

### **CAO-verplichting jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget**

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

### **Pensioenregeling**

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

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

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



Door de economische crisis was er gedurende enkele jaren sprake van een onderdekking bij het SPW. Per 31 december 2012 was daarvan geen sprake meer; de dekkingsgraad bedroeg 106% en voldeed daarmee aan de minimumeis van 105%.

#### **Huurverplichtingen**

Kantoorpand te Weerselo, tot en met 31 december 2013; jaarhuur € 126.000 (inclusief BTW).

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

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

#### **Fiscale eenheid**

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

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
<u>Huuropbrengsten (33)</u>		
a. woningen en woongebouwen	26.607.759	25.669.723
b. onroerende zaken niet zijnde woningen	92.738	133.870
	<u>26.700.497</u>	<u>25.803.593</u>
Af: huurderiving		
a. wegens leegstand	310.513	304.718
b. wegens oninbaar	0	0
Subtotaal	<u>310.513</u>	<u>304.718</u>
Totaal	<b>26.389.984</b>	<b>25.498.875</b>
<u>Opbrengsten servicecontracten (34)</u>		
Vergoeding leveringen en diensten	<b>590.472</b>	<b>460.479</b>
<u>Overheidsbijdragen (35)</u>		
Jaarlijkse bijdrage in de exploitatie (2011: correctie voorgaande jaren)	<b>0</b>	<b>-78.436</b>
<u>Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille (36)</u>		
Aan onderhanden projecten koopwoningen toegerekende winst	69.711	70.000
Verkoop huurwoningen /grond	4.787.980	3.274.120
Totaal	<u><b>4.856.691</b></u>	<u><b>3.344.120</b></u>
<u>Geactiveerde productie eigen bedrijf (37)</u>		
Vastgoedontwikkeling	204.113	0
Vastgoedbeheer	103.887	0
Totaal	<u><b>308.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<u>Overige bedrijfsopbrengsten (38)</u>		
Vergoeding kosten huurcontracten/inschrijfgelden	9.715	15.730
BTW-prorataregeling	629.534	118.192
Omzet inkoop BV01/02/03	-139.086	-141.775
Overige	190	40.258
Doorberekende kosten onderhoud en toezicht	4.197	6.867
Totaal	<u><b>504.550</b></u>	<u><b>39.272</b></u>
BEDRIJFSLASTEN		
<u>Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (39)</u>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	3.813.956	3.605.518
Commercieel vastgoed in exploitatie	117.414	94.810
Activa ten dienste van de exploitatie	893.223	769.475
Totaal	<u><b>4.824.593</b></u>	<u><b>4.469.803</b></u>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	€	€
<u>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (40)</u>		
<i>Sociaal vastgoed</i>		
60 woningen Scholtenerf Denekamp (St. Lucia)	0	3.500.000
5 woningen Bussink Den Ham	0	105.000
5 woningen Roggestraat Den Ham	0	75.000
Plan Dunantstraat Vriezenveen	0	226.911
Koningshof Vriezenveen (Brede School, appartementen en BSO)	2.734.586	0
Hoofdstraat 14c Vroomshoop	191.029	0
Diverse woningen Ootmarsum/Denekamp	353.932	0
Appartementen Denekampsestraat Ootmarsum	278.865	0
KOP Westerhaar	3.820.743	0
Almeloseweg-Oost Vriezenveen	176.218	0
Bouwplan Brunesse Denekamp	432.804	0
Garage Schipper Almelo	360.644	0
Plan Hammerstraat Vroomshoop	291.130	0
Plan vm Rabobank Ootmarsum	289.490	0
Plan nieuwbouw vm postkantoor Vroomshoop	164.120	0
Overig, per saldo	72.348	0
<i>Commercieel vastgoed</i>		
Commerciële ruimte Koningshof Vriezenveen	700.000	0
Commerciële ruimte Hoflaan Saasveld	100.000	0
Commercieel gedeelte parkeerkelder Scholtenerf Denekamp	150.000	0
5 woningen commercieel vastgoed Denekamp	185.000	0
<b>Totaal</b>	<b>10.300.909</b>	<b>3.906.911</b>
<u>Terugnemingen overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (41)</u>		
<i>Sociaal vastgoed</i>		
60 woningen Scholtenerf Denekamp (St. Lucia)	3.500.000	0
5 woningen Roggestraat Den Ham	75.000	0
Garvesingel Vriezenveen	576.131	0
Laurier Westerhaar	181.024	0
<b>Totaal</b>	<b>4.332.155</b>	<b>0</b>
<u>Bijzondere waardevermindering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie (42)</u>		
Afwaardering voormalig kantoorpand Denekamp	1.781.042	0
<b>Totaal</b>	<b>1.781.042</b>	<b>0</b>
<u>Lonen en salarissen (43)</u>		
Brutolonen en -salarissen	3.365.667	3.168.325
Ontslagvergoedingen	211.872	0
Inleenkrachten: SSC Heuvelrug	111.299	78.324
Inleenkrachten: Derden	495.727	690.941
Mutatie vakantiedagenverplichting	3.428	44.275
<i>Subtotaal</i>	4.187.993	3.981.865
Doorbelaste uren eigen dienst Vastgoedbeheer	-561.343	-673.165
Ontvangen ziekengelden	-46.430	-37.767
<i>Subtotaal</i>	-607.773	-710.932
<b>Totaal</b>	<b>3.580.220</b>	<b>3.270.933</b>

