
Jaarverslag 2016

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Stichting Mijande Wonen

Adres:

Oosteinde 193
7671 AW Vriezenveen

Correspondentieadres:

Postbus 232
7670 AE Vriezenveen

t: +31 (0)88 80 70 700

f: +31 (0)88 80 70 701

e: info@mijande.nl

i: www.mijande.nl

Datum oprichting corporatie:

26 juli 1911 (Ootmarsum)

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

26 juli 1911, nr. TL 2230

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

7 november 1996, nr. 41032244

Laatste statutenwijziging :30 juni 2010

Werkgebied:

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

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	5
1.1	Ontwikkelingen in 2016	5
1.2	Vooruitblik	7
1.3	Verklaring van het bestuur	7
2.	Volkshuisvestingsverslag	8
2.1	Inleiding	8
2.2	De kwaliteit van de voorraad	9
2.2.1	Het woningbezit	10
2.2.2	Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering	10
2.2.3	Nieuwbouwplannen gereed gekomen	11
2.2.4	Onderhoud	12
2.3	Het verhuren en verkopen van woningen	20
2.3.1	Het verhuren van woningen	20
2.3.2	Woningzoekenden en woningverdeelsysteem	20
2.3.3	Woningtoewijzing	21
2.3.4	Toewijzing	22
2.3.5	Taakstelling huisvesting statushouders	23
2.3.6	Ontruiming	23
2.3.7	Huurachterstanden en oninbaar	24
2.3.8	Huromzet en vergoedingen	24
2.3.9	Huurverhoging per 1 juli 2016	24
2.3.10	Gemiddelde huur en huurprijsbeleid	25
2.3.11	Betaalbaarheid	26
2.3.12	Het aantal verkopen in 2016	28
2.3.13	Klantcontact	29
2.3.14	Leefbaarheid	29
2.3.15	Wonen en zorg	31
2.3.16	Aanpasbaar bouwen	33
2.3.17	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	33
2.3.18	Jaarverslag Huurdersraad Mijande Wonen 2016	33
2.3.19	Klachten	34
2.3.20	KWH huurlabel	35
2.3.21	Informatievoorziening	35
2.3.22	Sponsoring	36
2.4	Financiële continuïteit	37
2.4.1	Algemeen	37
2.4.2	Financieel Sturingskader	38
2.4.3	Winst-en-verliesrekening over 2016	39
2.4.4	Solvabiliteit, continuïteit en financiering	41
2.4.5	Scenario's van het meerjarenperspectief	41
2.4.6	Kasstroom	42
2.4.7	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	42
2.4.8	Autoriteit Woningcorporaties	43
2.4.9	Liquideitspositie	43

2.4.10	Treasury	43
2.4.11	Risicobeheersing en managementcontrolesysteem	46
2.5	Verbindingen.....	47
2.6	De interne organisatie	48
2.6.1	HR en organisatie	48
2.6.2	Ondernemingsraad.....	49
2.6.3	Verslag van de Raad van Commissarissen 2016.....	50
4.	Kengetallen.....	66
5.	Jaarrekening	68
5.1	Balans per 31 december 2016	68
5.2	Winst- en verliesrekening over 2016	70
5.3	Kasstroomoverzicht over 2016	71
5.4	Algemene toelichting.....	73
5.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	76
5.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	80
5.7	Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht	83
5.8	Toelichting op de enkelvoudige balans.....	84
5.9	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	104
6.	Overige gegevens	115
6.1	Statutaire resultaatbestemming.....	115
6.2	Controleverklaring	115

1. Voorwoord

1.1 Ontwikkelingen in 2016

In 2016 hebben we verdere invulling gegeven aan onze visie die eind 2014 is opgesteld. Kern van de visie is dat we daarin een houdbaar lange termijn perspectief hebben beschreven. Uitgangspunt hierbij is dat we geen geld van onze huurders onnodig aan eigen organisatiekosten uitgeven. Onze organisatie is een middel om onze doelstellingen te realiseren, geen doel op zich.

Onze missie luidt:

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

Maatschappelijk

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

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

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

Om deze betalingsrisico's (voor zover passend binnen onze verantwoordelijkheid voor woonlasten reikt) te beperken zijn we met ingang van 1 januari 2016 overgegaan op een 2-huren beleid. Dit houdt in dat indien het inkomen volgens de huurtoeslagtoets niet toereikend is, Mijande Wonen de huur verlaagt. Op huurniveau beperken we op deze wijze de woonlasten. Woonlasten worden verder voor een belangrijk deel bepaald door de energielasten. In 2016 zijn een aantal pilotprojecten opgeleverd waarmee de energetische prestaties van de betreffende woningen fors verbeterd zijn. Hierbij zijn woningen minimaal naar energielabel B gerenoveerd, meestal naar energielabel A. Ook zijn er een aantal zgn. Nul op de Meter (NOM) woningen gerealiseerd, is er volgens het passief concept gerenoveerd en zijn er energieneutrale renovaties uitgevoerd.

Deze pilots hebben ons veel geleerd over de werkwijze en de mate van overlast die onze klanten ervaren gedurende de renovaties. Deze ervaring wordt gebruikt om vanaf 2017 te kunnen versnellen in onze verduurzamingsopgave waarbij de belangrijkste doelstelling is om ons bezit in 2023 op minimaal gemiddeld energielabel B te krijgen.

Qua leefbaarheid zien we een ontwikkeling waarbij steeds meer een beroep op ons wordt gedaan om overlast voor onze klanten te beperken. Door o.a. wettelijke toewijzingsvereisten en veranderingen in de AWBZ vergoedingen zijn een steeds groter deel van onze klanten mensen met behoorlijke persoonlijke problematiek in zowel de sociale als de gezondheids- (geestelijk) sfeer. We zijn blij met de samenwerking die we hierin met onze maatschappelijke partners (gemeente, maatschappelijk werk, zorg etc.) hebben om gezamenlijk te acteren.

Voor het eerst zijn prestatieafspraken en het zogenaamde jaarlijkse bod van de corporatie conform de nieuwe woningwet tot stand gekomen. In een gezamenlijk traject met de huurdersorganisatie en de gemeenten Dinkelland en Twenterand hebben we een evenwichtige set afspraken voor meerdere jaren en een concreet bod voor 2017 kunnen samenstellen. Wij hebben dit onderdeel van de Woningwet als een verrijking ervaren in de samenwerking.

Vastgoed

In 2016 zijn een behoorlijk aantal projecten opgeleverd die gericht waren op het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons bezit. Deze projecten zijn op diverse manieren aanbesteed en kennen ook een behoorlijke diversiteit qua uitvoering. We hebben zowel woningen vanuit regisserend opdrachtgeverschap gerenoveerd als wel vanuit de traditionele opdrachtgeversrol. Ook zijn er verschillende concepten uitgevoerd. Dit gaat van traditionele renovatie en isolatie tot energieneutraal en Nul Op de Meter renovaties. Onze bewoners spelen een belangrijke rol om hun woonervaring en energiegebruik met ons te delen. Dit stelt ons in staat om de beste concepten te gebruiken en om te versnellen in de verduurzaming van ons bezit. Daar waar tot nu toe vooral de focus op het bestaande bezit heeft gelegen zullen we, om onze doelstelling van gemiddeld energielabel B in 2023 te halen, vanaf 2017 ook inzetten op een deel sloop en nieuwbouwprogramma. Veelal zal dit gebeuren in combinatie met een integrale wijkaanpak waarbij de betrokkenheid van de bewoners een belangrijk aspect is.

Financieel

In financieel opzicht valt uiteraard het uiteindelijke resultaat erg op. Het eindresultaat na belastingen van ruim 29 miljoen euro is vooral het resultaat van de waardeverandering van onze vastgoedportefeuille. Het zegt niets over de financiële prestatie van onze organisatie. Om hier een beeld van te krijgen dient vooral gekeken te worden naar de kasstromen en de financiële kengetallen die ook ons financiële sturingskader vormen. Hier zien we dat uit onze operationele activiteiten we een positieve kasstroom van ruim 7,6 miljoen euro behalen. Deze positieve kasstroom wordt omgezet om investeringen mee te financieren. Het overblijvende deel is gebruikt om een deel van onze leningen af te lossen.

Een positief financieel effect van de reorganisatie is nog niet te zien in het kasstroomoverzicht. Dit omdat de salarissen en evt. ontslagvergoedingen in 2016 betaald zijn. In de Winst- en Verliesrekening is dit effect wel zichtbaar omdat hier e.e.a. boekhoudkundig verwerkt wordt via de eerder gevormde reorganisatievoorziening.

Interne organisatie

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

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

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

Ondanks de forse reorganisatie en het gedwongen vertrek van collega's zien we dat er enthousiast en voortvarend wordt gewerkt aan het verbeteren van onze interne organisatie. Dit betreft vooral de onderlinge, afdelingsoverschrijdende, samenwerking en implementatie van nieuwe werkprocessen en ICT systemen die deze werkwijze moeten ondersteunen. Onze organisatorische projecten lopen over het algemeen goed op schema en zijn voor een groot deel afgerond. Daar waar we vertraging oplopen zien we vooral dat uitleveren van de benodigde ICT systemen een remmende factor is. Ook is merkbaar dat onze medewerkers groeien in hun verantwoordelijkheidsbesef en minder managementbemoeienis het werkplezier en de kwaliteit van het werk aanmerkelijk vergroot. De implementatie van de nieuwe Woningwet is nagenoeg afgerond. Met de oplevering van dit jaarverslag is ook het laatste deel gereed, waardering van ons vastgoed op basis van marktwaarde.

1.2 Vooruitblik

Nadat in de afgelopen jaren veel tijd en aandacht is besteed aan allerlei externe ontwikkelingen en onze interne organisatie is het meer dan wenselijk om nadrukkelijker onze aandacht te richten op waar het om gaat in de volkshuisvesting. Kwalitatief goed wonen tegen een betaalbare prijs. Onze uitdagingen zijn:

- Herijken van onze vastgoedstrategie
- Versnelling van de energetische prestaties van ons bezit naar gemiddeld energielabel B in 2023.
- Verder verhogen van de kwaliteit van onze dienstverlening.
- Verdere samenwerking met gemeente en zorgpartijen om wonen en zorg beter op elkaar te laten aansluiten.

Terugkijkend op 2016 kunnen we stellen dat er zowel binnen als buiten Mijande veel veranderd is waarbij door onze medewerkers een prestatie is geleverd waar we trots op mogen zijn. Dit maakt ook dat we vol vertrouwen naar de toekomst kijken en nog komende uitdagingen graag aangaan.

1.3 Verklaring van het bestuur

In 2016 heb ik uit hoofde van mijn verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Mijande Wonen inclusief haar verbindingen geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met de beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing van Mijande Wonen, ben ik van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen, die door Mijande Wonen zijn geïmplementeerd, een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

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

Vriezenveen, 26 juni 2017
was getekend,

P.G.J. Zuithof
directeur-bestuurder

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Inleiding

Nieuwe Woningwet

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

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

De hoofdlijnen van de Woningwet zijn:

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

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

2.2 De kwaliteit van de voorraad

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

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

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



De conditiescore van het bezit van Mijande is gemiddeld 2,5 volgens onderstaande opbouw:

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	6,7%	37,0%	56,1%	0,2%	0,0%	0,0%

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

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

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

2.2.1 Het woningbezit

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.885	341
Uit exploitatie in boekjaar	0	-3
Verkocht in boekjaar	-13	-4
Gesloopt in boekjaar	0	0
Aangekocht / overig nieuw in boekjaar	1	0
Verkocht onder VOV	0	0
Stand einde boekjaar	4.873	334

Het aantal van 4.873 verhuureenheden is exclusief de niet zelfstandige wooneenheden.

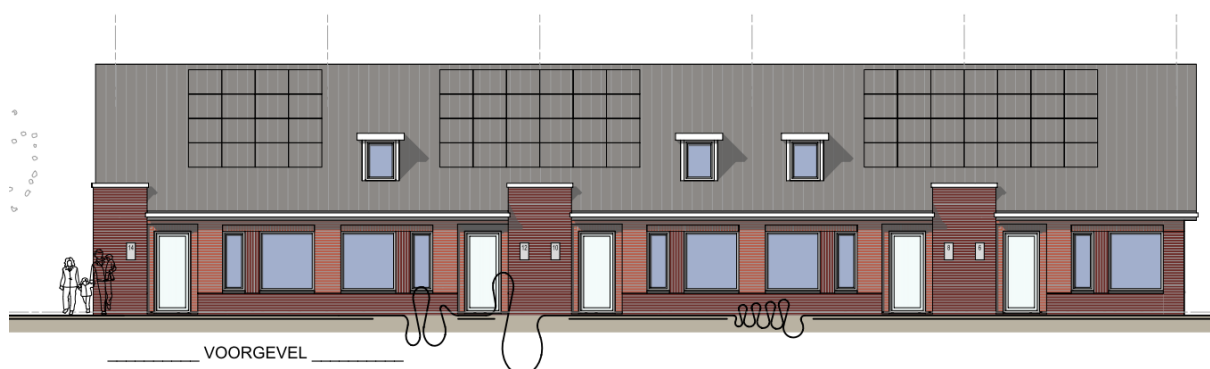
Het woningbezit is gebouwd in de jaren:

Bouwjaren	Aantal	Percentage
Tot 1945	9	0,2
1945-1959	768	15,8
1960-1969	1.058	21,7
1970-1979	1.269	26,0
1980-1989	774	15,9
1990-1999	348	7,1
2000-2009	474	9,7
2010 en later	173	3,6
Totaal	4.873	100,0

2.2.2 Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering

Ootmarsumsestraat, Denekamp (voorbereid 2016, realisatie 2017)

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



Aveleijn is een zorgpartij die zorg, ondersteuning, behandeling en advies aan kinderen, jongeren, volwassenen en senioren biedt met een verstandelijke beperking of een lage sociale redzaamheid. Het plan omvat het bouwen van 5 grondgebonden woningen met een kap, waarbij wonen, slapen en natte ruimtes op de begane grond zijn gesitueerd. De woningen zijn bestemd voor mensen met een licht verstandelijke en lichamelijke beperking die nog zelfstandig kunnen wonen. De verdieping heeft de functie van bergruimte en plaats voor installaties. In de toekomst kan in de kap de functie "slapen" toegevoegd worden. Deze wordt bij de nieuwbouw daarop voorbereid. De woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen van beleid waaronder starters en ouderen.

Het ontwerp is na een EMVI selectie tussen 3 bouwbedrijven verder doorontwikkeld met Nijhuis Bouw, wat heeft geleid tot een ander ontwerp met een energie-index; "Bijna Energie Neutraal Gebouw" (afgekort; BENG) Het gebouw voldoet hiermee nu al aan de nieuwe bouwbesluit eis dat in

2020 van kracht wordt. De bouw is gestart in januari 2017 en zal worden opgeleverd voor augustus 2017.

Wilhelminastraat, Denekamp

Dit pand staat al langer tijd in de verkoop en in de verhuur maar tot op heden is er geen belangstelling voor huur en/of koop van het gehele pand. Een deel is voor een korte termijn verhuurd geweest van december 2014 tot januari 2016. Op hoofdlijnen is gekeken naar de transformatie van de leegstaande kantoorruimten naar maximaal 8 appartementen, waarbij de begane grond als kantoorfunctie blijft gehandhaafd. Vooralsnog is dit geen haalbaar plan. Wel is besloten in 2016 om in 2017 de 2e verdieping van het kantoor te transformeren naar een appartement die dan een extra verhuureenheid vormt met het al bestaande wooncomplex St. Lucia



Voormalig kantoor Dinkelborgh



nieuwe situatie 2^{de} verdieping transformatie kantoor naar appartement

Westwal, Ootmarsum

Hierbij gaat het om de verbouw van een bestaande locatie. Het pand heeft als laatste bestemming een huisartsenpost gehad. Door een drietal lokale ondernemers, die betrokken zijn bij ontwikkelingen van een naastgelegen bankgebouw, is op hun initiatief samenwerking gezocht om het naastgelegen leegstaande pand van Mijande Wonen aan de Westwal verder door te ontwikkelen. Vanuit het PvE van Mijande Wonen wordt in de nieuwe invulling geopteerd voor 7 appartementen voor starters. Indien in 2017 een haalbaar plan op tafel komt, mag worden verwacht dat vrij vlot daarna gestart gaat worden met de realisatie.



Voorlopige artist impressie door L & O architecten

2.2.3 Nieuwbouwplannen gereed gekomen.

Julianaschool, Denekamp (gerealiseerd)

In 2016 is samen met de gemeente Dinkelland de leegstaande Julianaschool in Denekamp geschikt gemaakt voor bewoning door statushouders.

Het pand is eigendom is van de gemeente Dinkelland. De gemeente en Mijande Wonen zijn overeengekomen dat Mijande Wonen investeert in de aanpassing en vervolgens staat voor de verhuur-exploitatie de komende 10 jaren. Tevens zijn afspraken gemaakt over het delen van het voorcalculatortekort.



In de school zijn 5 woningen gerealiseerd, geschikt voor de zelfstandige verhuur aan statushouders. De woningen zijn na oplevering ingericht door de stichting Palet. Deze stichting begeleidt vluchtelingen en migranten bij de vestiging en integratie.

Conform de gemeentelijke taakstelling voor tijdelijke opvang statushouders zijn de 5 woningen toegekend aan 4 gezinnen en 4 samenwonende alleenstaanden. De bewoners gaan de woningen in januari 2017 betrekken.

2.2.4 Onderhoud

2.2.4.1 Planmatig onderhoud

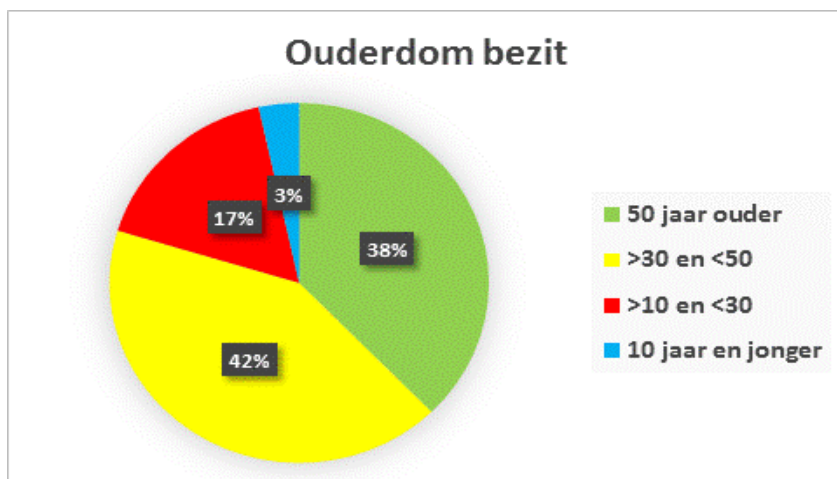
De meerjaren onderhoudsbegroting volgt uit een meerjarenplanning. Via inspecties (conditiemeting) wordt de staat van onderhoud van onze woningen geïnventariseerd. De uitkomsten van deze inspecties worden vertaald naar de meerjaren onderhoudsbegroting. De onderhoud strategie is erop gericht een meerwaarde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

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

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

2.2.4.2 Woningverbeteringen

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

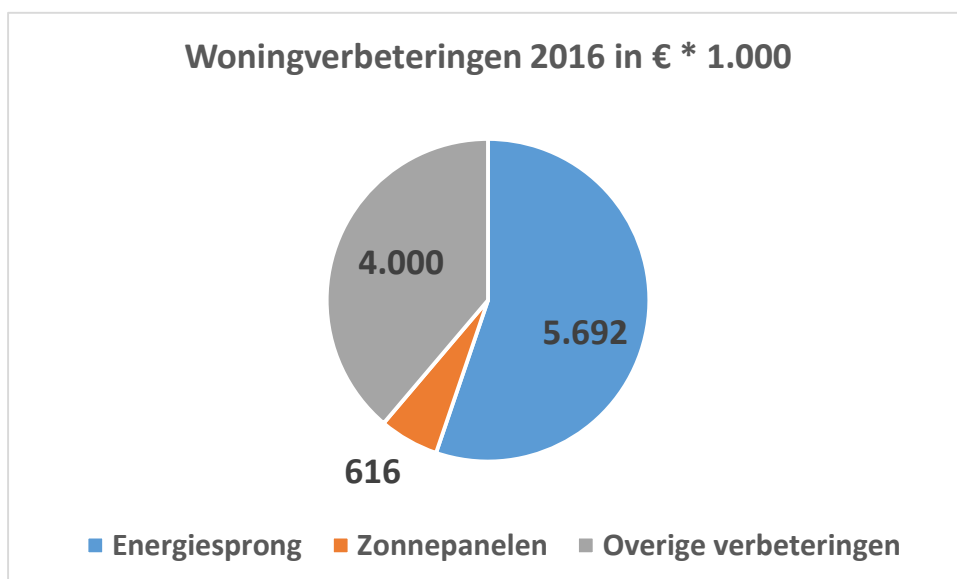


De verhuurbaarheid van dit relatief oude bezit is goed doordat de plattegronden veelal voldoen aan de wens van de huidige en toekomstige bewoner en doordat we zorgen dat het bezit kwalitatief op orde blijft. Dit doen we door renovatie, verduurzaming en revitalisering.

We onderscheiden de volgende categorieën woningverbetering:

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

In 2016 is € 10,3 miljoen geïnvesteerd in de bestaande voorraad waarbij het grootste deel is aangewend voor zogenaamde energiewaarderingprojecten.



Energiesprong

In 2014 is gestart met het energetisch verbeteren van het woningbezit. In 2016 zijn er 162 woningen energetisch verbeterd naar minimaal label B. Dertien woningen zijn verbeterd volgens het Passiefhuis-concept en vier woningen Nul op de Meter.



Broekmaten (Den Ham)

Zeven woningen in de Broekmaten zijn door Built4U in 2016 gerenoveerd volgens het Passieffhuis concept. De prefab isolatie schil, ramen met drievoudig glas en comfortventilatie leveren in één keer een gezond binnenmilieu en verlagen de warmtebehoefte met 80%. De zonnecollectoren leveren meer dan 50% van de vraag naar warm tapwater.

Dreef/Wolfsklauw. (Vroomshoop)

De 14 woningen aan de Dreef en Wolfsklauw zijn door bouwbedrijf Trebbe energetisch gerenoveerd van label F naar label A. De woningen zijn van het zgn. "Vaneg" type. De voorgevels zijn destijds samengesteld met prefab beton elementen. Door het aanbrengen van geïsoleerde dakplaten over het bestaande dakbeschot, het plaatsen van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en het isoleren van de bestaande betonnen borstwering is een dermate substantieel deel van de woning geïsoleerd dat zelfs zonder toepassing van PV panelen het Energie Index $\leq 1,2$ (label A) is gehaald.

Rembrandtstraat/Vondelstraat (Vriezenveen)

Nijhuis en Plegt-Vos zijn door Mijande Wonen uitgedaagd om 32 woningen energetisch te verbeteren, met daarbij één blok Nul op de Meter en één blok Passief. De Nul op de Meter woningen zijn een primeur in de gemeente Twenterand. Bijna alle bewoners werken mee aan het monitoren van hun energieverbruik. Dit biedt een unieke mogelijkheid om de verschillende uitvoeringsconcepten met elkaar te vergelijken.



Kooistraat (Vriezenveen)

In de wijk Slot te Vriezenveen zijn tien woningen energetisch verbeterd tot label A. Negen woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Naast het basispakket van dak- en gevelisolatie hadden bewoners de keuze om de begane grondvloer ook te isoleren. Acht bewoners hebben hier voor gekozen.

Vondelstraat/Ruyterstraat/Petersburgstraat (Vriezenveen)

Voor de bouwvak is in de Vondelstraat gestart met het verbeteren van 64 woningen. De Energie Zuinige Bouwers (EZB) hebben na de bouwvak de Ruyterstraat en Petersburgstraat energetisch verbeterd. De meeste bewoners hebben daarnaast gebruik gemaakt van zonnepanelen en het vervangen van de begane grondvloer waardoor de Energie Index $\leq 1,2$ (label A) is gehaald.

Rembrandtstraat (Vriezenveen)

De elf woningen in dit complex zijn via EMVI aanbesteding door Dura Vermeer gerenoveerd. Het project is in tweeën gesplitst. Negen woningen label A-B en twee woningen volgens het Passieffhuis-principe. Dura heeft bij de Passiefwoningen gekozen om de bestaande gevels te handhaven en een complete nieuwe buitenschil aan te brengen. In alle woningen is er een nieuw ventilatiesysteem aangebracht.



Prins Hendrikstraat (Denekamp)

In de tweede helft van 2016 heeft EZB (concept A, samenwerking met onze lokale aannemers) de eerste reeks woningen in Dinkelland gerenoveerd. De 18 woningen aan de Prins Hendrikstraat, een zeer gewilde woonplek aan de rand van het centrum van Denekamp, hebben een karakteristieke architectuur. Ten aanzien van de grote verscheidenheid aan verschillende type woningen en het in stand houden van de architectuur bleek het realiseren van de gewenste labelstappen, min. Label B, een niet eenvoudige opgave. In combinatie met PV panelen is de Energie Index $\leq 1,2$ (label A) gehaald.

Van Reedestraat (Saasveld)

In Saasveld zijn 6 woningen door aannemersbedrijf Bramer energetisch verbeterd naar label B. De woningen zijn voorzien van een goed geïsoleerde buitenschil. Bramer heeft de opdracht (8 woningen) door middel van een EMVI aanbesteding gegund gekregen. De twee overige woningen worden begin 2017 volgens het BENG concept (Bijna Energie Neutraal Gebouw) gerenoveerd.

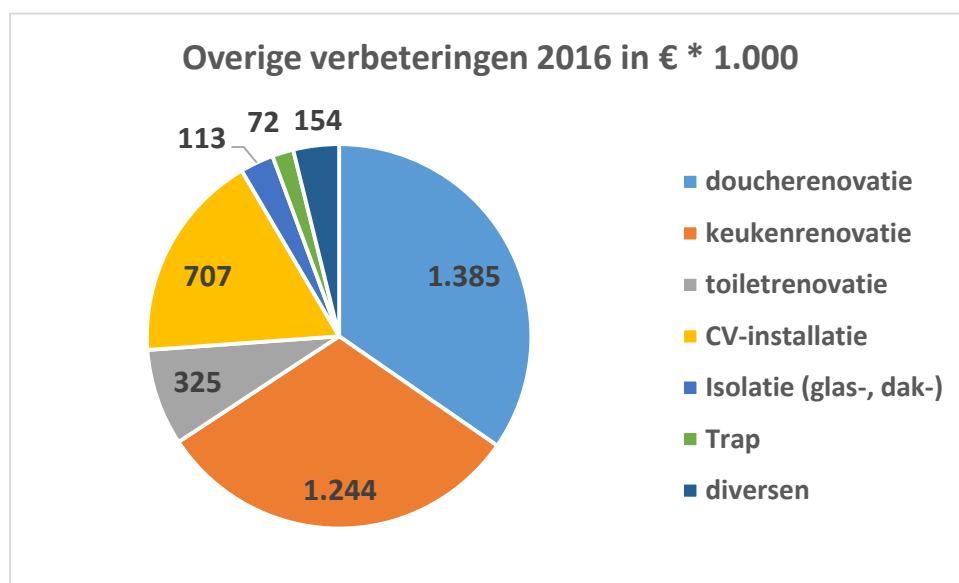
Zonnepanelen

In 2015 en 2016 hebben ruim 500 huishoudens voor hun woning een aanbieding gekregen voor het plaatsen van zonnepanelen. Op ruim 300 woningen zijn zonnepanelen geplaatst. De overige woningen worden bij mutatie voorzien van zonnepanelen. Tijdens de Energiesprongprojecten 2016 hebben 152 woningen een aanbieding gekregen voor zonnepanelen, 136 woningen hebben van de aanbieding gebruik gemaakt.

Het Woonzorg complex De Tye te Den Ham wordt, conform de destijds bij de nieuwbouw gemaakte afspraken, voorzien van 126 stuks zonnepanelen. De opdracht hiervoor is in december 2016 verstrekt. De uitvoering is begin 2017. Hiermee is dit complex het eerste maatschappelijk vastgoed van Mijande Wonen, dat voorzien is van zonnepanelen.

Overige verbeteringen

In 2016 zijn er voor € 4,0 miljoen aan overige woningverbeteringen gerealiseerd.



Uit bovenstaand diagram valt af te lezen dat het grootste deel van de overige verbeteringen de renovatie betreft van de douches, keukens en het toiletten. In totaal gaat het om 224 douches, 271 keukens en 98 toiletten. Deze verbeteringen vinden zowel projectmatig als ook individueel plaats. Met ingang van 2016 wordt er gewerkt met een raamovereenkomst die gesloten is met een vijftal Dorpskracht aannemers. Hierin zijn kwaliteit, bedragen en werkwijzen opgenomen. De huurder stemt rechtstreeks haar wensen af met de aannemer. De ervaringen zijn goed waarbij een 1^e evaluatie heeft geleerd dat het werkproces op meerdere onderdelen verbeterd kan worden.

Een andere grote post in het diagram betreft CV-installaties. In totaal gaat het in 2016 om 20 aangelegde cv-installaties en het vervangen van 305 technisch verouderde ketels door een hoog rendement ketel (HR107). Verder wordt onder deze verbetersoort verantwoordt de aanleg, het onderhoud en de vervanging van mechanische ventilaties. Een groot deel (ca. 92%) van de woningen van Mijande is voorzien van een C.V.-installatie. Sinds 1 januari 2014 heeft Mijande een CV contract met Service Groep Twente (SGT). De insteek van het samenwerkingscontract is een meer effectieve inrichting van het onderhoudsproces en een efficiency besparing op de onderhoudsuitgaven. Daarnaast adviseert SGT over het optimale moment van vervanging.

2.2.4.3 Dagelijks onderhoud

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

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

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

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

Reparatieonderhoud

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

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

Mutatieonderhoud

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

Contractenonderhoud

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

2.2.4.4 Kostenontwikkeling

De onderhoudskosten hebben zich in 2016 als volgt ontwikkeld:

Onderhoudskosten in € * 1000	2015 real.	2016 begr.	2016 real
Planmatig onderhoud	1.324	2.137	1.947
Contract onderhoud	1.176	947	1.124
Opportunitetskosten	48		
Reparatieonderhoud	1.105	1.088	1.392
Mutatieonderhoud	596	484	697
Bijdrage VVE's	110	111	123
Onderhoud excl. verbetering	4.359	4.767	5.283
Verbeteringen planmatig	1.451	1.596	1.509
Verbeteringen bij mutatie	1.067	1.043	1.789
Verbeteringen	2.517	2.639	3.298
Onderhoud incl.verbetering	6.877	7.406	8.581

Planmatig onderhoud 2016

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

Contract onderhoud 2016

Al het geplande contractonderhoud is uitgevoerd en de realisatie (kosten) ligt boven de begroting. Het verschil heeft twee oorzaken. Enerzijds zijn er kosten geboekt op het fonds contractonderhoud die vooraf niet begroot zijn binnen dit fonds. Dit betreft € 56.000 aan kosten voor o.a. telefonie abonnementen en schoonmaakkosten. Verder zijn er binnen het contractonderhoud enkele elementen met hogere kosten dan vooraf verwacht (begroot). Dit zijn vooral onvoorziene kosten voor liftreparaties en herstelonderhoud aan automatische deuren. Bij het CV onderhoud is extra onderhoud uitgevoerd buiten de normale storingen. Een specifiek onderdeel hierin zijn de rookgasafvoeren. Deze worden strenger beoordeeld en indien nodig hersteld of vervangen uit veiligheidsoogpunt. Ook de kosten naar aanleiding van APK keuringen aan gas en elektrische installaties vallen hoger uit. Vanuit het verleden is hier weinig ervaring mee. Service Groep Twente voert, als onderdeel van het contract, APK keuringen uit waaruit regelmatig reparatie c.q. herstelwerk uitgevoerd dient te worden.

Dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud:

De uiteindelijke kosten (€ 1.392.000) voor het dagelijks onderhoud in 2016 zijn aanzienlijk hoger (28%) uitgevallen ten opzichte van de begroting. Hiervoor zijn een aantal oorzaken aan te voeren; tijdens de Energiesprong zijn er diverse (extra) werkzaamheden uitgevoerd welke niet binnen het project vielen en daarom op reparatie zijn geboekt. Hierbij moet worden gedacht aan het herstellen en vervangen van plafonds, vervangen van vloeren en het stucen van wanden.

Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud is zoals verwacht boven de begroting uitgekomen, begroot was € 484.000, uiteindelijk is dit uitgekomen op € 697.000. Er zijn 401 mutaties geweest met een gemiddeld bedrag per mutatie van € 1.738,-. In 2015 hadden wij 424 mutaties met een gemiddeld bedrag van € 1.433 aan mutatiekosten,

De hogere mutatiekosten per mutatie worden veroorzaakt doordat wij bijna € 100.000 euro meer uitgegeven hebben dan in 2015 aan mutaties boven de 5.000 euro. Daarnaast is er in 2016 meer geld uitgegeven aan vloervervanging en asbestverwijdering dan in andere jaren.

Woningverbetering

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

De verwachting was dat door het georganiseerd wegzetten van de douche-, toilet-, en keukenrenovaties (DTK) er veel minder in de narooi zou worden uitgevoerd. Daarom is de begroting van 2016 € 300.000 lager begroot dan in 2015. Echter in de praktijk is er juist meer uitgegeven.

De oorzaak van de overschrijding valt vooral te wijten aan het feit dat er een aantal senioren woningen zijn gemuteerd in Dinkelland waar de indeling van de sanitaire ruimten gewijzigd is. Ook zijn er een groot aantal oudere woningen gemuteerd, die nooit mee hebben gedaan aan eerder uitgevoerde renovaties. Daarnaast is er ook veel vraag van spijtoptanten geweest om alsnog de DTK renovatie uit te voeren. Verder zijn er tijdens de Energiesprong projecten een groot aantal keukens en douches gerenoveerd welke niet opgenomen waren in de begroting.

2.2.4.5 Onderhoud voor rekening huurder

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

2.2.4.6 Duurzaam bouwen

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

In 2014 zijn we een verduurzamingsprogramma gestart binnen ons bestaande bezit waarbij we de ambitie hebben om te renoveren naar minimaal Energie label B, in combinatie met zonnepanelen waar dit mogelijk is. De horizon lag aanvankelijk op volledige realisatie in 2030. Op dit moment wordt bekeken of de ambitie verhoogd kan worden waarbij de doelstelling realisatie in 2023 wordt.

2.2.4.7 Energielabels

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

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

De ambitie die in dit Convenant is afgesproken achten wij niet realistisch en haalbaar, echter de noodzaak van de verduurzamingsopgave wordt zeker onderkend, mede door de Kamerbrief waarin 2023 gesteld wordt als jaar waarin het gemiddelde energielabel van het bezit een B moet zijn. Mijande Wonen werkt op dit moment aan een concreet verduurzamingsplan met een doel dat vergelijkbaar is met de Kamerbrief.

Nieuwe systematiek

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

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

Energie-index per energieklassen (gestandaardiseerd 2015)

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

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

Energielabels Mijande Wonen 2014-2016

registratiemoment	E label	Nieuwe systematiek (Nader Voorschrift) per 01-01-2015	31-12-2015		31-12-2016	
			aantal	%	aantal	%
aantal woningen	A++		1	0,00%	1	0,02%
aantal woningen	A+		37	0,80%	60	1,23%
aantal woningen	A		577	11,80%	604	12,39%
aantal woningen	B		452	9,30%	480	9,85%
aantal woningen	C		1.409	28,80%	1.379	28,30%
aantal woningen	D		1.132	23,20%	1.107	22,72%
aantal woningen	E		771	15,80%	766	15,72%
aantal woningen	F		276	5,60%	266	5,40%
aantal woningen	G	230	4,70%	210	4,31%	
totaal aantal woningen		4.885		4.873		

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

2.3 Het verhuren en verkopen van woningen

2.3.1 Het verhuren van woningen

Mijande Wonen heeft in haar missie staan dat zij wil investeren in de kwaliteit van wonen en leven op het platteland van Noordoost Twente voor mensen in kwetsbare posities. Dit betekent dat wij goede en betaalbare woningen willen aanbieden aan mensen in het werkgebied. Hiervoor wil Mijande Wonen samen met haar maatschappelijke partners voldoende woningaanbod realiseren. Eind 2016 had Mijande Wonen 5.060 woningen in exploitatie, waarvan 4.873 zelfstandige verhuureenheden en 187 onzelfstandige eenheden.

Gemiddeld zijn er in 2016 11,2 reacties op een aangeboden woning gekomen ten opzichte van 11,9 in 2015. Dit betekent dat de woningmarkt stabiel is gebleven in 2016. In Dinkelland zijn er in 2016 gemiddeld 5 reacties op een woning gekomen. In Twenterand kwamen gemiddeld 14,5 reacties op een woning. De woningmarkt in Dinkelland is ontspannen en in Twenterand iets meer gespannen maar niet zorgelijk.

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur naar de streefhuur opgetrokken. Dit zorgt ervoor dat huurprijzen licht stijgen en het aantal goedkope en betaalbare woningen op termijn licht afneemt. Voor 2016 was de indeling in de subcategorieën:

Categorieën	Huur 2016	2016	2015
Goedkoop	< 409,92	797	806
Betaalbaar (1 [^] 2 persoons)	409,92 - 586,68	3.273	3.261
Betaalbaar (gezinnen)	586,68 - 628,76	372	357
Duur	628,76 - 710,68	374	428
Vrije markt (niet geliberaliseerd)*	>710,68	42	19
Vrije markt (geliberaliseerd)	>710,68	15	14
Totaal		4.873	4.885

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

2.3.2 Woningzoekenden en woningverdeelsysteem

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

Alle woningzoekenden hebben bij deze overgang een brief ontvangen met inloggegevens. Er zijn 4.787 woningzoekenden aangeschreven (dit was het aantal woningzoekenden bij Mijande). Eind 2016 telde Mijande ruim 3000 ingeschrevenen.

Per 1 juli is inschrijven niet meer gratis. Een nieuwe inschrijving kost € 20,-. Jaarlijks worden verlengkosten in rekening gebracht à € 5,- (per 1 juli 2017).

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

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

2.3.3 Woningtoewijzing

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

* de totale toewijzingen in 2016 voor woningen was 404. Echter 5 woningen toegewezen aan statushouders zijn niet meegeteld omdat het niet ons bezit is en 3 toewijzingen voor groepswoningen zijn ook niet meegenomen. Er wordt in dit rapport uitgegaan van de 396 toewijzingen hierboven genoemd.

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

Ter vergelijking zijn ook de cijfers opgenomen van het jaar 2015. Geconstateerd kan worden dat de mutatiegraad op totaalniveau iets gestegen is maar in Dinkelland licht gedaald. In Twenterand is het aantal reacties op een woning met 11% gedaald. De hogere mutatiegraad heeft voor iets meer aanbod gezorgd wat een lichte ontspanning op de huurmarkt lijkt te geven.

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

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

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

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

Dinkelland

In het jaar 2016 is Dinkelland gestart met nog 1 lopende (sociale) urgentie. Gedurende het jaar zijn er 2 medische urgenties aangevraagd. Beide zijn toegekend maar hebben geen woning toegewezen gekregen in 2016. De nog lopende urgentie van 2015 heeft in maart 2016 een woning toegewezen gekregen.

Start aantal urgente verslagjaar 2016	Aangevraagd 2016	Toegekend 2016	(zelf) voorzien 2016	Aantal urgente per 31-12-2016
1	2	1	0	2

Twenterand

Gemeente Twenterand is 2016 gestart met nog 3 lopende urgenties. Gedurende het jaar zijn er 6 woningen toegekend aan woningzoekenden met een urgentie. Bij 5 van de gevallen ging het om sociale urgentie en bij 1 om medische urgentie.

Start aantal urgenten verslagjaar 2016	Aangevraagd 2016	Toegekend 2016	(zelf) voorzien 2016	Aantal urgenten per 31-12-2016
3	6	6	2	1

T.o.v. 2015 is het aantal toegekende urgenties licht afgenomen (2015; 9 en 2016; 7) Het aantal aanvragen is teruggelopen in 2016. Dit betekent dat bijna alle aanvragen ook toegekend zijn.

2.3.4 Toewijzing

In onderstaand overzicht zijn de nieuwe verhuringen in 2016 weergegeven over de huishoudengrootte, inkomens en huurprijzen.

Dit heeft over het verslagjaar geresulteerd in de volgende verhuringen:

Personen	leeftijdsgroep	inkomensgroep	<= 409,92	> 409,92 en <= 586,68	> 586,68 en <= 710,68
1. Eenpersoons	<65	1. <= 22.100	50	131	
1. Eenpersoons	<65	2. > 22.100	3	28	16
1. Eenpersoons	>=65	1. <= 22.100		35	
1. Eenpersoons	>=65	2. > 22.100		3	2
Personen	leeftijdsgroep	inkomensgroep	<= 409,92	> 409,92 en <= 586,68	> 586,68 en <= 710,68
2. Tweepersoons	<65	1. <= 30.000	2	36	
2. Tweepersoons	<65	2. > 30.000	1	7	7
2. Tweepersoons	>=65	1. <= 30.050	1	10	1
2. Tweepersoons	>=65	2. > 30.050			2
Personen	leeftijdsgroep	Inkomensgroep	<= 409,92	> 409,92 en <= 628,76	> 628,76 en <= 710,68
3. Drie of meerpersoons	<65	1. <= 30.000		45	
3. Drie of meerpersoons	<65	2. > 30.000			7
3. Drie of meerpersoons	>=65	1. <= 30.050			
3. Drie of meerpersoons	>=65	1. > 30.050			

Verhuur aan personen huurprijs < €710,68 (bovenstaande tabel)	387
Verhuur aan personen huurprijs < €710,68 (intermediaire verhuur)	0
Te toetsen toewijzingen	387
Verhuur aan personen huurprijs > €710,68	2
Verhuur aan instellingen en bedrijven	7
Totaal nieuwe verhuringen 2016	<u>396</u>

INKOMENSTOETS JAAR CUMULATIEF HUURKLASSE \ INKOMEN (€)	BOVEN € 35.739	%	BENEDEN € 35.739	%	TOTAAL	%
0 - 409	0	0,0%	57	14,7%	57	14,7%
409 - 586	1	0,3%	277	71,2%	278	71,5%
586 - 628	0	0,0%	23	5,9%	23	5,9%
628 - 710	9	2,3%	20	5,1%	29	7,4%
710 -	2	0,5%	0	0,0%	2	0,5%
TOTAAL	12	3,1%	377	96,9%	389	100,0%

In het jaar 2016 zijn 10 woningen (2,6%) toegewezen met een huur lager dan € 710,68 aan klanten met een inkomen boven de € 35.739. Mijande Wonen wijst met voorrang toe aan klanten met een inkomen onder deze grens. Bij deze 10 toewijzingen waren er geen kandidaten onder de inkomsgrens beschikbaar. Dit betekent dat Mijande Wonen voldoet aan de regelgeving en minder dan 10% van de woningen toewijst aan klanten met een inkomen boven de € 35.739.

2.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders

Onderstaand overzicht geeft de totale plaatsing van statushouders, inclusief de taakstelling, over 2016 weer:

2016	Eerste tri- mester	Tweede tri- mester	Derde trimes- ter	Totaal	Taakstelling 2016	Achterstand 2016*
Gemeente Twenterand	33	30	21	84**	86	11***
Gemeente Dinkelland	7	29	23	59	67	8
Totaal Mijande	40	59	44	143*	153	19

*Exclusief achterstand 2015

**Inclusief plaatsing 9 AMV'ers In het Bussinck (Den Ham), deze tellen niet mee voor de taakstelling doordat het project vroegtijdig gestopt is

***Achterstand ontstaat doordat er niet genoeg koppelingen vanuit het COA waren, in het derde trimester, voor de gemeente Twenterand

In 2016 is het gelukt dankzij een flinke inspanning om in totaal 143 statushouders in onze beide gemeenten te huisvesten. Voor de gemeente Dinkelland is speciaal hiervoor in samenwerking tussen Mijande, Gemeente en St. Palet (vluchtelingenwerk) een oude basisschool (de Julianaschool) omgebouwd tot appartementen. Totaal kunnen hier 20 tot 25 statushouders gehuisvest worden.

Door het ontbreken van aanbod vanuit het COA in het derde trimester in de gemeente Twenterand hebben wij helaas een achterstand van 11 opgebouwd per einde 2016. Ook in Dinkelland zijn er 8 statushouders vanuit de opgave niet gehuisvest. Dit had vooral met de oplevering en inhuizing van de Julianaschool te maken.

In beide gemeenten is de achterstand begin 2017 al ingelopen.

2.3.6 Ontruimingen

In 2016 hebben we in totaal 2 woningen ontruimd in de gemeente Twenterand. In 2016 hebben we 15 aanzeggingen tot ontruiming aangeboden. Uiteindelijk hebben 4 klanten, zelf gekozen de woning leeg te halen en voortijdig de sleutels bij ons in te leveren.. Ook waren er 2 klanten die de woning vrijwel leeg hadden, op het moment van ontruimen. Helaas hebben ze er niet voor gekozen de sleutels bij ons in te leveren, maar zijn ze voortijdig met de noorderzon vertrokken.

Verder zijn er in 2016 in totaal 42 zaken ingediend bij de deurwaarder. Dit is een flinke daling ten opzichte van 2014 (174) en 2015 (119). In 2016 zijn er 12 zaken bij de deurwaarder afgewikkeld met een gemiddelde omloopsnelheid van 88 dagen per zaak. Een belangrijke oorzaak van deze daling is onze doelstelling zoveel mogelijk zaken zelf af te wikkelen en niet naar de deurwaarder te sturen om zo de huurschuld niet onnodig hoog te maken voor huurders.