### Werknemers

Eind 2012 had Mijande Wonen 79 medewerkers in dienst (68,9 fte, exclusief oproepkrachten). Dat betekent een stijging van vier personen (2,5 fte) ten opzichte van 31 december 2011.

aantal personeelsleden	31 dec. 2012	31 dec. 2011	Mutatie
Directie	1,0	1,0	0,0
Klant & Markt	30,2	29,7	0,5
Vastgoed	17,8	17,8	0,0
Bedrijfsvoering	14,8	12,8	2,0
Staf	5,1	5,1	0,0
<b>totaal</b>	<b>68,9</b>	<b>66,4</b>	<b>2,5</b>

### Beloning bestuurders en Raad van Commissarissen

De directeur/bestuurder heeft een totale beloning ontvangen ad € 152.755 (2011: € 156.811). De Raad van Commissarissen heeft een beloning ontvangen ad € 53.675 (2011: € 52.084). Voor specificaties van genoemde bedragen wordt verwezen naar bijlage II bij hoofdstuk 3 van dit verslag.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	€	€
<u>Sociale lasten (44)</u>		
Ziekteverzuimverzekering	55.712	16.498
Premies werknemersverzekeringen	491.293	448.806
<b>Totaal</b>	<b>547.005</b>	<b>465.304</b>
<u>Pensioenlasten (45)</u>		
Pensioenpremie	627.740	556.488
<b>Totaal</b>	<b>627.740</b>	<b>566.488</b>
<u>Onderhoudskosten (46)</u>		
Dagelijks onderhoud (klachtenonderhoud)	1.198.480	1.447.177
Mutatieonderhoud	906.817	597.870
Contractenonderhoud	720.093	594.107
Planmatig onderhoud	1.838.059	4.052.355
<b>Subtotaal</b>	<b>4.663.449</b>	<b>6.691.509</b>
Onderhoudscontracten nevenactiviteiten	0	50.771
<b>Totaal</b>	<b>4.663.449</b>	<b>6.742.280</b>
<u>Lasten servicecontracten (47)</u>		
Kosten leveringen en diensten	628.618	469.292
Niet verrekenende servicekosten	128.898	17.529
<b>Totaal</b>	<b>757.516</b>	<b>486.821</b>
<u>Overige Bedrijfslasten (48)</u>		
<i>a. Kosten van beheer</i>		
Overige personeelskosten	298.414	414.205
Kosten samenwerking SSC Heuvelrug (2012: gerubriceerd onder salariskosten)	0	26.017
Huisvestingskosten	341.104	354.809
Bestuurskosten	67.788	63.874
Algemene kosten	1.393.678	1.724.401
<b>Subtotaal</b>	<b>2.100.984</b>	<b>2.583.306</b>
Toelichting Algemene kosten:		
Advieskosten	214.953	364.876
Automatiseringskosten	531.882	551.387
Overige kosten	646.843	808.138
<b>Totaal Algemene kosten</b>	<b>1.393.678</b>	<b>1.724.401</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	€	€
Toelichting accountantsshonoraria 2012:		
Controle van de jaarrekening (incl. afrekening meerwerk voorgaand jaar)	51.480	83.620
Andere controleopdrachten	17.500	0
Advies op fiscaal terrein	0	0
Andere niet controlediensten	7.590	2.202
Totaal	<u>76.570</u>	<u>85.822</u>