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 ontruimingen zijn. Van de aangezegde ontruimingen die niet door zijn gegaan is ook in alle gevallen betaald. Dit geeft een aanzienlijke besparing in ontruimingskosten voor de vertrekkende huurder en manuren voor Mijande Wonen.

2.3.7 Huurachterstanden en oninbaar

Huurachterstanden	2015 In euro	2015 In % vd omzet	2016 In euro	2016 In % vd omzet
Huidige huurders	296.616	0,97	282.480	0,91
Vertrokken huurders	167.947*	0,55	198.932	0,64
Overige debiteuren	0		103.547	
Totaal huurdebiteuren	464.563		584.959	
Voorziening debiteuren	216.000		241.000	
Huurdebiteuren balans	248.563		343.959	

We hebben de huurachterstanden in 2016 onder de huidige huurders teruggebracht naar 0,91%.

Het percentage huurachterstand voor vertrokken huurders is in 2016 opgelopen. Hier wordt begin 2017 extra aandacht aan gegeven.

Als oninbare vorderingen is in 2016 afgeboekt € 46.000 (2015: € 77.000). Daarnaast is wegens mogelijke oninbaarheid per 31 december 2016 een bedrag van € 25.000 gedoteerd aan de voorziening voor dubieuze debiteuren(2015: € 31.000).

* van deze € 167.947 staat nog € 126.495 open per 31-12-2016 (deze zaken lopen nog bij de deurwaarder), verder is in 2016 € 25.136 ontvangen en verder is in 2016 € 16.316 afgeboekt van dit bedrag

2.3.8 Huuromzet en vergoedingen

De huuromzet over 2016 bedraagt € 31,0 mln. (2015: € 30,5 mln.) uit het reguliere vastgoedbezit. Hiervan zijn de huurinkomsten uit niet-woningen in 2016 € 0,9 mln. versus € 1 mln. in 2015. Vanwege huurmutaties dan wel voorgenomen verkoop of sloop bedraagt de huurderiving € 0,3 miljoen (2015: € 0,3 miljoen). Dit is onder te verdelen in 0,6% derving woningen en 12,3% niet-woningen. Deze cijfers waren in 2015 resp. 0,4% en 12,8%.

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

2.3.9 Huurverhoging per 1 juli 2016

Het ministerie heeft de volgende huurverhogingspercentages per 1 juli 2016 vastgesteld.

Doelgroep	Inkomen	Maximale extra huurverhoging	Totaal maximale huurverhoging	doorgevoerde huurverhoging
Primaire en secundaire doelgroep	tot 34.678	1,5%	2,1%	1,35%
middeninkomens	34.678 – 44.360	2	2,6	1,35%
Hoge inkomens	vanaf 44.360	4%	4,6%	4,6%

Mijande heeft de volgende huurverhogingen doorgevoerd per 1 juli 2016:

De primaire en secundaire doelgroep heeft een huurverhoging van 1,35% gekregen (0,6 + 0,75%). De hoge inkomens hebben de maximale verhoging van 4,6% gekregen.

Mijande heeft in 2016 de midden inkomens ontzien omdat er in 2016 nagenoeg geen goedkope huurwoningen beschikbaar waren voor deze groep.

Mijande Wonen heeft de huren voor de hoge inkomens maximaal verhoogd net zoals in de voorgaande jaren. Mocht de huur als gevolg van deze huurverhoging boven de liberalisatiegrens (€ 710,68) uitkomen dan zal hier niet worden afgetopt. Bij mutatie wordt de huur weer teruggebracht naar de streefhuur.

De motivatie voor deze huurverhoging:

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

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

Huurders met een inkomensafhankelijke verhoging hebben de gelegenheid gehad bezwaar in te dienen: 43 huurders hebben dit gedaan. Deze zijn allen beoordeeld, waarna 35 gegrond zijn verklaard (op basis van medische gronden, of daling inkomen in 2016). 3 Konden formeel geen bezwaar indienen en 5 zijn er afgewezen.

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

2.3.10 Gemiddelde huur en huurprijsbeleid

De gemiddelde jaarhuur bedraagt € 495 per verhuureenheid per maand (2015: € 482). Op basis van het woningwaarderingssysteem bedraagt het aantal punten per verhuureenheid 154 (2015: 155). Door correcties (bijv. bezwaren WOZ) en rekenfactoren kan het gemiddeld puntenaantal iets wijzigen per kalenderjaar. Het merendeel van het bezit (77%) bestaat uit eengezinswoningen (2015: 77%). De oppervlakte van de woning levert een grote bijdrage aan het aantal punten binnen het woningwaarderingssysteem. De huidige huur bedraagt ca. 65% van de maximaal redelijke huur (2015: 64%). De potentiële verdien capaciteit kon tot op heden alleen via huurharmonisatie bij mutatie worden gerealiseerd.

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

Het huurprijsbeleid van Mijande moet ervoor zorgen dat onze woningen betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep in onze dorpen en aansluiten bij de omgeving. Mijande geeft in het huurbeleid een korting op de markthuur aan haar huurders. De hoogte van de korting is afhankelijk van: de markt (WOZ/m²), de locatie en de verhuurbaarheid. Het nieuwe beleid zorgt voor een streefhuurpercentage dat kan wisselen per woning/ complex. Het aantal woningen in de nieuwe streefhuurcategorieën zien er volgens onderstaande tabel uit:

Streefhuur	Aantal woningen
≤ 60%	82
≤ 65%	1.016
≤ 70%	1.950
≤ 75%	1.166
≤ 80%	513
≤ 85%	144
≤ 90%	2
Totaal	4.873

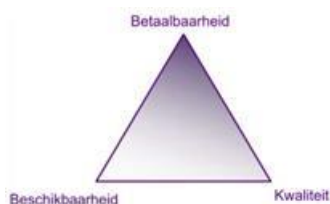
2.3.11 Betaalbaarheid

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

De visie op betaalbaarheid

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

Wij vinden het belangrijk dat de huurprijs en de woninggebonden energiekosten voor klanten uit de primaire doelgroep¹, geen beperking mogen vormen om op een eenvoudige wijze² te kunnen leven. Hierbij zien wij wonen niet als restpost maar als basis behoefte (Zie behoeftepiramide van Maslow). Het gelijkheidsbeginsel is hierbij uitgangspunt. We willen onze huidige huurders en toekomstige



huurders op gelijke wijze behandelen, daarom gebruiken we de streefhuur als indicator voor de betaalbaarheid van de huurcomponent

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

De betaalbaarheid vertaald in ons huurbeleid en de toewijzing in 2016

1. Nieuwe huurders

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

Huurklasse	% VHO	Aantal VHO
0 - 409,92	6,7%	328
409,92 - 586,68	66,3%	3.232
586,68 - 628,76	11,1%	539
628,76 - 710,68	10,1%	493
Vrije sector	5,8%	281
Eindtotaal	100,0%	4.873

Ruim tweederde van onze woningen zit onder de eerste aftoppingsgrens volgens streefhuur en daarmee betaalbaar voor alle doelgroepen³.

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

- Verruiming toewijzing Europese norm:
 - 80% toewijzingen onder inkomensgrens € 35.739
 - 10% tussen € 35.739 - € 39.874 (middeninkomens)

¹ huurders die recht hebben op huurtoeslag

² Niet veel maar toereikend criterium van NIBUD

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

- 10% voor hogere inkomen, bv urgenten en dergelijke vrij toe te wijzen
De groep middeninkomens is nieuw. Het was 90% onder € 35.739 en 10% daarboven.
Er is dus meer ruimte ontstaan om middeninkomens te huisvesten.
- Passendheidstoets (invoering vanaf 01-01-2016):
 - 95% van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet worden toegewezen in een woning met een netto aanvangshuur onder de huurtoeslaggrenzen van de Huurtoeslagwet
 - Voor 1-2 persoons huishoudens is dit € 586,68 (prijspeil 2016)
 - Voor 3 of meer persoons huishoudens is dit € 628,76 (prijspeil 2016)
 - Hogere inkomens mogen WEL in een goedkope woning worden toegewezen (maximaal 10% middeninkomens +10% hogere inkomens), maar andersom mogen huishoudens met recht op huurtoeslag NIET in een duurdere woning worden toegewezen.
 - De 5% ruimte is een foutmarge en voor uitzonderingssituaties

Passend toewijzen

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

Voor alle woningen met een streefhuur van € 586,68 (prijspeil 2016) tot € 650,- en voor alle seniorenwoningen zijn we vanaf 1 januari 2016 twee huurprijzen gaan hanteren: de gewone huur en een lagere voor mensen met recht op huurtoeslag. De lagere huur is afhankelijk van de situatie. Voor 1-2 persoon huishoudens is dit € 586,68 en voor huishoudens met drie of meer gezinsleden is dit € 628,76 Hiermee wordt aangesloten bij de huurtoeslaggrenzen.

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

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

De resultaten van het twee huren beleid en passend toewijzen

Dit jaar zijn er 396 woningen toegewezen aan nieuwe huurders, 250 in gemeente Twenterand en 136 in gemeente Dinkelland. Wij hebben ruim 99% van deze woningen passend toegewezen en aan daarmee ruim aan de wettelijke regelgeving voldoen (95% verplicht passend toewijzen).

Van deze 396 woningen zijn er 59 afgetopt i.v.m. passend toewijzen en ons twee huren beleid. Deze woningen zijn afgetopt naar de eerste of tweede aftoppingsgrens. Daarnaast zijn 19 woningen afgetopt voor de jongerengrens. Dit gaat om woningen in gemeente Twenterand. In gemeente Dinkelland is geen enkele woning afgetopt naar de jongerengrens.

De gemiste huurinkomst ten opzichte van de streefhuur bedraagt € 6.614. Daarentegen ontvangen wij € 13.017, doordat de huren gestegen zijn bij mutatie ten opzichte van de oude huur.

	2016
Aantal toegewezen woningen	396
Aangepast i.v.m. passend toewijzen	59
Aangepast jongerengrens	19
Totale maandhuuromzet nieuwe verhuringen	€ 208.317
Totale huurverlaging per maand	€ 6.614

In Dinkelland hebben wij relatief gezien veel vaker de huur moeten verlagen dan in Twenterand. Hier is de feitelijke huurderving 4.28% (28 keer) en in Twenterand 2.38% (31 keer). Het gemiddelde huurniveau ligt in Dinkelland ook hoger, daarmee is deze constatering passend in de verwachting.

10% ruimte benutten voor de inkomens tussen € 35.739 - € 39.874 (prijspeil 2016)

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

In 2016 heeft dit volgende resultaten geleid;

Toewijzingen 2016	Middeninkomens	Hogere inkomens
Twenterand	3	5
Dinkelland	2	0

Voorlichting woonlasten

Op verzoek konden wij voor nieuwe huurders in 2016 op basis van hun eigen situatie de verwachte woonlasten te berekenen voor een aangeboden woning. In 2017 wordt dit ook automatisch aangeboden bij het reageren op een woning. Klanten kunnen dan digitaal inzicht verkrijgen of een woning wel betaalbaar is, omdat naast de huurprijs ook de energielasten een rol spelen en daar nu vaak geen inzicht in is.

2.3.12 Het aantal verkopen in 2016

Verkopen

verkochte huurwoningen	13	Een aantal van deze woning waren in 2015 al in de verkoop gegaan.
waarvan aan huurders	5	5 huurders van de voor verkoop gelabelde woningen hebben op eigen verzoek aangegeven hun huurwoning te willen kopen.
verkochte teruggekochte VOV woning	1	Deze woning is in 2015 teruggekocht en in 2016 weer regulier verkocht
verkochte kavels	11	Dit waren 2 kavels aan de Berkenlaan in Aadorp en 9 kavels aan de Engelsstraat in Vriezenveen.
verkochte bedrijfsruimten	4	Schoolstraat 12 in Vroomshoop en , Raadhuisstraat 1-3, Remigiusstraat 9 en Remigiusstraat 9 (Pinruimte) in Weerselo

Voor 2016 had Mijande Wonen, in verband met de grote opgave voor statushouders, een verkoopstop voor verkoop gelabelde woningen die bij mutatie vrij kwamen. Uitzondering hierop zijn woningen waar een te hoge investering nodig was om deze weer verhuurbaar te maken en die niet van strategisch belang zijn voor Mijande.

2.3.13 Klantcontact

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

Gemiddeld komen er per maand 2.200 telefoontjes binnen (108 per dag). Dit zijn met name huurders, maar ook relaties. T.o.v. 2015 is het aantal telefoontjes gestegen (gemiddeld 1.800 per maand en 116 per dag) in 2016. Deels is dit te verklaren door de invoering van een nieuw woonruimteportaal voor woningzoekenden. Dit heeft veel extra vragen opgeleverd. De andere verklaring zit waarschijnlijk in een nieuwe telefoniesysteem vanaf de zomer dat anders meet. Wij verwachten de komende jaren door verregaande digitalisering van de dienstverlening, een afname in het aantal telefoontjes.

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

In juli 2016 is een nieuw telefoonsysteem geïmplementeerd. In het begin heeft dit helaas geleid tot een slechte bereikbaarheid door technische problemen. Na een paar weken was het meeste opgelost en waren wij goed bereikbaar. Het nieuwe systeem geeft veel mogelijkheden voor analyse, zodat wij beter kunnen sturen op piekbezetting en uitvalpercentages (klanten die ophangen voor beantwoording van de telefoon).

2.3.14 Leefbaarheid

In 2016 is in totaal voor € 218.653 aan leefbaarheid uitgegeven. € 125.494 is toe te rekenen aan de directe uren die wij besteden aan leefbaarheid en wijken (onder andere onze dorpskrachtconsulenten). Aan sociale activiteiten hebben wij € 93.159 uitgegeven.

Dorpskracht

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

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

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

Dorpskracht in de praktijk

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

Verlichting achterpaden in de gemeente Twenterand

Samen met de gemeente Twenterand zijn we begonnen met de aanpak van de achterpaden. Uit de gesprekken met onze klanten komt vaak het gevoel van onveiligheid naar voren. Dit heeft vaak te maken met te donkere en niet onderhouden achterpaden. Om het gevoel van veiligheid te vergro-

ten voor onze klanten zijn we gestart, in samenwerking met de gemeente, de achterpaden aan te pakken. Voor Mijande Wonen staat veiligheid voorop.

Samen bouw aan Dorpskracht in Den Ham!

Op 18 juni heeft de buurt rondom De Tije in Den Ham een speeltuin geopend. Achter De Tijehof lag een braakliggend stuk grond van Mijande Wonen. Mijande Wonen heeft, op korte termijn, geen plannen voor de grond. De buurt ergerde zich aan het troosteloos uitzijende terrein en heeft samen de mouwen opgestroopt.

De buurt heeft zich ingezet om van dit stuk grond een speeltuin te maken. Ze gingen op zoek naar sponsors, namen contact op met de gemeente, vroegen Mijande Wonen om een bijdrage. De buurt is aan de slag gegaan en heeft een trampoline en speeltoestel geplaatst, er staan picknicksets en zand voor de kleintjes en zie hier het resultaat. Op 18 juni werd de speeltuin feestelijk geopend. De buurt heeft nu een plek waar de kinderen veilig kunnen spelen en waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ook de bewoners van de Tijehof kunnen van de speeltuin gebruik maken. Mijande Wonen juicht dit soort initiatieven toe!



Kerststal Denekamp

Van 27 november tot 26 december 2016 heeft op het Nicolaasplein in Denekamp een levensgrote Kerststal gestaan. Dit initiatief heeft geen commercieel karakter en is gedragen door de inwoners en ondernemers van Denekamp. De kerststal was voor alle inwoners van Denekamp, waaronder de huurders van Mijande. Mijande Wonen heeft bijgedragen in de aanschaf van hout voor een vloer en dakpanplaten t.b.v. de stalletjes.

Het initiatief zal jaarlijks terugkeren en uitgebreid worden.



Samenwerking/netwerken

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

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

2.3.15 Wonen en zorg

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

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

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

In 2016 is er binnen het gehele werkgebied veel aandacht geweest voor samenwerken met zorginstellingen. Met alle grote zorginstellingen is er regelmatig en intensief contact over toekomstige ontwikkelingen. Opvallende projecten en ontwikkelingen in 2016 waren:

1. In de loop van 2015 werd het voor het Leger des Heils duidelijk dat zij te weinig cliënten hebben om de locatie Take Off in Den Ham open te houden. Begin 2016 wordt de locatie gesloten. Vrij snel daarna is de locatie in gebruik genomen om jonge statushouders onder begeleiding te huisvesten (AMA's). Helaas is na de zomervakantie ook geconstateerd dat er te weinig kandidaten waren en er teveel problemen waren met de jonge bewoners en is de locatie weer opgeheven.
2. De bouw van een vijftal nultrreden woningen aan de Ootmarsumsestraat in Denekamp is in 2016 daadwerkelijk gestart. In deze woningen gaan dan cliënten van Aveleijn zelfstandig wonen met ambulante begeleiding van Aveleijn. De oplevering zal in 2017 plaats vinden.
3. In 2016 heeft Philadelphia de locatie aan de Engelstraat verlaten en de zorg geconcentreerd aan de Westerweilandweg. De locatie aan de Engelstraat is eind 2016 weer verhuurd aan de Twentse Zorgcentra die vooralsnog een huurcontract voor 2 jaar hebben afgesloten.
4. Na het faillissement van Charitas, wilden wij natuurlijk de cliënten aan de Bremstraat in Westerhaar niet op straat wilden zetten. Daarom zijn er afspraken met Baalderborg gemaakt om het huurcontract aan voort te zetten. Dit is met behoorlijke tijdsdruk gebeurd en vanuit een zakelijke samenwerking met een prima resultaat.
5. In 2016 zijn we benaderd door een initiatiefgroep in Deurningen. Ze willen graag een kleinschalige woonvorm realiseren van ca. 16-18 units, in de parochietuin van Deurningen. Ook het parochiegebouw moet hier deel van uitmaken. Zij hebben zelf al veel voorbereidend onderzoek verricht en willen dit project met Mijande Wonen verder uitwerken in 2017.
6. De J.P. van de Bent Stichting heeft eind 2016 bij ons hun behoefte aan nog een woonlocatie kenbaar gemaakt. Bij het huisvesten wordt niet meer uitgegaan van het groepswoon. Ze willen graag een woonvorm met 14-16 units, waar cliënten zo normaal en met behulp van de begeleiding zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. We hebben hiervoor een locatie op het oog en zijn de verdere voorwaarden aan het uitwerken.

Veiligheid in en om de woning

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

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

2.3.16 Aanpasbaar bouwen

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

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

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

2.3.17 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

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

2.3.18 Jaarverslag Huurdersraad Mijande Wonen 2016

Het is algemeen bekend dat veel verenigingen, organisaties e.d. te kampen hebben met het vinden van voldoende vrijwilligers. Ook de lokale huurdersraden werden daarmee geconfronteerd. Daarom is besloten onze krachten te bundelen in één huurdersraad. Begin dit jaar vond er een wisseling van de wacht plaats. De man die nu de kar van de Huurdersraad in nieuwe vorm trekt, is Dick van der Linden. Samen (8 man sterk) vormen we een hecht en gemotiveerd team, dat altijd het belang van de huurders laat prevaleren.

Achter ons ligt een jaar waarin mede door de in 2015 ingevoerde Woningwet meer inzet en betrokkenheid van de Huurdersraad werd verwacht. Volgens die nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties zich vooral richten op hun kerntaak: mensen met een smalle beurs betaalbare huurwoningen aanbieden. Uiteraard zijn wij daar blij mee, want op die manier krijgen wij de kans namens de huurders onze invloed uit te oefenen op het beleid van Mijande Wonen. Maar het vergt ook meer kennis, inzet en betrokkenheid. Onze positie is gelijkwaardiger geworden waarmee ook onze positie in het overleg is versterkt. Er zal beter naar ons geluisterd moeten worden.

Samen met Mijande Wonen en de gemeenten Dinkelland en Twenterand hebben we als volwaardige gesprekspartner overleg gevoerd om tot prestatieafspraken te komen. Uiteraard houden we wel goed in de gaten of de vastgelegde afspraken ook worden nageleefd. Niet alle onderwerpen waar we als Huurdersraad nu wat over te zeggen krijgen, zijn eenvoudig. Dat zorgt er ook voor dat wij als huurdersraadleden meer kennis in huis moeten en ook willen hebben om goed mee kunnen praten. Via bijscholing door het volgen van cursussen, het bijwonen van bijeenkomsten e.d. vooral van de landelijke Woonbond, waar we lid van zijn, stimuleert én biedt Mijande Wonen ons de kans om onze kennis bij te schaven. Mede daardoor kunnen wij constructief en met verstand van zaken het algemeen belang van alle huurders bepleiten.

Als Huurdersraad hebben wij kunnen constateren dat Mijande Wonen niets nalaat om haar beleidsplannen en dergelijke zo transparant mogelijk aan ons voor te leggen. Wij worden overal bij betrokken. De directie luistert goed naar onze argumenten en dat versterkt ons gevoel dat we mee mogen praten en dat er wel degelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de huurders die wij vertegenwoordigen. Uiteraard beseffen wij ook dat wij niet het uiteindelijke beleid bepalen, maar we doen ons uiterste best om er over mee te denken, de mening van huurders te ventileren om er daarmee hopelijk sturing aan te kunnen geven en om het beleid daardoor mede te kunnen bepalen. Afgelopen jaar hebben wij veelvuldig rond de tafel gezeten met Mijande Wonen om van gedachten te wisselen, te discussiëren en onze mening te ventileren over diverse onderwerpen, waaronder de jaarlijkse huurverhoging; het bedrijfsplan; projecten, groot onderhoud en het zoge-

heten digitaal portaal. Het mooie hiervan is onder meer dat woningzoekenden duidelijk aan kunnen geven welke woning ze zoeken. Zodra er een geschikte woning vrijkomt, wordt de woningzoekende via de mail op de hoogte gehouden. Wie niet over internet beschikt, krijgt een brief en/of telefoon-tje. Als Huurdersraad blijven wij ons actief inzetten voor alle huurders van Mijande Wonen om zoveel mogelijk voor hen te kunnen betekenen. Kortom, onze rol is nog lang niet uitgespeeld!

2.3.19 Klachten

Klachten kunnen bij Mijande op verschillende manieren aangemeld worden; van een mondelinge klacht aan de telefoon tot aan een officiële klacht ingediend bij de onafhankelijke regionale klachtencommissie of als het met de huurprijs te maken heeft bij de landelijke huurcommissie. Klachten of uitingen van ontevredenheid worden direct door de betrokken medewerker afgehandeld. Komt de medewerker hier met de klant niet uit wordt de leidinggevende ingeschakeld.

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

Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

Mijande Wonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e/o. Op grond van landelijke regelgeving zijn corporaties verplicht een klachtencommissie in te stellen. Huurders, 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, die uiteindelijk beslist over de afhandeling van de klacht. Als er een klacht tegen Mijande Wonen wordt ingediend wordt er altijd een vertegenwoordiger naar de zitting gestuurd, als dit aan de orde is.

In 2016 zijn er twee klachten ingediend bij de Klachtencommissie. In 1 geval was de klachtencommissie niet bevoegd en is de klacht afgewezen. Hier was sprake van overlast tussen huurders, waarbij de klager eiste dat de burens zouden verhuizen. De klachtencommissie kan geen huurovereenkomsten ontbinden. Door Mijande is zelf voorgesteld om een van beide gezinnen te verhuizen, na allerlei interventies, en dat is gelukt. In het andere geval is de klacht naar tevredenheid afgehandeld, waarna de klager zijn klacht heeft ingetrokken. De interne procedure was nog niet geheel doorlopen en men was nog bezig met de afhandeling om deze huurder tegemoet te komen. Het ging om het betrekken van een woning met achterstallig onderhoud cq. extra kosten aan verf. Mijande heeft geholpen en bijgedragen door het verstrekken van materiaal. Gezamenlijk is men tot een oplossing gekomen.

Klacht/rechtszaak

Afgelopen jaar heeft een van onze huurders een bedrag geclaimd aan onkosten en verloren woon-genot. Vanuit Mijande vonden wij deze claim buiten proporties wat heeft geleid tot een rechtszaak in juni. Uiteindelijk is de zaak geschikt waarbij wij de daadwerkelijk geleden schade vergoed hebben aan de huurder

Klacht/huurcommissie

In 2016 heeft een huurder een klacht ingediend bij de huurcommissie. De huurder was van mening dat Mijande Wonen een technisch gebrek in 2015 niet voldoende had hersteld. De huurcommissie heeft bepaald dat er voldoende maatregelen waren genomen en de klacht onterecht was.

In 2016 zijn zeven huurwoningen aan De Broekmaten in Den Ham gerenoveerd naar Passief Wonen. Hier hebben we bij de start en oplevering bij stilgestaan samen met de huurders en de buurt. Dit project kreeg de nodige aandacht via de media en onze eigen kanalen. In diverse wijken is groot onderhoud uitgevoerd of zijn woningen gerenoveerd. Via Twitter en Facebook besteedden we hier aandacht aan.

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

Twitter

Eind 2016 had Mijande Wonen 1.270 volgers op Twitter. Op Twitter hebben we hoofdzakelijk zakelijke volgers.

Facebook

Het aantal 'vind-ik-leuks' was op 31 december 500. Dit is een stijging van 44%. De verhouding man-vrouw 35-65%. De meeste volgers zijn tussen de 45 en 65 jaar oud. Boven de 65 jaar hebben we nauwelijks volgers.

Website

Huurders en andere belangstellenden hebben de gegevens op onze site (www.mijande.nl) in 2016 wederom vaak geraadpleegd:

Bezoek website	2016	2015
Totaal aantal bezoekers	148.512	174.761
Totaal aantal unieke bezoekers	39.695	42.069
Totaal aantal paginaweergaves	537.934	737.683
Gemiddelde bezoektijd	2 min 23 sec	2 min 28 sec

In 2016 is de website 148.512 keer bezocht. Tijdens deze bezoeken zijn in totaal 537.934 pagina's weergegeven. Per bezoek werd gemiddeld 3,62 pagina bezocht. Een bezoeker zat gemiddeld 2 minuten en 23 seconden op de website. Het bezoekerspercentage bestaat uit 75% terugkerende bezoekers en 25% nieuwe bezoekers.

Meest bezochte pagina's	2016	2015
Huuraanbod	294.830	247.642
Ik zoek woonruimte	24.905	76.793
Welkomspagina	32.315	21.233

De daling in het bezoek op de pagina 'ik zoek woonruimte' wordt verklaard door het woningzoekendenportaal. In juni is dit portaal live gegaan. In dit portaal loggen woningzoekenden rechtstreeks in op hun persoonlijke pagina. Hier zien zij het woningaanbod en kunnen ze reageren op een beschikbare woning. Het portaal is te benaderen via de homepage.

Bezoekers komen rechtstreeks of via links op enkele andere sites op de website:

Toegang tot de site	2016	2015
Zoekmachines (vooral Google)	61%	62%
Direct (intypen www.mijande.nl)	33%	34%
Link op andere site	6%	4%
Totaal	100%	100%

2.3.22 Sponsoring

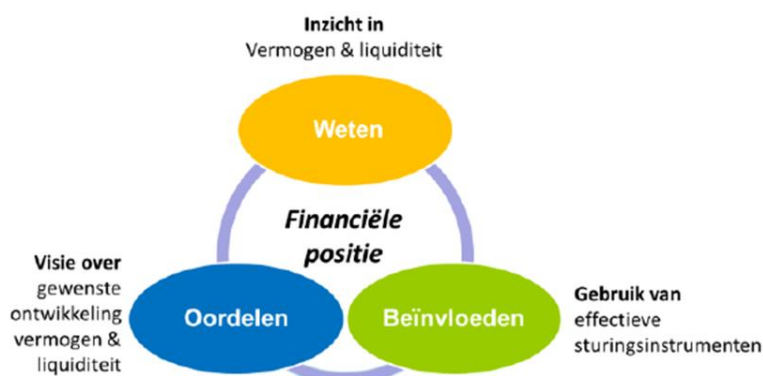
In 2016 heeft Mijande geen activiteiten gesponsord. Dit is conform de wet- en regelgeving.

2.4 Financiële continuïteit

2.4.1 Algemeen

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

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



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

Het financieel sturingskader is gebaseerd op drie hoofdelementen:

1. Vermogen
2. Kasstromen
3. Investerings

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

2.4.2 Financieel Sturingskader

In de tabel hieronder staan de gerealiseerde waarden 2015 en 2016 en de verwachte ontwikkeling van de verwachte waarden in de komende 5 jaren volgens het vastgestelde en goedgekeurde bedrijfsplan 2017.

Financiële kengetallen obv marktwaarde(2015 en 2016 o.b.v. bedrijfswaarde)	Norm Mijande	Autoriteit wonen		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		Daeb	Niet Daeb							
Solvabiliteit	> 30%									
Daeb		> 20%			62,3%	63,3%	64,3%	65,0%	65,4%	65,4%
Niet Daeb			>40% < 60%			53,7%	56,1%	59,1%	62,5%	65,7%
LTV	< 55%									
Daeb		< 75%		34,7%	35,9%	33,7%	32,8%	32,1%	31,9%	32,0%
Niet Daeb			< 75%			44,6%	42,2%	39,1%	36,1%	32,9%
Vreemd vermogen per vhe	< € 40.000,00									
Daeb		Nvt		€ 29.900	€ 30.600	€ 30.600	€ 29.800	€ 29.300	€ 29.300	€ 29.600
Niet Daeb			Nvt			€ 14.800	€ 15.000	€ 14.400	€ 13.700	€ 12.800
ICR	> 1,5									
Daeb		> 1,4		-	1,82	2,06	2,05	2,13	2,29	2,23
Niet Daeb			> 1,8			3,34	3,36	3,62	4,10	4,31
DSCR	> 1,0									
Daeb		> 1,0		-	1,34	1,41	1,33	1,38	1,40	1,46
Niet Daeb			> 1,0			1,00	1,07	1,11	1,21	1,21
Dekkingsratio (WOZ)	< 50%									
Daeb		< 70%		22,4%	21,6%	21,4%	20,4%	19,7%	19,5%	19,4%
Niet Daeb			< 70%			36,7%	33,9%	30,9%	28,2%	25,4%

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

WSW Risico Score Model	ICR	DSCR
A. Gemiddeld gerealiseerd	2,30	1,49
B. Gewogen gemiddeld prognose	2,19	1,42
Laagste van A en B	2,19	1,42
WSW norm	1,40	1,00
Voldoet aan WSW norm	Ja	Ja

Basis: Bedrijfsplan 2017

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

2.4.3 Winst-en-verliesrekening over 2016

VW Mijande Wonen bedragen in € * 1000	Realisatie 2016	begroting 2016	verschil real-begr		real. na	real. voor
			in €	in %	s.w. 2015	s.w.2015
huuromzet	31.029	31.072	-43	0%	30.468	30.468
derving	-306	-675	369	55%	-262	-262
huuropbrengst	30.723	30.397	326	1%	30.206	30.206
opbrengst servicecontracten	412	520	-108	-21%	420	420
lasten servicecontracten	-492	-494	2	-1%	-491	-491
expl.saldo servicecontracten	-80	26	-2	-8%	-71	-71
Overige personeelskosten	175	340	-165	-49%	180	180
Personeelskosten	3.076	3.429	-353	-10%	3.875	3.860
Huisvestingskosten	142	150	-8	-6%	269	269
Automatiseringskosten	600	695	-95	-14%	566	566
Algemene kosten	409	477	-68	-14%	550	550
Afschrijvingen	293	6.633	-6.340	-96%	158	6.199
Verhuurdersheffing	2.982	3.263	-3.263	-100%	2.803	2.803
Lasten verhuur en beheeract	7.676	14.987	-7.311	-49%	8.401	14.427
Dagelijks Onderhoud	1.392	1.088	304	28%	1.105	1.105
Mutatie Onderhoud	697	484	213	44%	597	597
Planmatige Onderhoud	3.194	3.195	-1	0%	2.659	2.659
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.283	4.767	516	11%	4.361	4.361
Belastingen	1.198	1.286	-88	-7%	1.168	1.168
Verzekeringen	82	88	-6	-7%	81	81
Overige directe expl.kosten	146	237	-91	-38%	215	215
Directe exploitatie lasten	1.426	1.611	-185	-11%	1.464	1.464
Netto resultaat exploitatie vastgoedport.	16.258	9.058	7.200	79%	15.909	9.881
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-2	0	-2	0%	-2	-2
verkoopomzet woningen	2.948	-	2.948	-	3.673	3.673
derving	-28	-	-28	-	-50	-50
organisatiekosten	-170	-	-170	-	-288	-288
boekwaarde verkopen	-1.829	-	-1.829	-	-1.076	-723
Netto resultaat verkopen vastgoedport.	922	-	922	-	2.259	2.612
Waardeveranderingen vastgoedport.	-14.960	-	-14.960	-	18.486	-7.300
Opbrengst overige activiteiten	695	288	407	141%	742	742
Kosten overige activiteiten	-754	-652	-102	16%	-717	-731
Netto resultaat overige activiteiten	-59	-364	305	-84%	25	11
Voorziening Reorganisatie	-	0	-	0	-2500	-2500
Leefbaarheid	-219	-520	301	-58%	-265	-265
waardeveranderingen fin.vaste activa	82	-83	165	0%	525	526
rentebaten	6	170	-164	-97%	20	20
rentelasten	-8.043	-6.448	-1.595	25%	-5.806	-5.807
Saldo financiële baten en lasten	-8.037	-6.278	-1.759	28%	-5.786	-5.787
Resultaat voor belastingen	23.905	1.813	22.092	1218%	-8.321	11.778
Deelneming	-	0	0	0%	-	-
Dotatie voorziening	-	0	0	0%	-	-
Belastingen	5.098	0	5.098	0%	2.010	3.585
Resultaat na belastingen	29.004	1.813	27.190	1499%	-6.311	15.363
Buitengewone baten en lasten	0	0	0	0%	0	0
Result. na belast. en buitengewone baten en	29.004	1.813	27.190	1499%	-6.311	15.363

Het resultaat 2016 bedraagt € 29 miljoen positief. Dit is ruim € 27,2 miljoen beter dan begroot. Met betrekking tot de waardeveranderingen is er sprake van een behoorlijke mutatie (€ 15,0 mln.) in positieve zin. Dit wordt veroorzaakt doordat er nu gewaardeerd moet worden op marktwaarde. Dit is in de begroting voor 2016 niet gebeurd. Verder is vergelijk op een aantal punten moeilijk te doen. Zo is de begroting nog uitgegaan van waardering op boekwaarde en de daarbij behorende afschrijvingen. Verder is er een positief resultaat van € 0,9 miljoen op de verkoop van woningen ten opzichte van de begroting. Dit wordt veroorzaakt doordat in de begroting geen rekening is gehouden met verkoop van woningen. Verder vallen de personeelskosten bijna € 0,4 miljoen lager uit. Dit wordt veroorzaakt doordat er in 2015 een reorganisatievoorziening is gevormd. Ten tijde van het maken van de begroting is hier geen rekening mee gehouden. Verder vallen de onderhoudskosten ruim € 0,5 miljoen hoger uit. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere kosten voor dagelijks- en mutatie onderhoud.

Resultaat 2016 ten opzichte van het resultaat 2015 in € x 1.000

Wat hierboven beschreven is geldt ook voor het vergelijk tussen realisatie 2016 en realisatie 2015 voor stelselwijziging. De jaarrekening 2015 is opgesteld op basis van waarden op historische kostprijs in plaats van waarden op marktwaarde. Dus de verschillen m.b.t. afschrijvingen en waardeveranderingen zijn niet met elkaar te vergelijken. Wat we wel zien is dat de personeelskosten in 2016 bijna € 1,0 miljoen lager uitkomen dan 2015. Verder zien we dat we in 2015 meer opbrengsten hebben gegenereerd met de verkoop van bezit. De onderhoudskosten komen in 2016 een stuk hoger uit dan in 2015. Dit komt vooral doordat in 2015 is gebleken dat er nog een grote post narooiwerkzaamheden moest gebeuren. Hier was al wel rekening mee gehouden in de begroting.

2.4.4 Solvabiliteit, continuïteit en financiering

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

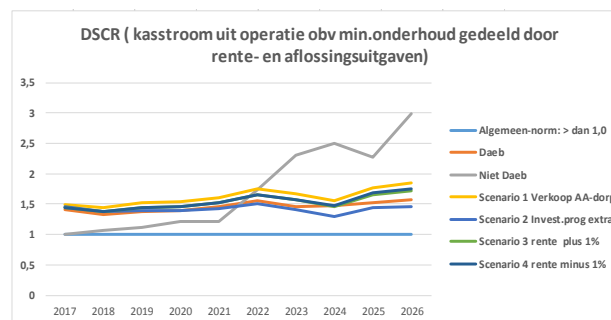
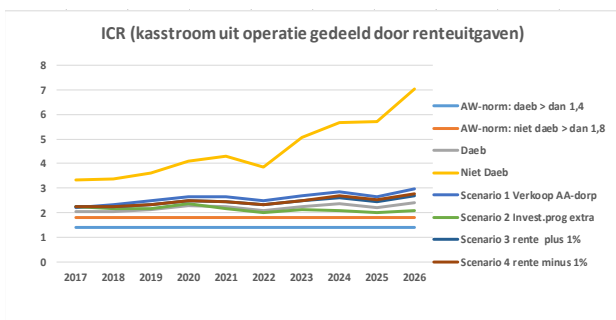
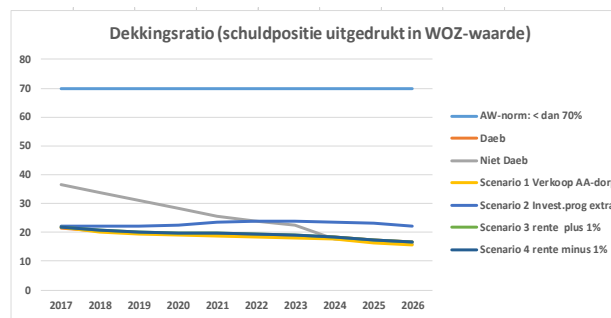
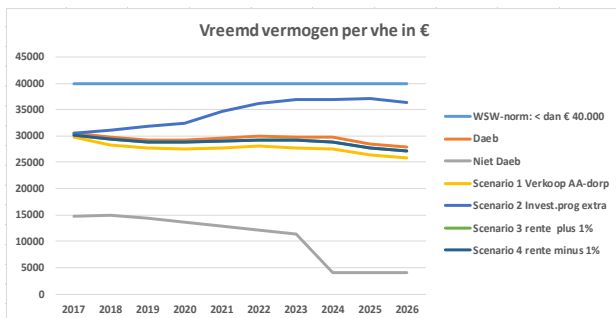
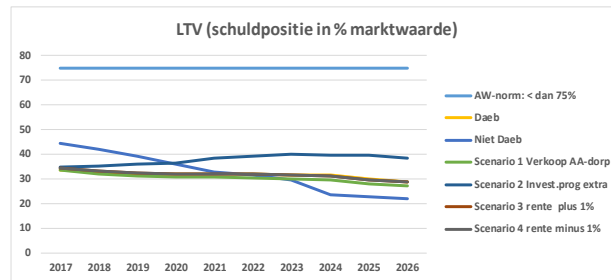
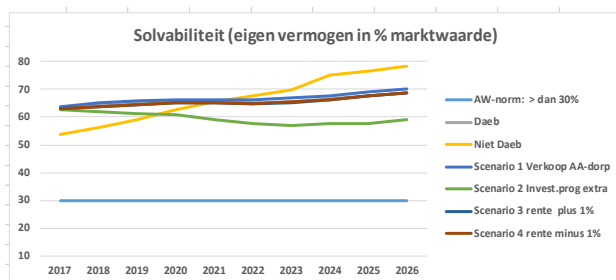
Zoals eerder gemeld is het uitgangspunt van het financiële beleid de financiële continuïteit. Op de lange termijn moet sprake zijn van evenwichtige kasstromen. Deze zijn primair van belang om ook in de toekomst financieel gezond en financierbaar te blijven.

In paragraaf 2.4.2. is de ontwikkeling van de relevante kengetallen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat afgezet tegen de norm van de Autoriteit Wonen. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie:

Per 31 december 2016 is in totaal € 247 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 232 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Mijande Wonen. Omdat de doelstelling van Mijande Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast is de mogelijkheid voor de corporatie om vrijelijk huurstijgingen van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 228 miljoen. Dit impliceert dat circa 69 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

2.4.5 Scenario's van het meerjarenperspectief

Als onderdeel van het bedrijfsplan 2017 zijn er naast het basisscenario een viertal alternatieve scenario's uitgewerkt. In het 1^e scenario is het effect van de mogelijke verkoop door Mijande van haar bezit in Aadorp gemeente Almelo (106 woningen) doorgerekend. In het 2^e scenario is het effect doorgerekend van een toename van het investeringsprogramma 2017-2026 van € 76 miljoen naar € 118 miljoen. In het 3^e en 4^e scenario is een rentestijging resp. rentedaling met 1% doorgerekend. De effecten hiervan op de relevante kengetallen zijn hieronder grafisch weergegeven. Geconstateerd kan worden dat in alle scenario's de uitkomsten van de kengetallen passen binnen de gestelde norm.



2.4.6 Kasstroom

In 2016 zijn de liquide middelen met € 0,7 miljoen toegenomen. De operationele kasstroom (verhuur en verkoop) is uitgekomen op een surplus van € 10,0 miljoen. Er is voor € 6,9 miljoen geïnvesteerd en de kasstroom uit financieringen laat een afname van € 2,4 miljoen zien. De kasstroom uit financieringen bestaat uit aflossingen ter waarde van 7,4 miljoen en een toename in 2016 door het aantrekken van een nieuwe lening ter waarde van 5,0 miljoen. In 2015 was er een afname van € 4,0 miljoen aan liquide middelen door een operationele kasstroom van € 7,0 miljoen, een kasstroom uit investeringen van -/- € 1,2 miljoen en een financieringskasstroom van -/- € 9,9 miljoen.

2.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk; zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting voor Mijande Wonen is ultimo 2016 € 5,76 miljoen.

Voor de totale financieringscapaciteit (te borgen door WSW) geldt een maximum van 50% van de WOZ-waarde van het bezit. Op dit moment ligt de WOZ-waarde van het bezit op € 668,95 miljoen (peildatum 1-1-2015; bezit in exploitatie per 1-1-2016). Rekening houdende met een geborgde schuld van € 149,89 miljoen is het financieringspercentage 22,4%.

Het WSW heeft de business risks van Mijande Wonen beoordeeld. Uit de beoordeling is gebleken dat de meeste risicogebieden geen bovenmatig risicoprofiel hebben. Ook constateert het WSW dat de financiële ratio's voldoen aan haar normen. Het WSW heeft dit bevestigd in haar brief met dagtekening 21 oktober 2016 aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. Daarnaast heeft het WSW een nieuw overzicht van het borgingsplafond (25 oktober 2016) verstrekt inclusief haar borgbaarheidsverklaring van Mijande Wonen. Op grond hiervan kan als aan de voorwaarden van borging wordt voldaan gebruik gemaakt worden van de faciliteiten van het fonds.

2.4.8 Autoriteit Woningcorporaties

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties. Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks integraal of Mijande Wonen aan de criteria voldoet en geeft een oordeel af. De Autoriteit woningcorporaties heeft onderzoek gedaan op basis van de ingediende prognosegegevens 2016-2020, de verantwoordingsgegevens 2015 en andere informatie.

De beoordeling richt zich op een zestal toezichtsvelden die van invloed kunnen zijn op de continuïteit van een corporatie. Deze velden zijn: omvalrisico, risico's realisatiebeleid, governance, rechtmatigheid, integriteit en efficiency & doelmatigheid. In haar oordeelsbrief 2016 met dagtekening 8 november 2016 meldt de Autoriteit woningcorporaties dat zij geen aanleiding heeft tot het doen van interventies.

2.4.9 Liquiditeitspositie

Het streven van Mijande Wonen is gericht op een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. De liquiditeitspositie is solide te noemen, mede vanwege de bestaande (per 31 december 2016 niet aangewende) kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Van de flexibele roll over is per 31-12-2016 € 1 miljoen getrokken. Daardoor is er nog een ruimte van € 4 miljoen op deze lening. Ultimo 2016 bedraagt de niet-benutte kredietruimte hierdoor € 6 miljoen. Een liquiditeitsbuffer van € 3 miljoen is gewenst.