*b. Directe bedrijfslasten*

Belastingen	1.133.386	1.098.885
CAR-verzekering (2012 ten laste van bouwprojecten; 2011 bevat kosten 2010 en 2011)	0	84.800
Premie overige verzekeringen	74.269	68.958
Contributie landelijke federatie	49.305	49.518
Vervolgingskosten vorderingen en overige kosten	22.248	25.941
Kosten in kader van leefbaarheid	85.612	370.542
Kosten in verband met leegstand	50.412	63.243
Kosten verkoop woningen (2012: toegerekend aan boekresultaat verkoop woningen)	0	213.949
Kosten vereniging Woon	12.482	27.929
Kosten geannuleerde projecten	36.670	73.484
Kosten KWH-label	25.922	15.784
Kosten frituurvet (afwikkeling vordering Dinkelborgh Energie BV)	0	17.377
Kosten Woon Investerings Fonds	0	27.929
Boekverlies desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	0	10.697
Kosten conditiemeting bezit	65.591	0
Bijdragen aan VVE's	57.341	66.048
Bijdrage betaalbaarheid huren (heffing CFV)	92.908	299.167
Energiemanagementsysteem De Molenborgh (t.b.v. Dinkelborgh Energie BV)	36.522	0
Afboeking vordering Trivium Meulenbelt Zorg	75.636	0
Afboeking oninbare vorderingen (incl. dotatie voor- ziening dubieuze debiteuren)	102.543	21.062
Diverse kosten	4.616	18.964
Subtotaal	<u>1.925.463</u>	<u>2.554.277</u>
Totaal	<b>4.026.447</b>	<b>5.137.583</b>

NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN  
VASTGOEDPORTEFEUILLE (49)

Waardemutatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-19.438	10.000
Totaal	<u>-19.438</u>	<u>10.000</u>

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Waardeveranderingen van financiële  
vaste activa (50)

Dotatie voorziening vordering Woon Investerings Fonds (50% nominale waarde)	750.000	0
Totaal	<u>750.000</u>	<u>0</u>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	€	€
<b>Rentebaten (51)</b>		
Beleggingen liquide middelen	48.143	93.901
Rente vordering Dinkelborgh Energie BV	14.839	0
Rentevergoeding Belastingdienst	67.044	31.792
Rentevergoeding banken	1.134	0
<b>Totaal</b>	<b>131.160</b>	<b>125.693</b>
<b>Opbrengsten financiële vaste activa (52)</b>		
Rente vordering Woon Investerings Fonds	0	33.150
Vorderingen BWS	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>33.150</b>
<b>Rentelasten (53)</b>		
Leningen o/g	7.109.287	7.094.854
Bijdrage in rente wegens collegiale financiering	-20.642	-20.642
Overige rentelasten	14.030	29.363
Kosten nieuwe geldleningen (provisie banken en borgstellingsvergoeding WSW)	32.476	21.012
<b>Totaal</b>	<b>7.135.151</b>	<b>7.124.587</b>
<b>BELASTINGEN (54)</b>		
Verschillen voorgaande jaren	44.911	178.482
Mutatie verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen	0	0
Afboeking actieve latentie per 1 januari 2011	0	-1.440.877
<b>Totaal</b>	<b>44.911</b>	<b>-1.262.395</b>
<p>In 2012 zijn uitsluitend afrekenverschillen inzake voorgaande jaren verantwoord. Per 31 december 2012 is (cumuultief) sprake van fiscale verliezen. Omdat onzeker is in hoeverre dit verlies in de toekomst gecompenseerd kan worden, is per 31 december 2012 geen latente belastingvordering opgenomen voor toekomstige verliescompensatie. Gezien de looptijden van de overige tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen, is hiervoor evenmin een latente belastingvordering/-schuld per 31 december 2012 opgenomen.</p>		
<b>RESULTAAT DEELNEMINGEN (55)</b>		
Aandeel in resultaat boekjaar Dinkelborgh Energie BV (2012: inclusief correctie resultaat 2011 -€ 62.402)	-312.800	-284.859
<b>Totaal</b>	<b>312.800</b>	<b>-284.859</b>