2.4.10 Treasury

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

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

De aflossingen in 2016 betroffen:

Reguliere aflossingen	€ 1.527.620
Eindaflossingen	€ 5.980.000
Totaal aflossingen	€ 7.507.620

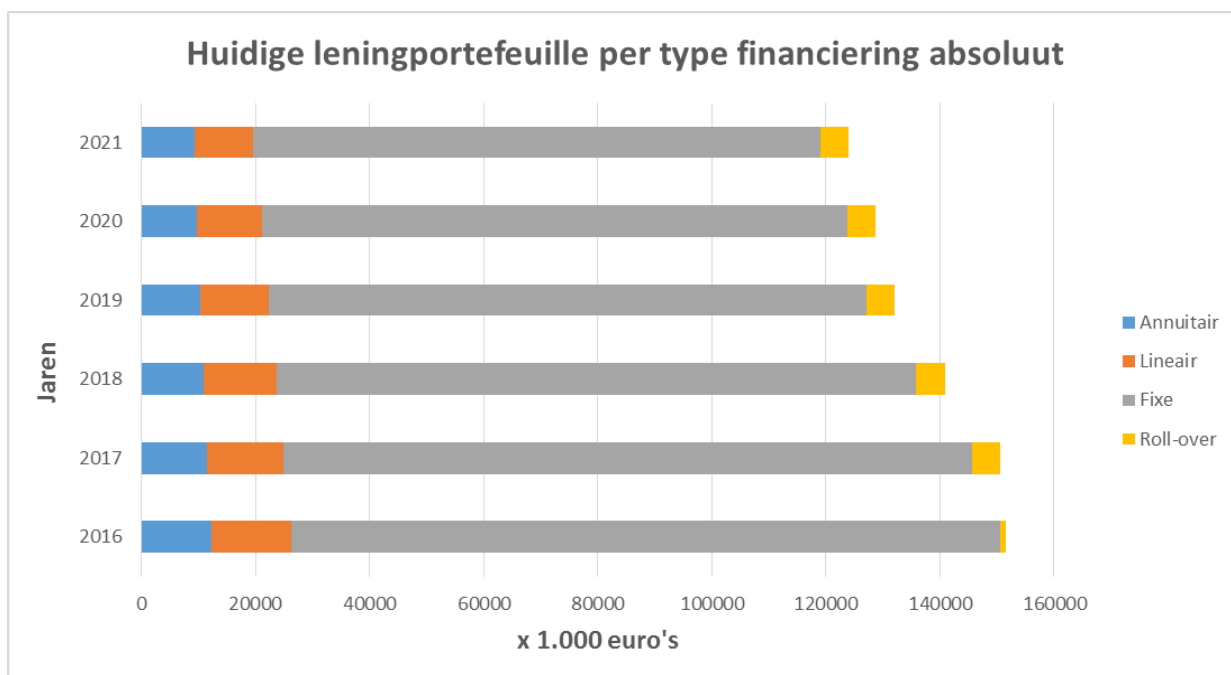
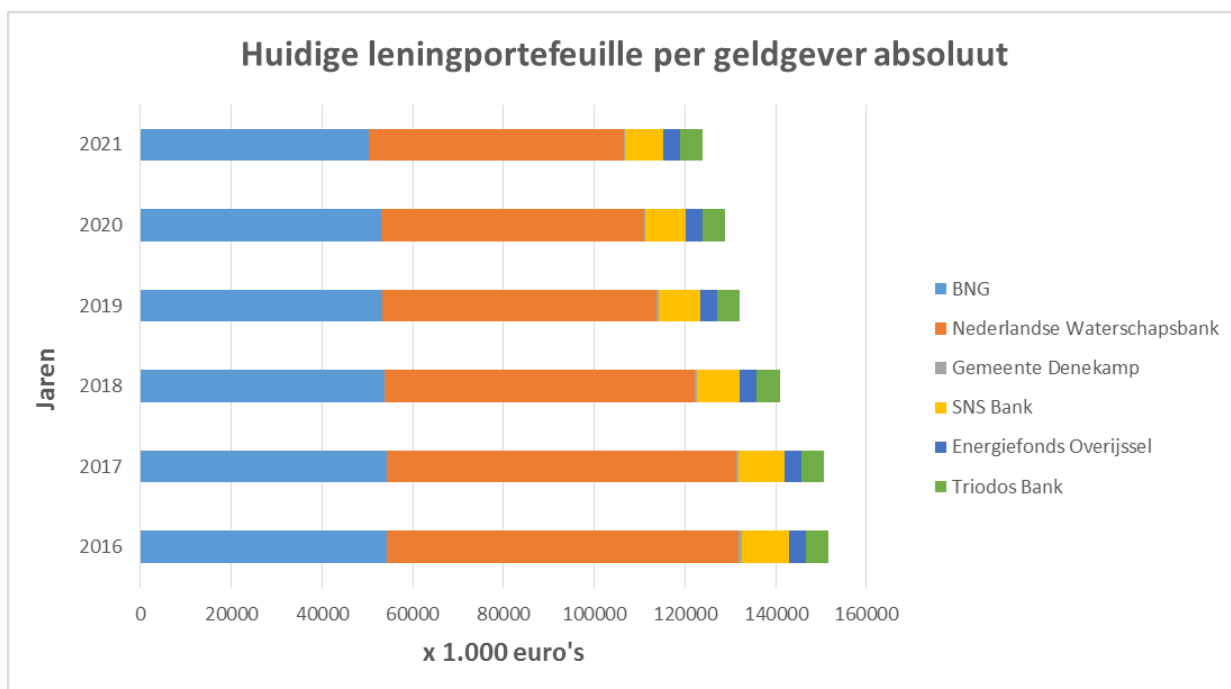
Er is voor € 5 miljoen een roll-overlening, waarvan € 1 miljoen is getrokken per 31 december 2016.

De nominale schuldpositie is in 2016 teruggelopen van € 154 miljoen begin 2016 naar € 152 miljoen eind 2016. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van drie zogenaamde extendible leningen groot ultimo 2016 € 9 miljoen (ultimo 2015: € 7,5 miljoen).

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

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

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



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

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

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

Sinds 2014 is het verplicht om de mutatie in marktwaarde van de embedded derivaten te verantwoorden in de jaarrekening. Als een mutatie negatief is betekent dat je boekhoudkundig een last hebt te verantwoorden in je winst en verlies rekening. Dit betekent dus dat er voor 2016 een bedrag van ruim € 1.7 miljoen als last is verwerkt in de winst- en verliesrekening zijnde de negatieve marktwaarde verandering van de embedded leningen.

2.4.11 Risicobeheersing en managementcontrolesysteem

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

Planning & Control

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

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

Administratieve organisatie (AO)

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

Interne controle (IC)

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

Risicomanagement

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

Portefeuille

Mijande heeft haar vermogen uitsluitend belegd in een vastgoedportefeuille in de gemeenten Almelo, Dinkelland, Hellendoorn (1 woning, verkocht in 2016) en Twenterand. Mijande is continu bezig de risico's te inventariseren en te beheersen. Door middel van het formuleren van een nieuwe langetermijnstrategie in het strategisch vastgoedstuuringsbeleid (SVB) die vertaald wordt in scenario-berekeningen, wordt de verhouding rendement en risico geoptimaliseerd. Door het hanteren van een vaste cyclus wordt het SVB systematisch geactualiseerd.

Projecten

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

Treasurystatuut en treasuryjaarplan

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

Organisatie

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

Juridische en fiscale zaken

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

Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

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

Interne controle

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

2.5 Verbindingen

Eind 2016 heeft de fusie plaats gehad tussen Mijande en al haar deelnemingen. Deze fusie is met terugwerkende kracht geëffectueerd per 1 januari 2016. Daarom is er per 31 december 2016 alleen nog een enkelvoudige jaarrekening.

2.6 De interne organisatie

2.6.1 HR en organisatie

Medewerkers

Het gemiddeld aantal FTE gedurende het boekjaar was voor 2016: 51,31

In- en uitstroom in 2016

	Instroom	Uitstroom	31-12-2016
Medewerkers	4	11*	59
FTE	3,23	10,12	51,31

*10 medewerkers zijn uitgestroomd als gevolg van de reorganisatie.

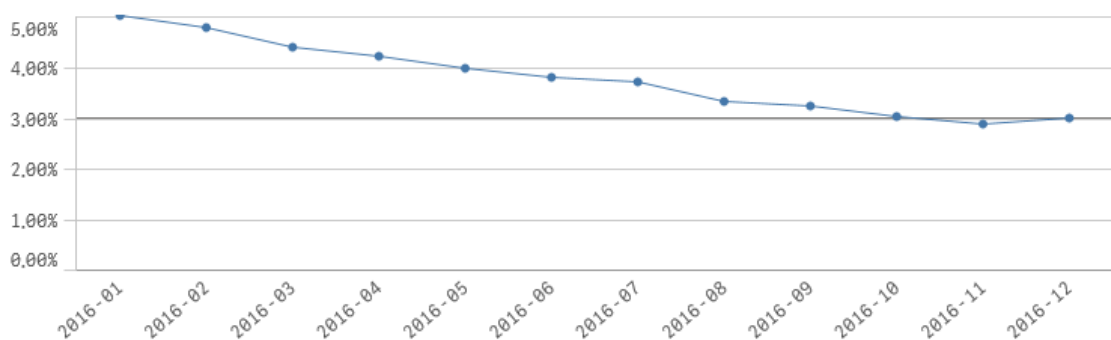
NB

Op 31-12-2016 zijn er tevens nog 4 medewerkers in dienst die als gevolg van de reorganisatie uit dienst zullen treden in 2017.

Ziekteverzuim

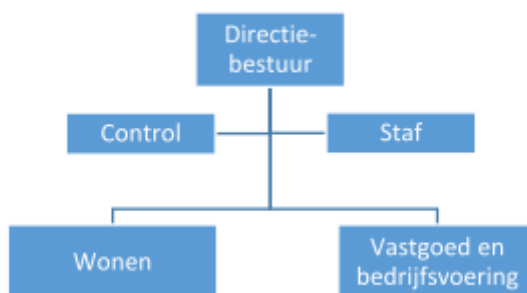
Verzuimpercentage over 2016: **2,98%**

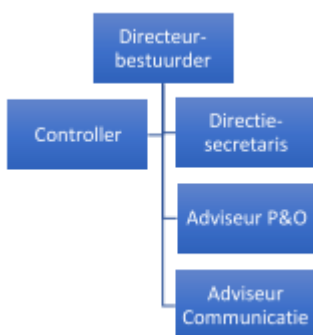
Voortschrijdend verzuimpercentage over afgelopen 12 maanden



In 2016 is ons verzuimcijfer beduidend lager dan voorgaande jaren. Dit heeft te maken met het feit dat we een hoog percentage nul-verzuimers hadden en daarbij ook nog weinig langdurig verzuim.

Organisatieschema met ingang van 1 juni 2016 (na reorganisatie):





2.6.2 Ondernemingsraad

In 2016 heeft de reorganisatie bij Mijande Wonen plaatsgevonden, een bewogen jaar voor Mijande en ook voor de OR. De OR heeft hier veel van geleerd. Van januari t/m mei waren het onzekere tijden. De uitslag van de assessments heeft ertoe geleid dat Mijande Wonen afscheid moest nemen van collega's.

Vanaf juni 2016 zijn we gestart met de nieuwe organisatie. Een platte organisatie, waarin de verantwoordelijkheid laag ligt. Het was wennen in het begin, nieuwe functies, nieuwe werkwijze, maar inmiddels heeft iedereen zijn/haar plek grotendeels wel gevonden.

De OR heeft voor het reorganisatietraject een adviseur in de arm genomen, Susanty Nap van MEDE advies. De OR heeft diverse cursussen / bijeenkomsten met haar gehad.

In 2017 zullen er ook nog cursussen volgen onder begeleiding van Susanty Nap.

Overleg Directeur/bestuurder / OR:

Vast agendapunt in het overleg met de directeur/bestuurder is de reorganisatie geweest. Ook in 2017 zullen wij aan dit punt nog aandacht blijven besteden.

De OR is in totaal 5 keer bij elkaar geweest, voorafgaand aan het overleg met de directeur/bestuurder.

Verder zijn de volgende onderwerpen besproken in het overleg:

- Begroting 2016
- Personeelszaken
- Vastgestelde vrije dagen 2016
- Fusie Mijande Wonen met Holdings / BV's
- Oproep 5^e OR lid

Overleg RvC:

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

- Reorganisatie
- Personeelszaken

OR-platform:

In 2016 heeft de OR wederom deelgenomen aan het OR-Platform. In 2016 bestond dit platform uit zeven corporaties. De onderwerpen die wij hier besproken hebben zijn, o.a.: reorganisaties / fusies, sociaal plan, beoordelingssystematiek en ontwikkelingen binnen corporaties.

Wijziging binnen de OR:

Naar aanleiding van het reorganisatietraject moest de voorzitter van de OR afscheid nemen van Mijande Wonen. De OR heeft hierdoor van juni t/m december 2016 uit 4 personen bestaan. Vanaf januari 2017 is er een nieuw lid bijgekomen. De huidige OR bestaat nu uit:

Matthijs Quik	voorzitter
Maartje Egberink	secretaris
Henk van 't Ende	lid
Gert Kamerhuis	lid
Gert Aalderink	lid

2.6.3 Verslag van de Raad van Commissarissen 2016

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over het door haar uitgeoefende toezicht. De Raad beschrijft hierin haar taakopvatting (visie), de kaders bij het uitoefenen daarvan en de wijze waarop de Raad en haar commissies in 2016 aan haar taken en bevoegdheden invulling hebben gegeven. Daarnaast geeft de Raad inzicht in haar deskundigheid, werkwijze en samenstelling.

Visie op toezicht

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

Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, het te behartigen maatschappelijke belang en het belang van de betrokken belanghebbenden. Primair betreffen dit de (toekomstige) bewoners en de betrokken gemeenten Dinkelland en Twenterand (en Almelo). De Raad van Commissarissen staat de bestuurder gevraagd en ongevraagd terzijde als (adviserend) klankbord, is betrokken bij belangrijke besluiten en heeft terzake omschreven goedkeuringsrechten en vervult voorts de werkgeversrol voor de bestuurder. Het schakelen tussen deze rollen is een dynamisch proces, waarbij de Raad steeds streeft naar het juiste evenwicht, waarbij de bestuurder enerzijds vertrouwen en ruimte krijgt om zijn bestuurderstaken uit te oefenen, binnen de visie, missie en strategische koers van de corporatie, maar de Raad daarbij anderzijds wel voldoende de vinger aan de pols en controle houdt. Hierbij hoort een goede informatievoorziening door de bestuurder aan de Raad en een wederzijdse open houding tussen bestuurder en Raad.

Belangrijk aspect van goed bestuur en het interne toezicht is tenslotte om de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden. De Raad stelt zich op het standpunt dat het bestuur en intern toezicht dusdanig toereikend zijn dat het externe toezicht nimmer reden tot ingrijpen heeft. Continuïteit op lange termijn is bij het bereiken van de doelstellingen een belangrijke voorwaarde.

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

Toezichtskader

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

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

Voor de Raad geldt de wet- en regelgeving als algemeen toetsingskader en meer specifiek de Visie/Ons Plan. Door middel van periodieke rapportages van de bestuurder aan de Raad houdt de Raad toezicht op de voortgang van de realisatie. Naar aanleiding van de nieuwe Governancecode heeft de Raad van Commissarissen in 2015 ook haar toezichtskader tegen het licht gehouden. Dat betekent dat er een visie is opgesteld op het toezicht houden, waarbij wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge samenwerking in rollen. De RVC beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder. Deze Visie is te vinden aan het begin van dit jaarverslag. In het kader van de nieuwe Woningwet en het aanpassen van de statuten en reglementen is besloten dat het toetsingskader wordt geactualiseerd in de eerste helft van 2017.

Governancecode Woningcorporaties 2015

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

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

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

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

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

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen van Mijande Wonen bestaat sinds 1 juli 2014 uit zes leden en kende in 2016 de volgende samenstelling. Informatie over de Raad is tevens gepubliceerd op de website van Mijande. Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW.

<i>Naam</i>	<i>Geboorteaar</i>	<i>Deskundigheidsgebied</i>	<i>Nevenfuncties</i>	<i>Hoofdfunctie</i>
Dhr. H.W.M. Heijman	1950	Algemeen	Adviseur en docent t.b.v. de overheid en non-profit Instellingen	Burgemeester tot 1 juli 2015 in Bussum.
Mevr. S. Posthuma	1965	Volkshuisvesting technisch/juridisch Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid RVT Livio (zorginstelling) Voorzitter VvE Trompflat	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht en bedrijfsjurist.

Dhr. S.J.C. Gaastra Tot 1 juli 2016	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 Tot 1 juli 2016	1967	Financieel	Lid RVC Goed Wonen Zederik Lexmond Lid RVC Steelande Wonen Groningen	Interim financieel manager en adviseur.
Dhr. E.E. Bessem	1963	Ondernemerschap/ financieel	Lid RVT woon- en zorgcentrum de Westerkim te Hoogeveen	Interim organisatie- en vastgoedadviseur voor corporaties, zorginstellingen en gemeenten.
Dhr. L. Faber	1960	Personeel & organisatie	Bestuurslid (secretaris) stichting administratiekantoor CollmaG Nederland BV Lid RVC Salland Wonen	Directeur organisatieadviesbureau.
Dhr. G. Verkerk Sinds 1 juli 2016	1952	Financieel/Volks-huisvesting/ Vastgoedontwikkeling/ Ondernemerschap	Voorzitter Stichting Vrienden van Estrela Nova Penningmeester Widar beheer (gezondheidscentrum Zeist) Lid RVT Berg en Boschool	Zelfstandig adviseur.
Mevr. L.H.J.M. Sanders Sinds 1 juli 2016	1960	Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	RVT Heuvelrug Wonen (tot 1-7-2016) Voorzitter Wonen-Welzijn-Zorg netwerk gemeente Lochem Voorzitter afdeling GroenLinks Lochem Penningmeester Janbrandstichting Gorssel (huisvesting verstandelijk gehandicapten)	Directeur adviesbureau.

Nevenfuncties bestuurder

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

Profielschets

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

De profielschets is in november 2016 aangepast als gevolg van de jaarlijkse herijking en de werving van nieuwe commissarissen in 2017. Het document is gepubliceerd op de website www.mijande.nl.

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

Selectie nieuwe RVC-leden/benoeming

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

De selectiecommissie is reeds in 2015 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Na bespreking van de profielschets en de gewenste deskundigheid in de Raad van

Commissarissen is de vacature op de website van de corporatie gepubliceerd (begin 2016) en openbaar gemaakt via een advertentie in de Tubantia, op de site van Aedes en de site van VTW. Er is tevens sprake geweest van werving van een huurderscommissaris. De gewenste deskundigheden waren financieel (expert) en sociaal maatschappelijk, met affiniteit in de volkshuisvesting. Beide vacatures zijn ingevuld met de benoeming van de heer Verkerk en mevrouw Sanders.

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

De selectiecommissie is eind 2016 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Na bespreking van de profielschets en de gewenste deskundigheid in de Raad van Commissarissen is de vacature begin 2017 op de website geplaatst en tevens openbaar gemaakt via een advertentie.

Introductieprogramma

In de eerste maanden na hun benoeming hebben mevrouw Sanders en de heer Verkerk een introductieprogramma doorlopen, waarin zij onder andere kennis maakten met hun voorgangers (voor een overdracht), de bestuurder en het managementteam. Verder ontvingen zij een uitgebreide informatiemap. Tijdens een excursie is kennis gemaakt met ons bezit. Daarnaast met de leden van het managementteam, leden van de Huurdersraad en van de gemeenten.

Herbenoeming laatste termijn

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

Commissies binnen de Raad

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

<i>Commissie</i>	<i>Samenstelling</i>	<i>Aantal x vergaderd in 2016</i>
Remuneratiecommissie	Dhr. L. Faber, voorzitter	2
	Dhr. H.W.M. Heijman, lid	
Auditcommissie	Dhr. G. Verkerk, voorzitter	4
	Dhr. E.E. Bessem, lid	
	Dhr. E.R. Burgerhout, voorzitter tot 1 juli 2016	
Commissie maatschappelijk presteren	Mevr. L.H.J.M. Sanders, voorzitter	1
	Dhr. H.W.M. Heijman, lid	

Rooster van aftreden

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

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Benoemd per</i>	<i>Herbenoemd per</i>	<i>Aftredend</i>
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	1 juli 2010	1 juli 2011 en 2015	1 juli 2018
Mevr. S. Posthuma		1 juli 2010	1 juli 2011 en 2015	1 juli 2018
Dhr. S.J.C. Gaastra		1 juli 2010	1 juli 2012	1 juli 2016 afgetreden
Dhr. E.R. Burgerhout		1 juli 2010	1 juli 2012	1 juli 2016 afgetreden
Dhr. E.E. Bessem		1 juli 2010	1 juli 2013	1 juli 2017
Dhr. L. Faber	Vice-voorzitter	1 juli 2010	1 juli 2013	1 juli 2017
Dhr. G. Verkerk		1 juli 2016	2020 herbenoembaar	2024
Mevr. L.H.J.M. Sanders		1 juli 2016	2020 herbenoembaar	2024

In 2016 is de samenstelling van de Raad gewijzigd door het vertrek van de heer Burgerhout en de heer Gaastra per 1 juli 2016. Voor hen in de plaats zijn de heer Verkerk en mevrouw Sanders benoemd. Er waren geen herbenoemingen.

Onafhankelijkheid

De heer S. Gaastra was niet onafhankelijk in de zin van de oude en de nieuwe Governancecode Woningcorporaties omdat hij de huurdersverenigingen, middels zijn dienstverband bij de Woonbond, adviseerde over hun zienswijze met betrekking tot fusie. Dit is tijdens zijn zittingstermijn altijd toegelicht in de verantwoording. Inmiddels is de heer Gaastra conform het rooster van aftreden, afgetreden.

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

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

Aanspreekbaarheid

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

Verslag vanuit toezichthoudende rol en klankbord/adviseur

De Raad ziet toe op de voortgang van de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van Mijande. 2016 was het jaar van de reorganisatie en van de verdere implementatie van de Woningwet. Dit waren speerpunten voor de Raad van Commissarissen, naast de nieuwe Governance Code. Verder kwam de uitvoering van de reorganisatieplannen en de implementatie per 1 juli 2016 uitvoerig aan de orde. Ook was er aandacht voor het jaarverslag, het bedrijfsplan, treasury en de werving en selectie van nieuwe RVC- leden.

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen van Mijande Wonen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de algemene gang van zaken, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast heeft zij in 2016 een actieve rol vervuld in het bewaken van de doorlopende verbeteringen die de accountant voorstelt. Mede hierdoor houdt zij grip op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij laat zij zich informeren door de accountant, middels trimesterrapportages en worden elk jaar de risico's expliciet besproken met de bestuurder.

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

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

voorzitter en bestuurder. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen was frequent afwezig. Vier leden waren incidenteel verhinderd, waarbij ook gebruik is gemaakt van de e-mail om een reactie op de vergaderstukken te geven en vragen naar aanleiding daar van te stellen

De belangrijkste besproken onderwerpen waren:

- *Periodieke rapportages*
- *Jaarverslag en jaarrekening*
- *Bedrijfsplan*
- *De nieuwe woningwet*
- *Governancecode*
- *Scheiding Daeb/niet-Daeb bezit*
- *Integriteit*
- *Treasury*
- *Investeringsvoorstellen*
- *Samenstelling RVC en commissies*
- *Vastgoedverkoop aan Beter Wonen*
- *Managementletter accountant en de voortgang rondom actiepunten*).*



Foto: bezoek belanghouders en RVC aan Energiesprong-project in Den Ham.

*) De externe accountant heeft in zijn managementletter interimcontrole 2016 gerapporteerd dat:

“Ons algehele beeld is dat de interne beheersing en interne controle van voldoende niveau is. Dit niveau wordt niet alleen bepaald door systemen, procedures en controles. De cultuur, soft controls, en de visie hierop speelt ook een belangrijke rol in ons oordeel.

Wij hebben vastgesteld dat binnen de belangrijkste processen en systemen toereikende functiescheiding is aangebracht. Daarnaast hebben we geconstateerd dat de vereiste interne beheersmaatregelen aanwezig zijn. Zonder dat deze afbreuk doen aan deze conclusie hebben wij enkele detailbevindingen.

We constateren dat Mijande in 2016 bezig is met belangrijke verbeteringen in de structuur van interne beheersing. In het kader van de reorganisatie is het programma ‘reorganisatie en doorontwikkeling Mijande’ opgezet. Het programma is per 1 januari van start gegaan, is 1 juli herijkt en de eerste programma’s zijn inmiddels afgerond.”

Vaste onderwerpen

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

Woningwet

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

Toezicht op implementatie

Omdat de nieuwe wet halverwege 2015 in werking is getreden, is een aantal overgangsmaatregelen van kracht geweest. Andere belangrijke maatregelen zijn al wel per 1 juli 2015 ingegaan. In 2016 is tijdens elke vergadering aandacht besteed aan de Woningwet. De Raad van Commissarissen is daarbij geïnformeerd over de planning en de actiepunten. In 2016 zijn specifiek de volgende onderwerpen behandeld: Reglement Financieel Beleid en Beheer, prestatieafspraken, jaarschijf, statuten, reglementen en de scheiding Daeb/niet-Daeb.

Scheiding Daeb en niet-Daeb bezit

In 2016 is ook een belangrijke stap gezet in de voorbereiding op de scheiding van Daeb en niet – Daeb bezit. In december 2015 is het principe besluit genomen om een administratieve scheiding door te voeren. Vervolgens is in december 2016 het concept-scheidingplan goedgekeurd onder voorbehoud van een positieve zienswijze. De scheiding tussen Daeb en niet-Daeb bezit, was een van de belangrijkste aandachtspunten voor de Raad in 2015 en 2016.

Integriteit

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

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

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en aan de overige leden van de Raad. In het verslagjaar 2016 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen of de bestuurder betrokken waren.

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

Besluiten van de Raad van Commissarissen

In 2016 heeft de Raad in totaal 32 besluiten genomen. Besluiten van het bestuur zijn goedgekeurd. Conform het bepaalde daaromtrent in de statuten. De belangrijkste besluiten in 2016 zijn genomen over:

- *Het herziene bedrijfsplan (begroting) 2016.*
- *Het treasuryjaarplan 2016 en 2017.*
- *De (voorgenomen en definitieve) benoemingen van mevrouw Sanders en de heer Verkerk.*
- *Het besluit van de bestuurder om de jaarrekening 2015 vast te stellen; ook is decharge aan de directeur/bestuurder verleend over 2015.*
- *Het wijzigen van de statuten van Mijande Wonen conform Woningwet.*
- *Het wijzigen van reglementen conform woningwet en de vaststelling van een nieuw RVC-reglement, Bestuursreglement alsmede reglementen voor beide commissies.*
- *De definitieve statuten inclusief goedkeuring van de Autoriteit.*
- *De administratieve scheiding tussen Daeb en niet-Daeb en het definitieve concept-scheidingsplan dat is ingediend bij de Autoriteit.*
- *Instelling van een Commissie maatschappelijk presteren.*
- *Het goedkeuren van diverse documenten zoals het reglement financieel beleid en beheer, verbindingenstatuut, procuratieregeling, treasurystatuut en investeringsstatuut conform Woningwet.*
- *De voorgenomen fusie tussen Mijande en haar verbindingen en het definitieve besluit, goedgekeurd door de Autoriteit.*
- *Een projectontwikkeling van 5 woningen, Ootmarsumsestraat, Denekamp.*
- *Het besluit tot werving en selectie van twee nieuwe leden t.b.v. het aftreden van 2 leden in 2017. Daarmee voorlopig geen verdere afslanking van de RVC.*
- *De herbenoeming van BDO als accountant voor het boekjaar 2016.*
- *De benoeming van een controller conform Woningwet.*
- *Mandaat en handelingsbevoegdheid van de directeur/bestuurder.*
- *Het vergaderschema/de planning voor 2017.*
- *Het besluit van de bestuurder om het bedrijfsplan 2017 (begroting en jaarplan) vast te stellen.*
- *Het bod aan de gemeenten conform (artikel 43) Woningwet, ook wel jaarschijf genoemd.*
- *Een procedure W&S RVC inclusief de gewijzigde profielschets RVC.*
- *De beloning RVC.*
- *De reorganisatie, die is doorgevoerd en welke heeft geleid tot een andere structuur en gewijzigde functies en daardoor gedwongen ontslagen.*

Maatschappelijk Belang

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

Commissie maatschappelijk presteren

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

De commissie maatschappelijk presteren heeft in 2016 één keer vergaderd met de bestuurder en de manager wonen. Onderwerp van gesprek waren opdracht en werkwijze, het betrekken van stakeholders en de verhuiswensen onder senioren. Besloten is een reglement op te stellen, zoals ook voor de beide andere commissies gelden.



Foto: RVC-leden, Huurdersraad-leden, Wethouders en ambtenaren zijn samen op excursie langs het bezit van Mijande Wonen.

Overleg met stakeholders

De Raad vindt het belangrijk dat er een constructieve en goede dialoog plaats vindt met de diverse stakeholders van Mijande. Zij dienen periodiek in staat gesteld te worden om feedback te geven op, of mee te werken aan, het beleid van Mijande. Er bestaan diverse overlegvormen met stakeholders die maatwerk bieden. Dit varieert in samenstelling en hoedanigheid. De Raad wordt actief geïnformeerd over deze contacten door de bestuurder.

In 2016 zijn de voornaamste belanghouders uitgenodigd om deel te nemen aan een excursie langs ons bezit, samen met de Raad, Managementteam en enkele medewerkers van Mijande Wonen. Aanwezig waren ambtenaren en wethouders van de gemeente Twenterand en Dinkelland en leden van de Huurdersraad. Het was een geslaagde middag waarbij diverse projecten in Dinkelland en in Twenterand zijn bezocht.

Overleg met de Huurdersraad

De heer Gaastra en mevrouw Posthuma hebben als huurderscommissarissen één keer officieel overleg gevoerd met de huurdersraad in 2016. Mevrouw Sanders is als nieuw huurdersraadlid geselecteerd en op voordracht van de huurdersraad benoemd per 1 juli 2016. De heer Gaastra is per 1 juli 2016 afgetreden.

Naast de reguliere vergadering hebben de Huurdersraad en de Raad van Commissarissen elkaar ontmoet tijdens bovengenoemde informele excursie. Daarnaast hebben mevrouw Posthuma en mevrouw Sanders de jaarvergadering van de Huurdersraad bijgewoond.

De voorzitter van de Huurdersraad was begin 2016 afgevaardigd in de selectiecommissie, die begin 2016 is gestart met de w&s van 2 nieuwe commissarissen, waarvan 1 huurderscommissaris.



Foto: belanghouders worden geïnformeerd door de bouwregisseurs van Mijande in een voormalige school in Dinkelland, welke wordt hergebruikt voor de opvang van statushouders.

Overleg met de ondernemingsraad

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

3.1 Remuneratierapport Mijande 2016

Met dit Remuneratierapport geeft Mijande invulling aan het bepaalde in hoofdstuk 3B van de Governancecode Woningcorporaties 2015 (De leden van de RVC zijn geschikt voor hun taak). Het rapport geeft een toelichting op het beoordelings- en beloningsbeleid van Mijande ten aanzien van de bestuurder en de RVC en de wijze waarop dit beleid in 2016 is toegepast. Verder is in het Remuneratierapport opgenomen hoe de RVC zijn eigen functioneren heeft geëvalueerd.

De Raad van Commissarissen in haar werkgeversrol is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. Behalve de evaluatie waren deze onderwerpen op 2016 niet van toepassing.

Remuneratiecommissie

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

De remuneratiecommissie heeft in 2016 twee maal officieel vergaderd. Daarnaast maakten de leden van deze commissie deel uit van de selectiecommissie, samen met de voorzitter van de Huurdersraad. Van beide overlegvergaderingen zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren realisatie doelstellingen directie 2015, (voortgang) doelstellingen directie 2016, beloning, vergoedingen en pensioen bestuurder 2016, vergoeding RVC 2016, eventuele dilemma's van de bestuurder, vacatures RVC 2017 en het profiel van de RVC.

Beoordelingsbeleid directeur-bestuurder

Het beoordelingsbeleid ten aanzien van de bestuurder van Mijande is gebaseerd op het meten van de behaalde resultaten, gebaseerd op gemaakte afspraken. Daarnaast beoordeelt de RVC of de invulling van de bestuurdersrol nog past bij de omvang, ambities, visie en missie van de corporatie. Voor 2016 zijn met de bestuurder concrete afspraken gemaakt. In oktober heeft er een beoordelingsgesprek plaatsgevonden. Dit gesprek is gevoerd door de remuneratiecommissie.

Beloningsbeleid directeur-bestuurder

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

Over het jaar 2016 heeft de RVC het functioneren van de bestuurder positief beoordeeld. Op 2 februari 2017 is door de Remuneratiecommissie besloten de beloning van de bestuurder per 1 januari 2017 te verhogen. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning in 2016 is opgenomen in bijlage I.

In februari 2017 is tevens het functioneren van de directeur-bestuurder over 2016 besproken. De commissie heeft haar bevindingen teruggekoppeld en er is verslag van gemaakt. Ook de bestuurder is, net als de Raad, verplicht tot permanente educatie en moet 108 PE-punten behalen in 2015-2016-2017. In 2015 en 2016 zijn door hem 144 punten behaald.

Overige arbeidsrechtelijke afspraken

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

Beoordelingsbeleid RVC

De RVC heeft zoals gebruikelijk, in februari 2017 vergaderd over zijn eigen functioneren, de jaarlijkse zelfevaluatie. Dit is gebeurd in afwezigheid van de bestuurder. De RVC heeft zich laten ondersteunen door een externe partij. Dit gebeurt conform afspraak elke twee jaar.

Beloningsbeleid RVC

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

De honoraria van de Raad zijn in overeenstemming met de VTW en WNT richtlijnen en zijn per 1 januari 2017 aangepast aan de VTW norm, waarbij besloten is 77 % van het maximaal toegestane te vergoeden. De beloning komt hiermee voor de voorzitter uit op Euro 13.429 en Euro 9.000 voor de leden.

Werkgeversrol

De Raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen van de bestuurder. Ieder jaar beoordeelt de Raad van Commissarissen het functioneren van de bestuurder. De heer Zuithof heeft een contract voor onbepaalde tijd. Het functioneren van de bestuurder wordt door de RVC positief beoordeeld en op grond daarvan is tot een verhoging van de beloning besloten per 1 januari 2017 (inflatiecorrectie), binnen de gegeven ruimte van de WNT2.

Met ingang van 1 juli 2015 is de "Fit&proper test" ingevoerd waarmee de geschiktheid en betrouwbaarheid van (nieuwe) bestuurders of commissarissen getoetst wordt. De Autoriteit Woningcorporaties voert deze toets uit namens de minister. Uit de toets volgt een positieve of negatieve zienswijze. Een positieve zienswijze is een vereiste voor (her)benoeming. In 2016 was deze toets van toepassing op de werving en benoeming van twee leden van de RVC en ook in 2017 zal deze van toepassing zijn op de RVC.

Gevolgde opleidingen door leden van de raad en PE-punten

Volgens afspraak bezoeken leden individueel in beginsel minimaal 2 keer per jaar een seminar of gelijkwaardig evenement in het kader van deskundigheidsbevordering. In 2016 is tevens een opleidingsplan vastgesteld. Alle commissarissen en de bestuurder conformeren zich aan de PE-systematiek. In het jaar 2015 en 2016 zijn in totaal 83 punten behaald door de huidige RVC-leden.

De volgende bijeenkomsten/seminars/congressen zijn in 2016 bezocht:

- Filosofische training voor de RVC via Overdenkwerk;
- Bijeenkomst van Woon Twente;
- Masterclass Corporatietoezicht en het nieuwe financiële sturen via Eryl;
- Leiderschap met passie tussen mensen via Aedes/VTW;
- WSW risicoraamwerk;
- Werksessie Daeb/niet-Daeb via Ortec;
- Marktwaarde, taxaties en sturing via Som;
- Compliance, cultuur en bedrijfsvoering via Som.

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

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

Zelfevaluatie van de Raad

In de bijeenkomst van 2 februari 2017 die in een open sfeer verliep en waarbij alle leden aanwezig waren is het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen over 2016 besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is het functioneren van de bestuurder besproken. Voor de zelfevaluatie is gebruik gemaakt van het externe adviesbureau Governance.

Van de bijeenkomst is een verslag opgemaakt. Uit het rapport komt naar voren:

De sfeer in de Raad is open en tussen de leden is nadrukkelijk sprake van vertrouwen. Tijdens de evaluatie stellen de voorzitter en de leden zich kwetsbaar op en komen ook persoonlijke dilemma's aan de orde. Daar wordt zorgvuldig mee omgegaan, met respect voor ieders persoonlijke zienswijze. Binnen de Raad zijn de omgangsvormen ontspannen. Het klimaat is zo dat iedereen zich uit kan spreken en dat er voldoende onderlinge discussie is. Over het functioneren van de voorzitter is iedereen tevreden.

De belangrijkste adviezen zijn:

- Benut het vooroverleg voor het bespreken en prioriteren van de agenda en zorg er voor dat de inhoudelijke discussie in de RVC vergadering plaats vindt.
- Overweeg bij de keuze van een interventie nadrukkelijk welke interventie het meest passend is. Let daarbij ook op de positie van de persoon en de onderlinge relatie.
- Maak jaarlijks aan de hand van de bevindingen enerzijds en de geschiktheidsmatrix anderzijds met ieder lid van de RVC afspraken rondom de gewenste professionalisering.

Het belangrijkste aandacht-/verbeterpunt voor de bestuurder, uit de zelfevaluatie, is het eerder, in een vroegtijdiger stadium sparren met de RVC over belangrijke ontwikkelingen.

Bezoldiging

Ook bij het beloningsbeleid van de RVC is het uitgangspunt om te voldoen aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met ingang van 1 januari 2015 is de WNT2 van kracht geworden. De WNT2 leidde ook voor de honorering van de RVC tot een wijziging van het maximale bedrag. Vanuit de VTW zijn leden verplicht zich te houden aan de maximale percentages van 7,7%, respectievelijk 11,55 % bij het vaststellen van de bezoldiging. De leden van de RvC van Mijande Wonen voldoen aan de normen.

3.2 Financiële verslaglegging en verantwoording

De Raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de Raad opgedragen aan de Auditcommissie die de Raad in dezen adviseert. Deze commissie voert daartoe overleg met de externe accountant. De Auditcommissie voerde in 2016 overleg met het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de controller en met de externe accountant.

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

De Auditcommissie heeft in 2016 vier maal vergaderd, waaronder een overleg met de accountant, zonder bestuurder. Van alle bijeenkomsten zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren de management letter interim controle 2015 en de voortgang qua actiepunten, alsmede control in zijn algemeenheid binnen Mijande en de aandachtspunten voor volgende controles. Daarnaast zijn besproken (kadernota) bedrijfsplan 2016, treasuryjaarplan, evaluatie samenwerking BDO, jaarrekening/verslag, assurance, reglement financieel beleid en beheer, opheffen verbindingsstructuur, marktwaarde in verhuurde staat en het selectietraject voor een nieuwe huisbankier.

De Auditcommissie heeft kennis genomen van de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder. De Raad van Commissarissen is van mening dat de bestuurder adequate maatregelen heeft genomen om de bevindingen te adresseren. Zij zullen gedurende 2017 wederom toezien op de uitvoering van deze maatregelen.

Rol, benoeming en beoordeling externe accountant

De bestuurder en de Auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waar de externe accountant fungeert. Bij de benoeming van BDO als accountant, is besloten deze benoeming elk jaar te evalueren en op grond daarvan een herbenoeming van wederom een jaar aan te gaan. Dit is ook in 2016 gebeurd en vervolgens is besloten de samenwerking te continueren.



Bijlage I Honorering bestuurder en commissarissen

Honorering bestuurder

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

Naam:	P.G.J. Zuithof
Functie	Directeur- bestuurder
Bruto-salaris	121.343
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	19.455
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	140.798
Werkgeversdeel sociale lasten	10.555
Totaal beloning o.b.v. BW2 titel 9	151.353
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	100%
Einde dienstverband	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	Niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	Niet van toepassing

Het bruto salaris is inclusief de bijtelling voor de dienstauto met een oorspronkelijke cataloguswaarde van € 48.990. Hierin is in 2016 zowel privé als zakelijk gereden.

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

Honorering raad van Commissarissen

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

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

In 2016 heeft de RVC van Mijande de volgende beloning ontvangen:

bedragen x € 1	H.W.M. Heijman	S. Posthuma	E.R. Burgerhout
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 1/7
Bezoldiging			
Beloning	€ 12.648	€ 8.400	€ 4.200
Belaste vergoeding overig			€ 61
Totaal bezoldiging	€ 12.648	€ 8.400	€ 4.261
Toepasselijk WNT-maximum	€ 22.500	€ 15.000	€ 15.000
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 17.186	€ 11.458	€ 11.458

bedragen x € 1	S.G.C. Gaastra	E.E. Bessem	L. Faber
Functie(s)	Lid	Lid	Lid/vice-voorzitter
Duur dienstverband	1/1 - 1/7	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 4.200	€ 8.400	€ 8.400
Belaste vergoeding overig			
Totaal bezoldiging	€ 4.200	€ 8.400	€ 8.400
Toepasselijk WNT-maximum	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 11.458	€ 11.458	€ 11.458

bedragen x € 1	G. Verkerk	L.H.J.M. Sanders
Functie(s)	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/7 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging		
Beloning	€ 4.200	€ 4.200
Belaste vergoeding overig		
Totaal bezoldiging	€ 4.200	€ 4.200
Toepasselijk WNT-maximum	€ 15.000	€ 15.000
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 11.458	€ 11.458

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2016 exclusief BTW in totaal € 54.709 (2015: € 48.390).

4. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	2016	2015	2014
1. Woningen			
Begin boekjaar in exploitatie	4.885	4.909	4.947
af: verkoop	-13	-25	-43
af: sloop	0	0	0
af: uit exploitatie wegens gepland project	0	0	0
bij: correctie stand begin boekjaar	0	0	0
bij: teruggekocht uit VOV	0	0	0
bij: nieuwbouw/aankoop	1	1	5
Einde boekjaar in exploitatie	4.873	4.885	4.909
2. Garages en autoboxen	32	32	32
3. Parkeerplaatsen	61	61	56
4. Onzelfstandige wooneenheden	187	187	187
5. Sociaal vastgoed	34	38	39
6. Commercieel vastgoed	20	23	24
Totaal aantal VHE einde boekjaar	5.207	5.226	5.247

Personeelsbezetting (fte, einde boekjaar)	2016	2015	2014
Directie	1,0	1,0	1,0
Klant & Markt (incl. vaklieden)	25,31	23,8	25,3
Vastgoed	9,67	16,0	17,3
Bedrijfsvoering	12,5	14,8	15,1
Staf	2,83	4,3	5,7
Totaal	51,31	59,9	64,4

Verhuur en incasso	2016	2015	2014
1. Ingeschrevenen	3.272	4.653	3.850
2. Toewijzingen	521	630	512
3. Verhuringen	396	379	335
4. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	14	8	26
5a. Goedkope woningen	797	806	777
5b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoonshuishoudens)	3.273	3.261	3.319
5c. Betaalbare woningen (gezinnen)	372	357	310
5d. Dure woningen (>aftoppingsgrens 3 pers hh.)	374	428	466
5e. Vrije markt-daeb (niet geliberaliseerd)	42	19	22
5f. Vrije markt-niet daeb (geliberaliseerd)	15	14	15
6a. Huurachterstand per 31 december in %	1,5	1,5	1,7
6b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	0,9	1,0	1,1
6c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,6	0,5	0,6
7. Huurderving boekjaar in %	1,0	0,9	1,2

Financiële positie	2016	2015
1. Liquiditeit (current ratio) in %	16,5	23,7
2. Solvabiliteit in %(o.b.v. marktwaarde)	65,8	63,7
3. Rentabiliteit eigen vermogen in %(o.b.v. marktwaarde)	9,5	-1,3
4. Rentabiliteit totaal vermogen in %(o.b.v. marktwaarde)	7,8	0,2

Kwaliteit woningbezit	2016	2015
Klachten- en mutatie onderhoud (€ per VHE)	408	331
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	643	495
Gemiddelde WWS punten (aantal per VHE)	154	155

Balans en winst-en-verliesrekening (€ per VHE)	2016	2015
1. Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	63.681	57.894
2. Vastgoed in exploitatie	91.174	86.420
3. Kosten van beheer	893	921
4. Directe bedrijfslasten	490	500
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	591	719
6. Rentelasten	1.528	1.111
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	495	482

5. Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2016

Balans per 31 december 2016

(voor resultaatbestemming)

		31-12-2016	31-12-2015
		€ 1.000	€ 1.000
Actief			
Vaste activa			
Materiële vaste activa	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	466.504	442.978
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	8.237	7.799
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	1.161	1.265
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	5.316	4.346
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	<u>2.571</u>	<u>2.418</u>
		483.789	458.806
Financiële vaste activa	2		
Latente belastingvorderingen	2.1	16.890	11.813
Geamortiseerde rente	2.2	<u>813</u>	<u>923</u>
		17.703	12.736
Som der vaste activa		<u>501.492</u>	<u>471.542</u>
Vlottende activa			
Vorraden	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	425	335
Overige voorraden	3.2	<u>124</u>	<u>97</u>
		549	432
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	344	249
Gemeenten	4.2	140	2.132
Overige vorderingen	4.3	421	223
Overlopende activa	4.4	<u>-</u>	<u>40</u>
		905	2.644
Liquide middelen	5	855	205
Som der vlottende activa		<u>2.309</u>	<u>3.281</u>
Totaal activa		<u><u>503.801</u></u>	<u><u>474.823</u></u>

		31-12-2016	31-12-2015
		€ 1.000	€ 1.000
Passief			
Eigen vermogen			
	6		
Kapitaal	6.1	-	-
Overige reserves	6.2	55.823	77.287
Herwaarderingsreserves	6.3	246.940	231.787
Resultaat boekjaar	6.4	<u>29.004</u>	<u>-6.311</u>
		331.767	302.763
Voorzieningen			
	7		
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	-	-
Voorziening latente belastingen	7.2	163	185
Reorganisatievoorzieningen	7.3	<u>801</u>	<u>2.500</u>
		964	2.685
Langlopende schulden			
	8		
Schulden/leningen overheid	8.1	4.239	4.315
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.2	151.647	149.830
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	<u>1.390</u>	<u>1.542</u>
		157.276	155.687
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden			
	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	4.995	7.736
Schulden aan leveranciers	9.2	4.122	1.703
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	1.109	603
Schulden ter zake van pensioenen	9.4	55	56
Overige schulden	9.5	470	327
Overlopende passiva	9.6	<u>3.043</u>	<u>3.263</u>
		13.794	13.688
Totaal passiva		<u>503.801</u>	<u>474.823</u>

5.2 Winst- en verliesrekening over 2016

Winst- en verliesrekening 2016

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		€ 1.000	€ 1.000
Huuropbrengsten	10	30.723	30.206
Opbrengsten servicecontracten	11.1	412	420
Lasten servicecontracten	11.2	-492	-491
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	12	-7.383	-8.244
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-5.283	-4.360
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-1.427	-1.464
Afschrijvingen	15	-293	-158
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.257	15.909
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-2
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-2
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16	2.948	3.673
Toegerekende organisatiekosten	16	-198	-338
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16	-1.829	-1.076
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		921	2.259
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	14.845	-18.590
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	115	103
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.960	-18.486
Opbrengsten overige activiteiten	18	695	742
Kosten overige activiteiten	18	-754	-717
Netto resultaat overige activiteiten		-59	25
Overige organisatiekosten		-	-2.500
Leefbaarheid	22	-219	-265
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	23	82	525
Opbrengsten van vorderingen die behoren tot vaste activa en/of effecten	23	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23	6	20
Rentelasten en soortgelijke kosten	23	-8.043	-5.806
Saldo financiële baten en lasten		-7.955	-5.261
Resultaat voor belastingen		23.905	-8.321
Belastingen	24	5.099	2.010
Resultaat na belastingen		29.004	-6.311

5.3 Kasstroomoverzicht over 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Ontvangsten		
Huren	30.520	29.975
Vergoedingen	633	625
Overheidsontvangsten	2.130 *	-
Overige bedrijfsontvangsten	135	54
Renteontvangsten	<u>5</u>	<u>40</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	33.423	30.694
Uitgaven		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	5.016 **	4.566
Onderhoudsuitgaven	7.038	4.667
Overige bedrijfsuitgaven	4.420	3.934
Rente-uitgaven	6.262	6.403
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	26	-
Verhuurdersheffing	2.982	2.803
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	63	36
Vennootschapsbelasting	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-25.807	-22.409
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>7.616</u>	<u>7.083</u>
Investeringsactiviteiten		
Inkomende kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	2.178	2.927
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	130	152
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	259
Verkoopontvangsten grond	237	113
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	2.545	3.517
Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	6.734	5.674
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	179
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	134	353
Externe kosten bij verkoop	<u>134</u>	<u>259</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	7.002	6.465
Ontvangsten overig	<u>-</u>	<u>534</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-4.457</u>	<u>-2.414</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Financieringsactiviteiten		
Inkomende kasstroom		
Mutatie lening met variabel hoofdsom	-	
Nieuwe te borgen leningen	5.000	1.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>5.000</u>	<u>1.000</u>
Uitgaande kasstroom		
Aflossingen geborgde leningen	7.273	10.589
Aflossingen ongeborgde leningen	<u>142</u>	<u>297</u>
	<u>7.415</u>	<u>10.865</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.415</u>	<u>-9.865</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>744</u>	<u>-4.015</u>
Saldo liquide middelen 31 december	855	111
Saldo liquide middelen 1 januari	111	4.126
	<u>744</u>	<u>-4.015</u>

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

** de hogere uitgaven voor lonen en salarissen in 2016 t.o.v. 2015 wordt veroorzaakt door het uitbetalen van de afkoopsommen voor vertrokken in personeel in 2016.