## 5.9 Vennootschappelijke balans per 31 december 2012

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	€	€
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
. Sociaal vastgoed in exploitatie	177.995.135	164.331.225
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.212.260	19.932.326
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (1)	4.257.576	6.834.091
	<b>186.464.971</b>	<b>191.097.642</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	8.037.845	6.045.601
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.353.012	2.626.825
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	2.166.125
	<b>10.390.857</b>	<b>10.838.551</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
. Latente belastingvordering	0	0
. Te vorderen BWS-subsidie	9.009	17.481
. Achtergestelde lening	8.468	8.468
. Overige vorderingen	750.000	1.500.000
. Geactiveerde kosten geldlening	4.322	12.967
. Deelnemingen in groepsmaatschappijen (2)	14.028	14.688
. Vorderingen groepsmaatschappijen	2.380.391	2.442.751
	<b>3.166.218</b>	<b>3.996.355</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>200.022.046</b>	<b>205.932.548</b>
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>		
<b>Voorraden</b>		
. Vastgoed bestemd voor verkoop	165.043	1.303.149
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	202.000	0
. Overige voorraden	111.769	128.376
	<b>478.812</b>	<b>1.431.525</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>374.522</b>	<b>1.603.441</b>
<b>Vorderingen</b>		
. Huurdebiteuren	381.317	381.865
. Gemeenten	99.328	187.157
. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	718.277	806.948
. Overige vorderingen	1.117.528	928.844
. Overlopende activa	129.740	143.233
	<b>2.446.190</b>	<b>2.448.047</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>5.216.722</b>	<b>432.537</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>8.516.246</b>	<b>5.915.550</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>208.538.292</b>	<b>211.848.098</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	€	€
<b>Eigen vermogen</b>		
. Kapitaal	45	45
. Overige reserves	24.057.300	28.569.641
. Resultaat boekjaar	-2.168.387	-4.274.811
	<b>21.888.958</b>	<b>24.294.875</b>
<b>Voorzieningen</b>		
. Voorziening deelnemingen in groepsmaatschappijen (3)	1.377.792	877.478
. Voorziening onrendabele investeringen	0	226.911
	<b>1.377.792</b>	<b>1.104.389</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
. Leningen overheid en kredietinstellingen	165.278.615	165.750.040
. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.362.450	2.616.825
	<b>167.641.065</b>	<b>168.366.865</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
. Schulden aan kredietinstellingen	10.330.609	11.512.883
. Schulden aan leveranciers	1.874.267	2.502.081
. Belastingen en premies sociale verzekeringen	530.173	480.979
. Overlopende passiva	4.895.428	3.586.026
	<b>17.630.477</b>	<b>18.081.969</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>208.538.292</b>	<b>211.848.098</b>

## 5.10 Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	€	€
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
Huuropbrengsten	26.389.984	25.498.875
Opbrengsten servicecontracten	590.472	460.479
Overheidsbijdragen	0	-78.436
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.856.691	3.344.120
Geactiveerde productie eigen bedrijf	308.000	0
Overige bedrijfsopbrengsten	643.636	82.988
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>32.788.783</b>	<b>29.308.026</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	4.824.593	4.469.803
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	10.300.909	3.906.911
Terugnemingen overige waardeverandering materiële vaste activa	-4.332.155	0
Bijzondere waardevermindering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.781.042	0
Lonen en salarissen	3.580.220	3.270.933
Sociale lasten	547.005	465.304
Pensioenlasten	627.740	556.488
Lasten onderhoud	4.663.449	6.691.509
Lasten servicecontracten	757.515	482.821
Overige bedrijfslasten	4.009.450	5.130.196
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>26.759.768</b>	<b>24.973.965</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>6.029.015</b>	<b>4.344.061</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.438	10.000
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-750.000	0
Rentebaten	131.160	125.693
Opbrengsten financiële vaste activa	0	33.150
Rentelasten	-7.134.844	-7.124.195
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-7.753.684</b>	<b>-6.965.352</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-1.744.107</b>	<b>-2.621.291</b>
Belastingen	85.693	-1.262.395
Resultaat deelnemingen	-509.973	-391.125
	<b>-424.280</b>	<b>-1.653.520</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>2.168.387</b>	<b>-4.274.811</b>

## 5.11 Toelichting op de vennootschappelijke gegevens

### Algemeen

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

### Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

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

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (1)</u>		
Boekwaarde per 1 januari	6.834.090	7.507.811
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	97.751	589.016
Desinvesteringen	0	-472.417
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-20.845
Bijzondere waardevermindering	-1.781.042	0
Afschrijvingen	-893.223	-769.475
Boekwaarde per 31 december	<b>4.257.576</b>	<b>6.834.090</b>
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	5.746.344	3.072.079
<u>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen (2)</u>		
Deelneming Woonin Holding BV:		
Boekwaarde per 1 januari	14.688	14.788
Resultaat boekjaar	-660	-100
Boekwaarde per 31 december	<b>14.028</b>	<b>14.688</b>
<u>VOORZIENINGEN</u>		
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen (3)</u>		
Voorziening deelneming Dinkelborgh Holding BV:		
Saldo per 1 januari	877.478	5.843.659
Storting agioreserve (bedrag 2012 is correctie 2011)	-9.000	-5.357.206
Resultaat boekjaar	509.314	391.025
Saldo per 31 december	<b>1.377.792</b>	<b>877.478</b>

## **6. Overige gegevens**

### **6.1 Gebeurtenissen na balansdatum**

#### **Verhuurderheffing en huurverhoging**

Het kabinet is voornemens alle toegelaten instellingen een heffing op te leggen, de zogenoemde verhuurderheffing. De verhuurderheffing richt zich op woningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (1 januari 2013: € 681).

Op het moment van opmaken van deze jaarrekening bestaat slechts duidelijkheid over deze heffing voor het kalenderjaar 2013. In verband hiermee is het woningcorporaties toegestaan in 2013 en 2014 de huur te verhogen met een hoger percentage dan de inflatie. Een deel van de extra huurverhoging is inkomensafhankelijk.

Besluitvorming over de verhuurderheffing voor de jaren vanaf 2014 en van de huurverhoging voor de jaren vanaf 2015 heeft nog niet plaatsgevonden. Volgens de huidige plannen zal de verhuurderheffing in 2017 landelijk € 1,7 miljard bedragen.

In de bedrijfswaardeberekeringen van het sociale vastgoed per 31 december 2012, die mede de basis vormen voor de per die datum verantwoorde waardeverminderingen (indien de bedrijfswaarde van een complex lager is dan de boekwaarde), is door Mijande Wonen geen rekening gehouden met de verhuurderheffing, noch met huurverhogingen met een hoger percentage dan de inflatie.

Wel is een separate bedrijfswaardecalculatie gemaakt inclusief verhuurderheffing (conform de kabinetsplannen) en inclusief extra huurverhoging boven de inflatie (conform de werkelijke verhogingen per 1 juli 2013). Deze bedrijfswaarde ligt in lijn met de bedrijfswaarde exclusief verhuurderheffing en exclusief huurverhoging boven de inflatie.

Aan de uitgavenkant is ook de saneringsheffing onzeker. Of Vestia en andere corporaties die in de problemen zijn geraakt "de bodem" hebben bereikt is nog maar de vraag.

### **6.2 Statutaire resultaatbestemming**

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

### **6.3 Voorstel resultaatbestemming**

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

### **6.4 Controleverklaring**

Deze is op de pagina hierna opgenomen.