TOELICHTING

5.4 Algemene toelichting

Algemeen

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

Verslaggevingsperiode

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

Fusie

Woningstichting Mijande had tot en met 31 december 2015 een 100%-belang in de besloten vennootschappen Woonmij Dinkelborgh Holding B.V. en WoonIn Holding B.V. beide statutaire gevestigd in Vriezenveen. Met goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties zijn per 1 januari 2016 de besloten vennootschappen samengevoegd met de woningstichting. De waarderingsgrondslagen van beide partijen waren aan elkaar gelijk en daarom ontstonden er geen effecten van harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2016.

Overeenkomstig RJ216 is de vennootschap verwerkt middels de 'carry over accounting' methode. Middels deze methode worden de boekwaarden van de activa en verplichtingen op overnamedatum samengevoegd. Hierbij worden de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke

verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

Stelselwijziging

Marktwaarde

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Mijnde past de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kostprijs. Als gevolg van deze nieuwe waarderingsmethode zal met ingang van 2016 voor de niet gerealiseerde herwaardering een herwaarderingsreserve worden gevormd.

Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen bedraagt € 270.554 en het effect op het resultaat bedraagt € -19.480 en is als volgt weer te geven:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€1.000	€1.000
Eigen vermogen 1 januari voor stelselwijziging	32.055	16.769
Effect Stelselwijziging	270.708	292.305
Herrekend eigen vermogen 1 januari	<u>302.763</u>	<u>309.074</u>

Balans per 1 januari 2015

	Jaar- rekening 2015	Na stel- sel- wijziging	Effect stel- sel- wijziging
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
<i>Activa</i>			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	166.680	459.416	292.736
Materiële vaste activa: commercieel vastgoed in exploitatie	7.970	7.746	-224
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.221	1.448	-773
Totaal	176.871	468.610	291.739
<i>Passiva</i>			
Eigen vermogen: Overige reserves*	16.769	59.711	42.942
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	249.363	249.363
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.246	1.680	-566
Totaal	19.015	310.754	291.739

* stand na resultaat voorgaand boekjaar

Balans per 31 december 2015

	Jaar- rekening 2015	Na stel- sel- wijziging	Effect stelsel- wijziging
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
<i>Activa</i>			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	171.080	442.978	271.898
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	7.211	7.799	588
Latente belastingvordering	13.388	11.813	-1.575
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.840	1.265	-575
Totaal	193.519	463.855	270.336
<i>Passiva</i>			
Eigen vermogen: Overige reserves*	32.055	70.976	38.921
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	231.787	231.787
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.914	1.542	-372
Totaal	33.969	304.305	270.336

* stand na toevoeging resultaat lopend boekjaar

Resultatenrekening over 2015

	Jaar- rekening 2015	Na stelsel- wijziging	Stelsel- wijziging
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.613	2.259	-354
Afschrijvingen materiële vaste activa	-6.199	-157	6.042
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	7.349	-18.589	-25.938
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken vastgoed	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkocht onder voorwaarden	-49	103	152
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-	-	-
Vennootschapsbelasting last/baten	3.586	2.010	-1.576
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015	7.300	-14.374	-21.674

Impact op individuele posten

Naast de gevolgen van de gewijzigde waardering op het vermogen en resultaat, heeft de stelselwijziging tevens betrekking op de rubricering van diverse posten in de balans en winst-en-verliesrekening.

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst-en-verliesrekening:

- DAEB vastgoed in exploitatie;
- DAEB vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie;
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie;
- Latente belastingvordering;
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve;
- Voorziening latente belastingverplichting;
- Afschrijvingen;
- Overige waardeveranderingen;
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen;
- Verkoopresultaat.

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten

Financiële instrumenten

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

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

5.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1 Materiële vaste activa

1.1 DAEB - en niet DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB -vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68).

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Mijande Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeren. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Mijande Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

2 Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Mij- ande wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,846%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2,885%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op de verschillen in de commerciële en fiscale waardering van activa voorzover verwacht wordt dat deze zullen worden gerealiseerd. Ultimo 2016 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

2.2 Geamortiseerde rente

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

3 Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

3.2 Overige voorraden

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

4 Vorderingen

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

5 Liquide middelen

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

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

6 Eigen vermogen

6.1 Kapitaal

Het kapitaal is het oprichtingsvermogen van de stichting.

6.2 Overige reserve

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

6.3 Herwaarderingsreserve

Mijande vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.

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

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

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

7 Voorzieningen

7.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen

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 woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Mijande rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering 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 desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

De nettorente bestaat uit de voor Mijande geldende rente voor langlopende leningen (3,842%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2,885%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op de geactiveerde geamortiseerde rente.

7.3 Reorganisatievoorziening

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie van activiteiten en wordt gevormd voor Mijande omdat een feitelijke en/of juridische verplichting is ontstaan. De voorziening is gevormd omdat per balansdatum een plan is geformaliseerd om de reorganisatie uit te voeren. De implementatie van het reorganisatieplan is in 2016 geëffectueerd.

8 Langlopende leningen

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

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

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

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

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

9 Kortlopende schulden

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

5.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 4,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

12 Lasten verhuur- en beheersactiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;
- verhuurdersheffing in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

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

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

15 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

16 Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

17.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

18 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

19 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

20 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

21 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "26 Toerekening baten en lasten".

22 Overige organisatiekosten

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

23 Leefbaarheid

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

24 Financiële baten en lasten

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

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

25 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Mijande heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af tussen woningcorporaties en de Belastingdienst. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Mijande heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

26 Toerekening baten en lasten

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

5.7 Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

5.8 Toelichting op de enkelvoudige balans

1 Materiële vaste activa

1.1 DAEB - en niet DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB- vast- goed in ex- ploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
1 januari 2015			
Boekwaarde volgens jaarrekening 2015	166.680	7.970	174.650
Effect stelselwijziging	292.736	-224	292.512
Boekwaarde per 1 januari 2015	<u>459.416</u>	<u>7.746</u>	<u>467.162</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	4.378	271	4.656
Desinvesteringsen	-	-147	-815
Herclassificatie	8	-	-
Waardemutaties	-20.824	-177	4.582
Totaal mutaties 2015	<u>-16.438</u>	<u>-53</u>	<u>8.423</u>
31 december 2015			
Boekwaarde volgens jaarrekening 2015	171.232	7.211	178.443
Effect stelselwijziging	271.746	588	272.334
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>442.978</u>	<u>7.799</u>	<u>450.777</u>
1 januari 2016			
Boekwaarde volgens jaarrekening 2015	171.080	7.211	178.291
Effect stelselwijziging	271.898	588	272.486
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>442.978</u>	<u>7.799</u>	<u>450.777</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	10.728	3	10.731
Desinvesteringsen	-203	-1.416	-1.619
Herclassificatie	-75	75	-
Waardemutaties	13.077	1.775	14.852
Totaal mutaties 2016	<u>23.527</u>	<u>437</u>	<u>23.964</u>
31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	259.755	11.757	271.512
Cumulatieve herwaarderingen	244.879	1.681	246.561
Cumulatieve waardeveranderingen	-38.131	-5.202	-43.333
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>466.503</u>	<u>8.237</u>	<u>474.740</u>

De marktwaarde 2016 stijgt € 23,9 miljoen van 450,8 miljoen in 2015 naar € 474,7 miljoen in 2016 waarbij de waardestijging hoofdzakelijk aan de DAEB woningen zijn toe te rekenen.

Mutaties waarderingsparameters

De redenen van mutatie zijn:

1. De stijging van de gemiddelde leegwaardeontwikkeling voor woningen van 1,78% naar 2,11% (inclusief 2-jaars historie t.b.v. indexatie WOZ-waarde).
2. De toename van de reguliere huurstijging boven inflatie van de woningen voor de jaren 1 t/m 3 (circa € 17,5 miljoen).
3. De afname van de markthuurstijging boven inflatie voor BOG/MOG (circa € 0,4 miljoen)
4. Het effect van de aanpassing van de disconteringsvoet is € 11,9 miljoen toe door:
 - a. Verhoging met 2% van de gemiddelde opslag voor Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed
 - b. Verhoging met 0,9% van de gemiddelde opslag voor woningen
5. Verlaging van de risicovrije rentevoet met 1,3%
6. Verlaging door een per saldo daling van de inflatiecijfers (circa € 3,6 miljoen);
 - a. Korte termijn prijsinflatie is gedaald (lagere opbrengsten)
 - b. Loon- bouw- en onderhoudsinflatie zijn gestegen (hogere kosten)
7. Verlaging als gevolg van overige aanpassingen (circa € 1,3 miljoen)
 - a. Het conform handboek 2016 niet meer inrekenen van mutatieonderhoud
 - b. Een toename van de verhuurdersheffing als gevolg van hogere percentages.
 - c. Aanpassen van de eindwaardeberekening voor BOG/MOG in het handboek 2016

Mutaties objectgegevens

De contracturen stijgen met ongeveer 2%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van bijna € 5 miljoen. De gemiddelde WOZ-waarde voor woningen daalt met 3,31%, hierdoor worden minder harmonisatie- en verkoopopbrengsten gegenereerd. Het negatief effect hiervan bedraagt bijna € 8 miljoen. De gemiddelde mutatiekans is licht gestegen, wat een beperkt positief effect heeft op de marktwaarde. Doordat daarnaast het niet te verkopen deel wordt geharmoniseerd, ontstaat een positief effect van 1,9 miljoen.

Marktwaaarde

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

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

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

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

Parameters

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

Parameters Woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	3,20%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	914	914	914	914	914
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	846	846	846	846	846
Mutatieonderhoud – EGW	823	823	823	823	823
Mutatieonderhoud – MGW	618	618	618	618	618
Beheerkosten – EGW	420	420	420	420	420
Beheerkosten – MGW	413	413	413	413	413
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,2648%	0,2648%	0,2648%	0,2648%	0,2648%
Verhuurderheffing als % van de WOZ		0,536%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurderving, als percentage van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,9455%	7,9455%	7,9455%	7,9455%	7,9455%
Mutatiekans bij uitpanden		9,1267%	7,9455%	7,9455%	7,9455%
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

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

Parameters Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud			€ 5,- per m2 BVO		
Mutatieonderhoud			€ 10,- per m2 BVO		
Marketing		14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten bedrijfsmatig onroerend goed		3% van de markthuur			
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed		2% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ waarde	0,322%	0,322%	0,322%	0,322%	0,322%
Disconteringsvoet	9,475%	9,475%	9,475%	9,475%	9,475%

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaatsen			€ 46,- per jaar		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox			€ 154,- per jaar		
Beheerkosten – parkeerplaatsen			€ 25,- per jaar		
Beheerkosten – garagebox			€ 35,- per jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ waarde	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%

Bedrijfswaarde

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

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 239,3 miljoen (31.12.2015 € 273,4 miljoen).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 9,2 miljoen (31.12.2015 € 10,3 miljoen).

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

	2016	2015
Jaarlijkse huurverhogingen	0,02%	1,00%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen meer dan € 43.000)	0,52%	0,45%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen lager dan € 43.000)	0,52%	0,45%
Mutatiegraad	8,0%	8,0%
Jaarlijkse huurderving	0,55%	0,55%
Norm dagelijks klachten- en mutatieonderhoud per vhe	556,00	403,00
Kosten planmatig onderhoud per vhe o.b.v. meerjaren onderhoudsbegroting	449,00	590,00
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	1,1%	3,0%
Norm exploitatielasten per vhe	2.054,00	1.821,00
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	1,1%	2,0%
Minimale levensduur	15	15
Maximale levensduur	50	50
Restwaarde grond	19.038,00	19.000,00
Disconteringsvoet	5,0%	5,0%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

De verkoopopbrengsten voor de jaren 2016 tot en met 2019 zijn ingerekend in de bedrijfswaarde.

Tabel parameters ten behoeve van bedrijfswaarde

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten on- derhoud	Stijging overige vari- abele. Lasten in %	Huurderving in %
2017	0,60	0,60	1,60	1,60	1,60	0,55
2018	1,07	1,07	1,90	1,90	1,90	0,55
2019	1,53	1,53	2,20	2,20	2,20	0,55
2020	2,00	2,00	2,50	2,50	2,50	0,55
2021	2,00	2,00	2,50	2,50	2,50	0,55
2022-20XX	2,00	2,00	2,50	2,50	2,50	0,55

Tabel verkoopopbrengsten

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

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verkopen (aantal)	12	21	21	20	13
Fiscale boekwaarde (€ 1.000)	1.403	2.455	2.455	2.339	1.403
Commerciële boekwaarde (€ 1.000)	1.037	1.675	1.900	1.643	972

Exploitatielasten

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

Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.

Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Mijande heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.

Leefbaarheidsuitgaven (toelichten: de definitie van de leefbaarheid en de wijze van toerekenen van de kosten aan de complexen).

Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.

Saneringsheffing.

Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

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

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

Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.

Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbeoordelingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur. Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

Toelichten dat bij de volgende complexen een renovatie en sloopbesluit is genomen, waardoor de levensduurinschatting is aangepast.

Restwaarde

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

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

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

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

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

	Onroerende zaken verkocht onder voor- waarden		
	€ 1.000		
1 januari 2016			
Stand volgens jaarrekening 2015	1.840		
Effect stelselwijziging	-575		
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>1.265</u>		
<i>Mutaties:</i>			
Investeringen	-		
Desinvesteringen	-240		
Overboekingen	-		
Herclassificatie/herkwalificatie	-		
Herwaarderingen	-		
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	136		
Totaal mutaties 2016	<u>-104</u>		
31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.866		
Cumulatieve herwaarderingen	-705		
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>1.161</u>		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:		2016	2015
		<u>Koopgarant</u>	<u>Koopgarant</u>
Aantal verhuureenheden 1 januari		20	22
Verkopen boekjaar		-	-
Terugkopen boekjaar		<u>-2</u>	<u>-2</u>
Aantal verhuureenheden 31 december		<u>18</u>	<u>20</u>

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

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

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

In het boekjaar werd vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 0 (2015: € 0) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2016 bedraagt € 0 (2015: € 0).

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	4.346	1.504
Investeringen	8.210	2.683
Overboeking naar onderhoud	-26	-16
Waardeveranderingen	-	1.730
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	7.214	85
Overboeking naar debiteuren	-	628
Overboeking naar voorziening	-	-2.268
Mutatie	<u>970</u>	<u>2.842</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>5.316</u>	<u>4.346</u>

1.4 Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€ 1.000
1 januari 2016	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.297
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-
Cumulatieve afschrijvingen	-879
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>2.418</u>
 <i>Mutaties:</i>	
Investeringen	331
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-178
Totaal mutaties 2016	<u>153</u>
31 december 2016	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.628
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-
Cumulatieve afschrijvingen	-1.057
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>2.571</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

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

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

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

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.097 (2015: 5.114) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 110 (2015: 112) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt voor 2016 € 668.950 (2015 € 687.290).

2 Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Toelichting opbouw latentie.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Stand volgens jaarrekening 2015	€ 1.000	€ 1.000
Effect stelselwijziging	13.388	10.417
Stand per 1 januari na stelselwijziging	<u>11.813</u>	<u>10.417</u>
Mutatie boekjaar	5.077	1.396
Boekwaarde per 31 december	<u><u>16.890</u></u>	<u><u>11.813</u></u>

	Jaar- rekening 2015	Na stel- sel- wijziging	Effect stelsel- wijziging
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
<i>Latenties</i>			
Latentie compensabele verliezen	8.781	8.781	-
Latentie verkoopvijver	2.187	612	-1.575
Latentie reorganisatie	625	625	-
Latentie disagio	286	286	-
Latentie embedded derivaten	<u>1.509</u>	<u>1.509</u>	-
Totaal	13.388	11.813	-1.575

Latentie compensabele verliezen

Het verwachte saldo compensabele verliezen ultimo 2016 bedraagt € 60,6 miljoen. De gemiddelde rentekostenvoet 2016 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,885%. De nominale waarde ultimo 2016 bedraagt € 15.158.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 2.193.000

Latentie verkoopverplichtingen

De gemiddelde rentekostenvoet 2016 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,885%. De nominale waarde ultimo 2016 bedraagt € 707.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 89.000

Latentie disagio leningen

De gemiddelde rentekostenvoet 2016 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,885%. De nominale waarde ultimo 2016 bedraagt € 250.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 4 jaar. Vrijval 1^e jaar € 61.000

Latentie waarderingsverschillen embedded derivaten

De gemiddelde rentekostenvoet 2016 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,885%. De nominale waarde ultimo 2016 bedraagt € 2.320.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Het waarderingsverschil embedded derivaten ultimo 2016 bedraagt € 9.280.020. Het is niet bekend wat het deel is dat een looptijd heeft < 1 jaar, omdat de ontwikkelingen in de markt hier invloed op hebben.

Latentie reorganisatie

De voorziening reorganisatie bedraagt € 800.000. De gemiddelde rentekostenvoet 2016 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,885%. De verwachte looptijd is kleiner dan 1 jaar.

2.2 Geamortiseerde rente

Het verloop van de post geamortiseerde rente is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	923	1.030
Mutatie	<u>-110</u>	<u>-107</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>813</u></u>	<u><u>923</u></u>

Hiervan heeft € 116.000 een looptijd < 1 jaar(2015: € 110.000)

2.3 Overige vorderingen

Het verloop van de post overige vorderingen is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Participatie WoonInvesteringsfonds (WIF)*	1.076	1.602
Bij: rentetoerekening	-	-
Af: ontvangst vordering	-82	-526
Voorziening oninbaarheid	-994	-1.076
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

* WIF is 2016 opgeheven

3 Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>Koopgarant teruggekocht</u>	<u>Koopwoningen bestaand bezit</u>	<u>Totaal</u>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
1 januari			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	132	203	335
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>132</u>	<u>203</u>	<u>335</u>
<i>Mutaties:</i>			
Verkocht in boekjaar	-132	-20	-152
Aangekocht in boekjaar	242	-	243
Totaal mutaties	<u>110</u>	<u>-20</u>	<u>90</u>
31 december	242	183	425
Cumulatieve verkrijgingsprijs	-	-	-
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>242</u>	<u>183</u>	<u>425</u>

3.2 Overige voorraad

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	97	104
Mutatie	27	-7
Boekwaarde per 31 december	<u>124</u>	<u>97</u>

4 Vorderingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Huurdebiteuren	344	249
Gemeenten	140	2.132
Overige vorderingen	421	223
Overlopende activa	-	40
Boekwaarde per 31 december	<u>905</u>	<u>2.644</u>

4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Huurdebiteuren	585	465
Af: voorziening wegens oninbaar	-241	-216
Boekwaarde per 31 december	<u>344</u>	<u>249</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	216	187
Dotatie ten laste van de exploitatie	25	29
Afgeboekte oninbare vorderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>241</u>	<u>216</u>

4.2 Gemeenten

Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Gemeenten	140	2.098
Overige gemeenten	-	34
	<u>140</u>	<u>2.132</u>

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

4.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Te vorderen subsidie energieprojecten	308	-
Overige vorderingen	113	223
	<u>421</u>	<u>223</u>

4.4 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente en provisie bank	-	3
Overige overlopende activa	-	37
	<u>-</u>	<u>40</u>

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

5. Liquide middelen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Kas	-	2
ING	7	8
Rekening courant ING	758	75
Rabobank	90	120
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>855</u>	<u>205</u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking van Mijande. Mijande heeft bij ING Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 2 miljoen (2015: € 2 miljoen). Op balansdatum is overeenkomstig 2016 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit gebruikt. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

6. Eigen vermogen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige reserve	55.823	77.287
Herwaarderingsreserve	246.940	231.787
Resultaat boekjaar	<u>29.004</u>	<u>-6.311</u>
	<u>331.767</u>	<u>302.763</u>

stand na toevoeging resultaat boekjaar

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	32.055	16.769
Effect stelselwijziging(en)	<u>270.708</u>	<u>292.305</u>
Stand per 1 januari na stelselwijziging	302.763	309.074
Resultaat boekjaar	<u>29.004</u>	<u>-6.311</u>
Stand per 31 december volgens jaarrekening	<u>331.767</u>	<u>302.763</u>

6.1 Kapitaal

Het kapitaal van stichting Mijande wonen bedraagt € 45.

6.2 Overige reserves

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	32.055	16.769
Effect stelselwijziging(en)	<u>38.921</u>	<u>42.942</u>
Stand per 1 januari*	70.976	59.711
Mutatie van de herwaarderingsreserve	<u>-15.153</u>	<u>17.576</u>
Stand per 31 december	<u>55.823</u>	<u>77.287</u>

* inclusief resultaat voorgaand boekjaar

6.3 Herwaarderingsreserve

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Stand volgens jaarrekening 2015	0	0
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	<u>231.787</u>	<u>249.363</u>
Herrekenende herwaarderingsreserves 1 januari	231.787	249.363
Schattingswijziging	<u>-</u>	<u>-</u>
Mutatie door herwaardering:	15.153	-17.576
Stand per 31 december	<u>246.940</u>	<u>231.787</u>

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

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voor- waarden	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2015	246.043	1.023	2.297	249.363
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-93	-93
Toename uit hoofde van stijging van de markt- waarde	-17.166	-	-	-17.166
Afname uit hoofde van daling van de marktwaar- de	-	-175	-142	-317
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>228.877</u>	<u>848</u>	<u>2.062</u>	<u>231.787</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	228.877	848	2.062	231.787
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-111	-111
Toename uit hoofde van stijging van de markt- waarde	15.232	-	-	15.232
Afname uit hoofde van daling van de marktwaar- de	-	102	-70	32
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>244.109</u>	<u>950</u>	<u>1.881</u>	<u>246.940</u>

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

6.4 Resultaat boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	-6.311	8.314
Resultaatverdeling	6.311	-8.314
Resultaat boekjaar	<u>29.004</u>	<u>-6.311</u>
Stand per 31 december	<u>29.004</u>	<u>-6.311</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 29,0 miljoen geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

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

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

Het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van €29,0 miljoen, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 14,0 miljoen gerealiseerd resultaat en € 15,0 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 14,9 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie en € 0,1 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 17-05-2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7 Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	-	2.268
Onttrekkingen	-	-2.268
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

7.2 Voorziening latente belastingen

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

Het verloop van de voorziening latente belastingen is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	185	593
Dotatie		185
Vrijval	-22	-593
Boekwaarde per 31 december	<u>163</u>	<u>185</u>

De gemiddelde rentekostenvoet 2016 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,885%. De nominale waarde ultimo 2016 bedraagt € 203.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van langer 5 jaar

7.3 Reorganisatievoorziening

Het verloop van de post voorziening reorganisatiekosten is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	2.500	-
Dotaties	-	2.500
Onttrekkingen	1.699	-
Boekwaarde per 31 december	<u>801</u>	<u>2.500</u>

De voorziening reorganisatiekosten is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 613.355 binnen een jaar wordt afgewikkeld en het restant van de voorziening een bedrag van € 184.000 binnen 2 jaar wordt afgewikkeld, waardoor de voorziening in totaal binnen 2 jaar is afgelopen.

8 Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende leningen is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	154.106	163.992
Bij: nieuwe leningen	5.000	1.000
Af: aflossingen	-7.505	-10.886
Boekwaarde leningportefeuille per 31 december	<u>151.601</u>	<u>154.106</u>
Af: aflossingen komend jaar	-4.995	-7.508
Marktwaaarde embedded leningen per 31 december	<u>9.280</u>	<u>7.547</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>155.886</u>	<u>154.145</u>

8.1 Langlopende leningen overheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	4.393	4.656
Bij: nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingen	<u>77</u>	<u>263</u>
Waarde leningsportefeuille	4.316	4.593
Af: aflossingen komend boekjaar	<u>77</u>	<u>77</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>4.239</u></u>	<u><u>4.316</u></u>

Van de uitstaande leningen overheid is € 77duizend aan te merken als kortlopend. Dit bedrag wordt in 2017 afgelost. Hiervan is 3,6 miljoen geborgd door het WSW per 31-12-2016.

8.2 Langlopende leningen kredietinstellingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	149.712	159.335
Bij: nieuwe leningen	5.000	1.000
Af: aflossingen	<u>7.427</u>	<u>10.623</u>
Waarde leningsportefeuille	147.285	149.712
Af: aflossingen komend boekjaar	<u>4.918</u>	<u>7.626</u>
Bij:waarde embedded derivaten	<u>9.280</u>	<u>7.546</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>151.647</u></u>	<u><u>149.830</u></u>

Van de uitstaande leningen kredietinstellingen is € 4.918 miljoen aan te merken als kortlopend. Dit bedrag wordt in 2017 afgelost. De marktwaarde van de volledige leningenportefeuille bedraagt ultimo boekjaar € 197,31 miljoen (2015: € 196,75 miljoen). Hiervan is 146,3 geborgd door het WSW per 31-12-2016.

Rente- en kasstroomrisico

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

Rente-%	€ 1.000	Renteherziening	€ 1.000	Resterende looptijd	€ 1.000
Roll over	1.000	0 tot 3 maanden	5.000	< 1 jaar (kortlopend)	4.995
0% - 2%	13.831	3 tot 6 maanden	15.000	van 1 tot 5 jaar	21.295
2% - 3%	1.307	6 maanden tot 1 jaar	5.000	van 5 tot 10 jaar	14.175
3% - 4%	55.292	1 tot 5 jaar	19.037	van 10 tot 15 jaar	9.893
4% - 5%	68.412	5 tot 10 jaar	5.000	van 15 tot 20 jaar	16.879
5% - 6%	10.449	> 10 jaar	13.699	> 20 jaar	84.364
>6%	1.310	n.v.t.	88.865		
	<u>151.601</u>		<u>151.601</u>		<u>151.601</u>

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2016 heeft Mijande een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 5,76 miljoen (2015: € 5,84 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling. Van leningsportefeuille per 31-12-2016 is € 149,90 miljoen geborgd door WSW.

8.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.106	2.331
Waardemutatie	<u>-564</u>	<u>-651</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u><u>1.542</u></u>	<u><u>1.680</u></u>
<i>Mutaties</i>		
Terugname koopgarant woningen	-240	-225
Opwaarderingen/Afwaarderingen	<u>88</u>	<u>87</u>
Saldo mutaties	<u><u>-152</u></u>	<u><u>-138</u></u>
<i>31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.866	2.106
Waardemutatie	<u>-476</u>	<u>-564</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.390</u></u>	<u><u>1.542</u></u>

Gedurende 2016 is er geen woning (2015: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. In 2016 zijn twee woningen (2015: 2) teruggekocht, welke worden verkocht op de vrije markt. Hierdoor is de verplichting met € 240.000 afgenomen. Door waardeestijging van het vastgoed is de waarde van de verplichting toegenomen met € 88.000.

9 Kortlopende schulden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	4.995	7.736
Schulden aan leveranciers	4.122	1.703
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.109	603
Schulden ter zake van pensioenen	55	56
Overige schulden	470	327
Overlopende passiva	3.043	3.263
	<u>13.794</u>	<u>13.688</u>

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	4.918	7.507
Gemeenten	77	134
Overige schulden aan kredietinstellingen	-	95
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>4.995</u>	<u>7.736</u>

9.2 Schulden aan leveranciers

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Schulden aan leveranciers	4.122	1.703
	<u>4.122</u>	<u>1.703</u>

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	151	185
Omzetbelasting	958	418
	<u>1.109</u>	<u>603</u>

9.4 Schulden ter zake van pensioenen

De post ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Schulden ter zake van pensioenen	55	56
	<u>55</u>	<u>56</u>

9.5 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Vakantiedagenverplichting	94	126
Energiebelasting	14	-
Te betalen accountantskosten	30	25
Te verrekenen servicekosten	41	55
Projectsubsidies	93	93
Overige schulden	198	28
	<u>470</u>	<u>327</u>

9.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente leningen o/g	2.140	2.140
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen	779	870
Vooruitontvangen huren overig	11	152
Glas- en andere fondsen	113	81
Niet vervallen rente collegiale financiering	-	17
VVE's	-	3
Totaal overlopende passiva	<u>3.043</u>	<u>3.263</u>

Financiële instrumenten

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

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

Scheiden embedded derivaten

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

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

1e verwerking

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

Vervolgaardering gedurende de looptijd van de swaption

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Prijrisico

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

Marktrisiko

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

Valutarisiko

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

Renterisiko

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

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Statutaire resultaatbestemming

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

Voorstel resultaatbestemming

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het obligo WSW betreft de voorwaardelijke verplichting van Mijande Wonen om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau van 0,25% van het garantievolume daalt. Het obligo bedraagt 3,77% van het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom wordt het schuldrestant op 75% van de maximale hoofdsom gesteld.

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

Het WSW borgt slechts geldleningen indien Mijande Wonen als onderpand voor borgstellingen al zijn registergoederen als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek (die volgens de openbare registers ten name zijn gesteld van Mijande Wonen) heeft aangeboden aan het WSW en deze door het WSW als onderpand zijn geaccepteerd, tenzij de stichting instemde met vrijgave en dat onderpand volledig eigendom is van Mijande Wonen. De totale WOZ-waarde ultimo 2016 bedraagt € 668.950k

CAO-verplichting jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget

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

Pensioenregeling

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

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

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

De dekkingsgraad is ultimo december 2016 110%. Bij een dekkingsgraad van 110% heeft SPW € 110 in kas voor elke € 100 aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2016 op circa 125 procent. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

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

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

Fiscaliteiten

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

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

1 januari 2008, zijn afgewaardeerd naar de fiscaal lagere bedrijfswaarde. Naar verwachting bedraagt de omvang van deze waardemutatie per ultimo 2016 ongeveer € 70 miljoen (een fiscale last), waardoor het saldo compensabele verliezen per ultimo 2016 uitkomt op circa € 60,6 miljoen. De Belastingdienst heeft in het kader van vooroverleg schriftelijk akkoord gegeven op (de uitgangspunten van) deze fiscaal strategische keuze.

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

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

De overige verschillen tussen de fiscale waardering van activa en passiva en de waarden zoals opgenomen in de jaarrekening bedragen ultimo 2016 totaal circa € 24 miljoen (fiscaal hoger dan de jaarrekening). Omdat deze verschillen in belangrijke mate pas ver in de toekomst worden afgewikkeld, tendeert de contante waarde van deze claim naar nihil. Daarom is hiervoor geen belastinglatentie in de balans opgenomen.

5.9 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

10 Huuropbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Huuropbrengsten</i>		
Woningen en woongebouwen	30.099	29.386
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	930	1.082
	<u>31.029</u>	<u>30.468</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-164	-129
Af: huurderiving wegens sloop	-23	-
Af: huurderiving wegens leegstand niet zijnde woningen	-119	-133
Totaal Huuropbrengsten	<u>30.723</u>	<u>30.206</u>

11 Servicecontracten

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	486	495
Contributies	-	-
	<u>486</u>	<u>497</u>
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand/oninbaarheid	-32	-20
Bij/Af: te verrekenen met verhuurder	-42	-55
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>412</u>	<u>420</u>

11.2 Lasten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	449	444
Niet verrekenende servicekosten	43	47
Totaal servicecontracten	<u>492</u>	<u>491</u>

12 Lasten verhuur- en beheersactiviteiten

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Lonen en Salarissen	2.246	2.710
Sociale lasten	442	506
Pensioenlasten	387	542
Overige bedrijfslasten	4.308	4.486
Totaal lasten verhuur- en beheersactiviteiten	<u>7.383</u>	<u>8.244</u>

12.1 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en Salarissen	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Bruto Lonen en salarissen	3.793	3.327
Cafetariasysteem/bereikbaarheidsdienst	-28	-21
Interne doorbelasting uren eigen dienst VGB	-709	-623
Correctie inzake loonkosten ten laste van reorganisatievoorziening	-1.005	-141
Inleenkrachten: derden	215	217
Afkoopsommen(inclusief advieskosten)	-	45
Doorbelasting inleenkrachten derden	-	-67
Af: ontvangen ziekengelden	-20	-27
Totaal Salarissen	<u>2.246</u>	<u>2.710</u>

Sociale lasten	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten t.l.v. reorganisatievoorziening	-89	-26
Sociale lasten, premie ZW-WW-WAO	531	532
Sociale lasten	<u>442</u>	<u>506</u>

Pensioenlasten	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Pensioenpremie	460	570
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten t.l.v. reorganisatievoorziening	-73	-28
Totaal Salarissen	<u>387</u>	<u>542</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	fte	fte
Directeur-bestuurder	1	1
Klant en Markt	25,31	23,8
Vastgoed	9,67	16,0
Bedrijfsvoering	12,5	14,8
Staf	2,83	4,3
	<u>51,31</u>	<u>59,9</u>

Het gemiddeld aantal bij Mijande werkzame werknemers, berekend op fulltime basis, bedroeg 51,31 fte.

12.2 Overige bedrijfslasten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Personeelskosten</i>		
Studiekosten	62	103
Overige personeelskosten	<u>113</u>	<u>180</u>
	<u>175</u>	<u>283</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur Gemeentehuis Weerselo	-	138
Onderhoud kantoor/werkplaats	55	34
Gas water elektra	24	31
Schoonmaakkosten	42	46
Belasting en verzekering	4	5
Afvoer afval	12	12
Overige huisvestingskosten	<u>5</u>	<u>3</u>
	<u>142</u>	<u>269</u>
<i>Algemene kosten:</i>		
Kosten externe controle	75	57
Interne doorbelasting eigen organisatiekosten	-49	-87
Kosten automatisering	600	566
Expl. Kosten vervoermiddel	79	77
Verbruik klein materiaal	71	56
Kosten reorganisatie	-	174
Bijdrage toezichthouder	26	15
Verhuurdersheffing	2.982	2.803
Overige algemene kosten	<u>207</u>	<u>273</u>
	<u>3.991</u>	<u>3.934</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>4.308</u>	<u>4.486</u>

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijks onderhoud	1.392	1.105
Mutatie onderhoud	697	596
Planmatig onderhoud	2.169	1.324
Contract onderhoud	1.124	1.176
Planmatig te activeren onderhoud	1.509	887
Planmatig te activeren CV-ervanging	39	564
Woningverbetering	1.528	1.067
Opportuiniteitskosten	-	48
Bijdrage onderhoud VVE's	123	110
Subtotaal	<u>8.581</u>	<u>6.877</u>
Geactiveerde kosten	<u>-3.298</u>	<u>-2.517</u>
Totaal onderhoudslasten	<u>5.283</u>	<u>4.360</u>

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Belastingen	1.198	1.168
Premie verzekeringen	82	81
Contributie Aedes	40	39
Kosten i.v.m. leegstand	25	62
Kosten vereniging Woon	12	-
Kosten geannuleerde projecten Nieuwbouw/MFA	-	2
Afboeking vordering	47	77
Oninbare vorderingen	-	-1
Kosten KWH	18	28
Diversen	5	8
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>1.427</u>	<u>1.464</u>

15 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	293	158
	<u>293</u>	<u>158</u>

16 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.948	3.673
Af: direct toerekenbare kosten	-182	-317
Af: boekwaarde	-1.828	-1.077
Af: toegerekende organisatiekosten	-17	-20
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	921	2.259

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.178	3.456
Af: direct toerekenbare kosten	-143	-310
Af: boekwaarde	-415	-930
Af: toegerekende organisatiekosten	-12	-19
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	1.608	2.197

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	770	217
Af: direct toerekenbare kosten	-39	-7
Af: boekwaarde	-1.413	-147
Af: toegerekende organisatiekosten	-5	-1
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	-687	62

17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

17.1 Overige Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
<i>DAEB-Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Bijzondere waardeveranderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-

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

17.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	14.845	-
Afname marktwaarde	-	-18.590
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	14.845	-18.590

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

17.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	203	190
Afname marktwaarde	-	-
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	88	87
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u>115</u>	<u>103</u>

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

18 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Opbrengsten overige activiteiten	695	742
Kosten overige activiteiten	-754	-717
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>-59</u>	<u>25</u>

22 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet cyclisch en cyclisch:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Leefbaarheid (niet cyclisch)	219	265
Leefbaarheid (cyclisch)	-	-
Totaal leefbaarheid	<u>219</u>	<u>265</u>

De leefbaarheidskosten vastgoed in exploitatie:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Leefbaarheid vastgoed in exploitatie	93	29
Toegerekende personeelskosten	126	236
Totaal leefbaarheid	<u>219</u>	<u>265</u>

23 Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	82	525
Waardeveranderingen van effecten	-	-
Waardeveranderingen overige	-	-
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	<u>82</u>	<u>525</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Rentebaten rekening-courant en deposito's	2	15
Overige rentebaten	4	5
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>6</u>	<u>20</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	6.146	6.091
Rentelasten rekening-courant	-	4
Resultaten derivaten	110	107
Mutatie embedded derivaten	1.733	-425
Overige rentelasten	54	29
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>8.043</u>	<u>5.806</u>

In 2016 is voor een bedrag van € 0 (2015: € 0) aan rentelasten geactiveerd.

24 Belastingen

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-	-
Latente vennootschapsbelasting (lasten)		
Dotatie latentie compensabele verliezen	-5.170	42
Dotatie latentie verkoopvijver	-38	-1.205
Dotatie latentie embedded derivaten	-346	85
Dotatie latentie voorziening reorganisatie	424	-625
Dotatie latentie afwaardering	53	-286
Dotatie latentie geamortiseerde rente	-22	-21
	<hr/>	<hr/>
Totaal belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.099	-2.010

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2016	2015
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	23.905	12.248
Af:		
Fiscale afschrijving	-1.600	-1.100
Overige waardeveranderingen	-14.960	-7.301
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-250	-250
Verkoopopbrengst volgens V&W	-1.408	-2.067
Correctie onderhoud	-5.800	-2.009
Dotatie HIR	-	-552
Fiscale kosten reorganisatie	-1.700	-318
Bij:		
Correctie voorziening reorganisatie	-	2.030
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-	5.499
WOZ mutatie	3.511	3.223
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.733	-
Fiscale activering rente m.v.a. in ontwikkeling	100	100
Gemengde kosten aftrek	-	-
Correctie belastingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal correcties op commercieel resultaat	-20.374	-2.745
	<hr/>	<hr/>
Belastbaar bedrag	3.531	9.503
	<hr/>	<hr/>
Effectieve belastingtarief	3,5%	19,4%
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisaties

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

2015	<u>BDO Accountants</u> € 1.000	<u>Totaal netwerk acc. organisatie</u> € 1.000
Controle van de jaarrekening	57	57
Andere controleopdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	7
Andere niet-controlediensten	3	3
	<u>60</u>	<u>67</u>

Overige toelichting

Bezoldiging van directeur-bestuurder en commissarissen

Bezoldiging Directeur-bestuurder

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

Naam:	P.G.J. Zuithof
Functie	Directeur- bestuurder
Bruto-salaris	121.343
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	-
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	19.455
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	140.798
Werkgeversdeel sociale lasten	10.555
Totaal beloning o.b.v. BW2 titel 9	151.353
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	100%
In dienst vanaf (datum)	01-01-2016
In dienst tot (datum)	31-12-2016
Beloning 2015	145.855
Beloning 2015 o.b.v. BW2 titel 9	155.536
Bezoldigingsklasse woningcorporatie	F
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	Niet van toepas- sing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	Niet van toepas- sing

De bestuurder beschikt over een dienstauto waarmee hij zowel privé als zakelijk heeft gereden. Ook heeft de bestuurder in 2015 ten onrechte een bedrag ad € 900,00 aan eenmalige CAO-uitkering ontvangen. Deze is in 2016 terugbetaald.

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

Bezoldiging Raad van Commissarissen

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

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

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

In 2016 heeft de RVC van Mijande Wonen de volgende beloning ontvangen:

	H.W.H. Heijman	E.E.E. Bessem	E.R. Burgerhout	G. Verkerk
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 01/07	1/7-31/12

Bezoldiging				
Beloning	€ 12.648	€ 8.400	€ 4.200	€ 4.200
Belaste kostenvergoeding	-	-	61	-
Bezoldiging WNT 2016	€ 12.648	€ 8.400	€ 4.261	€ 4.200
Totaal bezoldiging 2015	€ 11.160	€ 7.440	€ 7.470	-
Toepasselijk WNT-maximum	€ 22.500	€ 15.000	€ 7.500	€ 7.500
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 21.228	€ 14.152	€ 14.152	€ 14.152

	S.J.C. Gaastra	S. Posthuma	L. Faber	L.H.J.M. Sanders
Functie(s)	Lid	Lid	Lid/vice-voorzitter	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 01/07	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7-31/12
Bezoldiging				
Beloning	€ 4.200	€ 8.400	€ 8.400	€ 4.200
Belaste kostenvergoeding	-	-	-	-
Bezoldiging WNT 2016	€ 4.200	€ 8.400	€ 8.400	€ 4.200
Totaal bezoldiging 2015	€ 7.440	€ 7.440	€ 7.440	-
Toepasselijk WNT-maximum	€ 7.500	€ 15.000	€ 15.000	€ 7.500
Max. vlgs VTW beroepsregel	€ 14.152	€ 14.152	€ 14.152	€ 14.152

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2016 exclusief BTW in totaal € 54.709 (2015: € 48.390).

Overzicht zittingsduur leden Raad van Commissarissen:

Naam	Periode actief	Functie
Dhr. H.W.M. Heijman	2015-2018	Voorzitter
Mevr. S. Posthuma	2015-2018	Lid
Dhr. S.J.C. Gaastra	2012-2016(afgetreden 01/07)	Lid
Dhr. E.R. Burgerhout	2012-2016(afgetreden 01/07)	Lid
Dhr. E.E. Bessem	2013-2017	Lid
Dhr. L. Faber	2013-2017	Vice-voorzitter
Dhr. G. Verkerk	2016-2020(aangetreden 01/07)	Lid
Mevr. L.H.J.M. Sanders	2016-2020(aangetreden 01/07)	Lid

De raad van Commissarissen van Mijande Wonen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2016 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	Benoemd per
Remuneratiecommissie	Dhr. H.W.M. Heijman	23 september 2010
Remuneratiecommissie	Dhr. L. Faber, voorzitter	23 september 2010
Auditcommissie	Dhr. E.E. Bessem	1 juli 2014
Auditcommissie	Dhr. G. Verkerk	1 juli 2016
Auditcommissie	Dhr. E. Burgerhout	22 september 2011 t/m 30-06-2016

Er zijn in 2016 geen topfunctionarissen. Tevens heeft er geen overschrijding plaatsgevonden van de maximale bezoldiging.

Opgemaakt te Vriezenveen, 26 juni 2017

P.G.J. Zuithof
Directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2016 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de bestuurder. De Raad van Commissarissen verleent de bestuurder décharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast.

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

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

Vastgesteld 29 juni 2017
Raad van Commissarissen:

H.W.M. Heijman
Voorzitter RvC

S. Posthuma
Lid RvC

G.Verkerk
Lid RvC

L.H.J.M. Sanders
Lid RvC

E.E. Bessem
Lid RvC

L. Faber
Vice-voorzitter RvC

6. Overige gegevens

6.1 Statutaire resultaatbestemming

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

6.2 Controleverklaring

De controleverklaring is op de pagina hierna opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Mijande Wonen

D. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Mijande Wonen te Vriezenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- 2 de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 76 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Mijande Wonen een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

E. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

F. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hengelo, 29 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA