
Jaarverslag 2018

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 :4 december 2018

Werkgebied:

Regio Twente (gemeenten: Twenterand en Dinkelland)

Inhoudsopgave

1. Bestuursverslag	5
1.1 Ontwikkelingen in 2018	5
1.2 Vooruitblik	8
1.3 Verklaring van het bestuur	9
1.4 Volkshuisvestingsverslag	10
1.4.1 Inleiding	10
1.4.2 De kwaliteit van de voorraad	10
1.4.2.1 Het woningbezit	11
1.4.2.2 Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering	12
1.4.2.3 Nieuwbouwplannen	12
1.4.2.4 Onderhoud	12
1.4.3 Het verhuren en verkopen van woningen	18
1.4.3.1 Het verhuren van woningen	18
1.4.3.2 Woningzoekenden en woningverdeelsysteem	19
1.4.3.3 Woningtoewijzing	19
1.4.3.4 Toewijzing	20
1.4.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders	20
1.4.3.6 Ontruimingen	21
1.4.3.7 Huurachterstanden en oninbaar	21
1.4.3.8 Deurwaarderzaken	22
1.4.3.9 Huuromzet en vergoedingen	22
1.4.3.10 Huurverhoging per 1 juli 2018	22
1.4.3.11 Gemiddelde huur en huurprijsbeleid	23
1.4.3.12 Betaalbaarheid	24
1.4.3.13 Aantal verkopen	25
1.4.3.14 Klantcontact	25
1.4.3.15 Onze invulling van Dorpskracht	26
1.4.3.16 Wonen en zorg	27
1.4.3.17 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	28
1.4.3.18 Huurdersraad Mijande Wonen 2018	28
1.4.3.19 Klachten	29
1.4.3.20 KWH huurlabel	29
1.4.3.21 Informatievoorziening	30
1.4.4 Financiële continuïteit	32
1.4.4.1 Algemeen	32
1.4.4.2 Financieel Sturingskader	33
1.4.4.3 Winst-en-verliesrekening over 2018	34
1.4.4.4 Marktwaarde en beleidswaarde	35
1.4.4.5 Kasstroom	37
1.4.4.6 Waarborgfonds Sociale Woningbouw	38
1.4.4.7 Benchmark	38
1.4.4.8 Liquiditeitspositie	39
1.4.4.9 Treasury	39
1.4.4.10 Risicobeheersing en managementcontrolesysteem	40

1.4.5	De interne organisatie	42
1.4.5.1	HR en organisatie	42
1.4.6	Ondernemingsraad	44
1.4.7	Verslag van de Raad van Commissarissen 2018.....	45
2.	Kengetallen.....	60
3.	Jaarrekening	62
3.1.1	Balans per 31 december 2018	62
3.1.2	Gescheiden balans per 31 december 2018	64
3.2.1	Winst- en verliesrekening over 2018	66
3.2.2	Winst- en verliesrekening over 2018	67
3.3.1	Kasstroomoverzicht over 2018 (DAEB en Niet DAEB)	68
3.3.2	Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018 (komt nog nieuwe tabel. 1 blz.)	69
3.4	Grondslagen.....	70
3.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	74
3.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	80
3.7	Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht	84
3.8	Grondslagen gescheiden verantwoordingen.....	85
3.9	Toelichting op de balans (bedragen x € 1.000)	86
3.10	Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1.000)	105
4.	Overige gegevens	117
4.1	Statutaire resultaatbestemming.....	117
4.2	Controleverklaring	117

1. Bestuursverslag

1.1 Ontwikkelingen in 2018

Ook in 2018 lag de nadruk op betaalbaar wonen. De huren bleven bijvoorbeeld door ons toewijzingsbeleid betaalbaar. We hebben een twee hurenbeleid, bij het toewijzen van onze woningen houden we in zekere mate rekening met het inkomen van onze huurder. Naast de huur zijn energielasten bepalend voor de woonlasten van onze huurders. Door te investeren in de verduurzaming van ons bezit daalt het woninggebonden¹ energieverbruik sterk en dragen we bij aan betaalbaar wonen. Ook in 2018 is de jaarlijkse huurverhoging beperkt gebleven: 1,4%, terwijl de wettelijk toegestane gemiddelde huurverhoging op 2,4% lag.

Het jaar 2018 is getekend door de wisseling van directeur-bestuurders bij Mijande. Deze wisseling heeft invloed gehad op het handelen van en binnen Mijande. Door deze wisselingen is de focus op de volkshuisvestelijke opgave bij tijd en wijle iets minder geweest. Er is veel aandacht naar de organisatie gegaan. Naast de bestuurswisseling is ook het management team volledig vernieuwd; deels op interim basis.

In 2018 is bij een record aantal woningen gestart met verduurzaming. Daarnaast hebben de bestuurswisselingen geen invloed gehad op de waardering door onze huurders voor de prestaties van Mijande. De algemene tevredenheid van onze huurders is in 2018 gewaardeerd met een 7,9. Dit ligt boven het landelijk gemiddelde en is 0,2 hoger dan in 2017. Ondanks de ontwikkelingen bij Mijande Wonen bleven onze huurders centraal staan en hebben onze medewerkers hun best gedaan om een goede dienstverlening richting onze huurders te garanderen. Dit is een groot compliment aan onze medewerkers.

Ook in 2018 stond Mijande Wonen voor haar missie

Mijande Wonen is er voor diegene die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Samen met huurders en partners zorgen wij dat wonen op het Twentse platteland prettig en betaalbaar is en blijft. Dat noemen wij samen bouwen aan dorpskracht! Wij vinden het belangrijk dat de woning een echt thuis is voor onze huurder. Daar gaat het ons om!

Bestuurswisseling

De Raad van Commissarissen (RvC) van Mijande Wonen heeft in het eerste kwartaal van 2018 verschillende signalen en meldingen (waaronder een klokkenluidersmelding) ontvangen over het handelen van haar voormalige directeur-bestuurder. Deze signalen zijn nader onderzocht en er zijn verschillende gesprekken gevoerd met de melders en de voormalige directeur-bestuurder. Op 25 april 2018 constateerde de RvC dat er onvoldoende basis was voor een vruchtbare samenwerking en in overleg is besloten om het dienstverband met de voormalige directeur-bestuurder te beëindigen. De voormalige directeur-bestuurder heeft daarop zijn werkzaamheden neergelegd. Als waarnemend directeur-bestuurder is, van 25 april 2018 tot en met 3 juni 2018, mevrouw Mobach opgetreden. Zij heeft dat gecombineerd met haar functie manager Vastgoed en Wonen. Op 4 juni 2018 startte de heer Ruigrok als interim directeur-bestuurder bij Mijande Wonen.

Een aantal signalen vroeg op 25 april 2018 om nader onderzoek, dat in opdracht van de RvC door een onafhankelijk forensisch onderzoeksbureau is uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek hebben er toe geleid dat de vaststellingsovereenkomst met de voormalige directeur-bestuurder op 25 juni 2018 is ontbonden en is omgezet naar een ontslag op staande voet. De voormalige directeur-bestuurder heeft vervolgens het ontslag op staande voet aangevochten. Eind oktober 2018 heeft de kantonrechter uitspraak gedaan en Mijande Wonen volledig in het gelijk gesteld. Voor Mijande Wonen is dit een bevestiging van de juistheid van haar handelen. Geen van de partijen heeft hoger beroep aangetekend.

De RvC van Mijande Wonen heeft bij constatering van de onregelmatigheden direct verschillende stappen genomen: gesprekken gevoerd met voormalig directeur-bestuurder, afscheid genomen van voormalig directeur-bestuurder, op eigen initiatief onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren door een forensisch onderzoeksbureau en de RvC heeft, de dag na het besluit om afscheid te nemen van voormalig directeur-bestuurder, een integriteitsmelding gedaan bij het Autoriteit

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

woningcorporaties (Aw). Daarnaast heeft Mijande Wonen intensief contact met Aw en hebben we hen goed op de hoogte gehouden.

Als afgeleide van het vertrek van de directeur-bestuurder en de conclusies uit het onafhankelijke, forensisch rapport, heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) onder andere besloten om de vergunning, die Mijande Wonen heeft ontvangen van de minister, om drie appartementen in Weerselo te verkopen aan een vastgoedondernemer, in te trekken. De koper van de appartementen heeft bezwaar aangetekend tegen de intrekking van de vergunning door de minister. De procedures hierover lopen.

Met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is, in navolging van de Aw, gesproken over de omvang van de leningportefeuille, de vastgoedplannen – sloop/nieuwbouw, verduurzaming en levensduurverlenging - van Mijande Wonen en de wens van Mijande Wonen om de zogenaamde vastgoedsturing opnieuw op te bouwen. Begin 2019 heeft dat geleid tot groen licht om de bouwplannen voor 2019 te kunnen uitvoeren.

Bovenstaande gebeurtenissen vragen de komende tijd nog de nodige aandacht van Mijande Wonen.

Naar aanleiding van bovenstaande ontwikkelingen is de meldcode geëvalueerd en aangepast.

Maatschappelijk

In 2018 is veelvuldig contact geweest met onze belanghouders. Niet alleen over het vertrek van de voormalige directeur-bestuurder, maar ook over reguliere volkshuisvestelijke onderwerpen. De huurdersraad, wiens inzet wij zeer op prijs stellen, is frequent bijeen geweest. We spraken elkaar onder andere over de bestuurlijke ontwikkelingen en over de jaarschijf 2019 van de prestatieafspraken tussen huurdersraad, gemeenten Dinkelland en Twenterand en Mijande Wonen. Wij vinden het belangrijk om hen, met het oog op de belangen van onze huurders, goed te blijven informeren.

In WoON-verband – vereniging van Twentse woningcorporaties – is het rapport van het EIB (2017) besproken. Dit rapport concludeert, dat de komende 25 jaar de behoefte aan sociale huurwoningen in Twente met circa 10% zal afnemen, met een nadruk op de landelijke gebieden. Dat lijkt tegenstrijdig met de huidige roep om meer woningen voor starters en ouderen. Maar kijkend naar de groei van de huishoudens, de leeftijd van de bevolking, de toename van de huishoudinkomens, de toename van het aantal alleenstaanden en de regionale voorkeur voor eigen woning bezit, is die conclusie goed onderbouwd. Een woning bouw je niet voor 10 of 15 jaar. Corporaties bouwen voor 50 jaar of langer. Bouwen voor de leegstand, ook als dat pas over 10 of 15 jaar het geval is, slaat het (financiële) fundament weg onder een corporatie. Zou je het toch doen, dan zou je bij wijze van spreken de huren op dit moment fors moeten verhogen, om die toekomstige last te kunnen dragen. Dat willen wij niet. Wij vinden de betaalbaarheid van wonen erg belangrijk.

Mijande Wonen is een verhuurder van zorgvastgoed aan diverse zorgpartijen. In de zorg hebben zich de afgelopen jaren heel veel veranderingen voorgedaan: denk aan de veranderingen in de bekostiging van de zorg en de huisvesting, het passend toewijzen, het langer zelfstandig wonen, ook van onze huurders, en de scheiding van wonen en zorg. Daarom is Mijande Wonen in 2018 gestart met het in kaart te brengen wat al deze veranderingen voor Mijande Wonen betekenen. In de loop van 2019 komen de resultaten hiervan beschikbaar.

Met de beide gemeenten is constructief overleg gevoerd. Daarbij is oog voor alle betrokken belangen en worden de wensen en mogelijkheden onderling onderzocht en vastgesteld.

De algemene maatschappelijke discussie over klimaatverandering en de noodzaak om het gebruik van fossiele brandstoffen terug te dringen, komt tot uitdrukking in het overleg met beide gemeenten over de warmtevisies die zij aan het opstellen zijn. Daar waar een koppeling te maken is tussen een nieuwe aanpak van warmtelevering en de planning van verduurzaming van onze woningen, pakken wij die kans op.

Vastgoed

De eerder genoemde verduurzaming van ons vastgoed, wordt gecombineerd met planmatig onderhoud/renovatie van de woningen. De kosten daarvan lopen echter heel snel op. De sterk gestegen prijzen in de bouwsector zijn daar debet aan. Kijkend naar de meest efficiënte aanpak van verduurzaming - zowel vanuit geld, wooncomfort als energiehuishouding - hebben we in 2018 de koers wat verlegd. Eerste prioriteit is nu het voorkomen van warmteverlies van/bij de woningen. Daartoe worden de gevel, het dak en, waar nodig, de vloer van de woningen geïsoleerd. Omdat we toch met het dak aan de gang gaan, bieden we huurders ook de mogelijkheid van zonnepanelen op het dak. Daarmee wordt elektriciteit opgewekt, die direct in het huishouden kan worden gebruikt. Voor

het aanbrengen van de zonnepanelen vragen we een kleine bijdrage. De huurder betaalt altijd minder dan het voordeel dat het oplevert.

We veranderen geen installatiesystemen met het oog op duurzaamheid. De technische ontwikkelingen van de nieuwe installaties – denk aan (de efficiency van) lucht-warmtepompen – en de kostprijs daarvan, liggen nog te ver verwijderd van het punt, dat dit voor een woningcorporatie rendabel wordt. We zien hier dan ook nog even af, totdat dit meer kostendekkend is. Daarbij sluiten we aan bij de voorzitter van de landelijke klimaattaafel Gebouwde Omgeving – dhr. D. Samsom -, die dit standpunt ook huldigt.

Onze financiële middelen zijn niet onuitputtelijk. We hebben de plannen binnen enkele jaren voor verduurzaming van onze gehele portefeuille doorgerekend. De conclusie was, dat we al heel snel (financieel) vastlopen. De kosten kunnen dan niet meer worden opgebracht. En meer leningen aantrekken is dan niet meer mogelijk. Om te voorkomen, dat het bij de eerste 1.000 woningen die verduurzaamd zijn, blijft, wijzigen we onze aanpak, zoals hierboven beschreven. We noemen dit 'het nemen van no-regret maatregelen': maatregelen, die onder alle omstandigheden gewenst zijn.

Daarmee kom ik bij de grootste verandering in de wijze waarop wij met ons vastgoed omgaan. In 2018 zijn we begonnen met de ontwikkeling van 'Vastgoedsturing'. Daarbij rekenen we al onze vastgoed door, op basis van een veelheid aan kenmerken van het vastgoed, om te zien, hoe we, binnen onze mogelijkheden, de beste onze portefeuille toekomstbestendig kunnen maken. Concreet hebben we het dan over het verduurzamen van onze woningen naar een minimaal een energie index (Ei) van 1.4 (het oude Label B), de betaalbaarheid van de woningen (hoogte huur en stookkosten) en het aantal woningen, uitgesplitst naar type (eengezins, appartement, levensloopbestendig, etc.). Het zal de lezer duidelijk zijn, dat het Mijande Wonen het niet gaat lukken om in 2023, ondanks het optimisme begin 2018, een minimale gemiddelde Ei van 1.4 te hebben.

De kaders waarbinnen we rekenen, worden ook bepaald door het EIB-rapport. Dit rapport is input voor onze nieuwe portefeuillestrategie, die vervolgens op wijk en buurt niveau wordt vertaald naar maatregelen.

Financieel

Vastgoedsturing zonder financiële sturing is niet mogelijk. Afgelopen jaar zijn daarom financiële scenario's opgesteld. Deze scenario's geven de bestedingsruimte tot 2030 aan. Die ruimte wordt niet alleen bepaald door onze inkomende kasstroom, maar ook door onze uitgaven. Aan beide kanten moeten nog optimalisaties plaatsvinden. Daarvoor kijken we zowel naar de huurontwikkeling bij verduurzaming, als naar de kosten die voor het dagelijks en planmatig onderhoud worden gemaakt: wat kan beter, zonder uit het oog te verliezen dat betaalbaarheid van onze woningen een groot goed is.

Sinds twee jaar bepalen we de waarde van onze woningen op basis van marktwaarde. Daar spelen ontwikkelingen van vraag en aanbod op de woningmarkt een belangrijke rol bij. Stijgen woningprijzen, dan stijgt de marktwaarde van ons bezit ook mee. Dat levert geen geld op, waar je direct mee kunt investeren. Maar het bepaalt wel het uiteindelijke, boekhoudkundige, resultaat. Winst of verlies zegt in die zin niets meer over de efficiency of investeringscapaciteit van Mijande Wonen. Het is vooral een uitkomst geworden van waarderingsregels die wel waarde representeren maar geen geldstromen. Terughoudendheid bij oordeelsvorming op basis van het eindresultaat is dan ook geboden.

Uit de zogenaamde Aedes Benchmark, waarin een aantal financiële kengetallen van alle corporaties in Nederland worden vergeleken, blijkt, dat we ons in de middengroep van woningbouwcorporaties begeven wat betreft onze directe, beïnvloedbare, bedrijfslasten en klantwaardering. Voor onderhoud en verbetering scoorden we een C. Mijande Wonen verwacht dat we met de nieuwe portefeuillestrategie het label voor duurzaamheid en onderhoud en verbetering kunnen verbeteren. Belangrijker dan het label is dat Mijande Wonen als resultaat kiest voor een aanmerkelijke kwaliteitsslag.

Interne organisatie

In 2016 is een reorganisatie doorgevoerd. De resultaten daarvan zijn eind 2017 geëvalueerd. Maar ook recent, begin 2019, is naar de effectiviteit van de organisatie gekeken.

In 2018 hebben we al de beslissing genomen, om de eerdere samenvoeging van de manager Vastgoed met de manager Bedrijfsvoering (en later met de manager Wonen), terug te draaien. De OR heeft hierover ook een positief advies uitgebracht. De medewerkers van de afdeling Vastgoed hebben een actieve rol gespeeld bij de bepaling van de het profiel en de selectie van de manager, die in het voorjaar van 2019 bij Mijande Wonen begint. Het is het streven, dat rond de zomer van 2019 het managementteam weer volledig uit vaste medewerkers bestaat.

In de rest van de organisatie zijn ook een aantal mensen vertrokken. Die vacatures worden in de loop van het jaar ingevuld.

Enkele kerncijfers	2018	2017
Aantal woningen	4.744	4.756
Overig bezit	330	331
Gemiddelde huur	€ 513	€ 503
% max. redelijke huur	66%	66%
Benchmark Huurdersoordeel kwaliteit	B	B
Benchmark Bedrijfslasten	B	A
Onderhoud en verbetering	C	B
Aantal Fte in loondienst (excl. vacatures)	40,81	47,03

1.2 Vooruitblik

Het programma voor 2019 kan worden samengevat tot de volgende punten:

- opstellen van een ondernemingsplan, waarin de missie en visie van Mijande Wonen concreet en duidelijk uiteen worden gezet;
- als basis voor het ondernemingsplan en voor de concrete maatregelen op complex, buurt en wijkniveau, wordt de vastgoedsturing verder uitgewerkt;
- na de vele wijzigingen in de top van de organisatie komt de nadruk te liggen op een gezamenlijke aanpak van de speerpunten uit het ondernemingsplan en de vastgoedsturing;
- in 2019 stellen we een nieuw investeringsstatuut op. Tevens herijken we het financiële beleid en de financieringsstrategie in 2019.

1.3 Verklaring van het bestuur

Mijande Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. In het bestuursverslag is aan de hand van de Woningwet uiteengezet op welke wijze Mijande Wonen in 2018 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. Mijande Wonen beoogt in het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk. De middelen van Mijande Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Het bestuur is van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2018 met bijhorende kengetallen en specificaties, ook in het licht van de bestuurswisseling, een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Mijande Wonen.

Vriezenveen, 27 juni 2019
was getekend,

Mevrouw M. Maatman
directeur-bestuurder

1.4 Volkshuisvestingsverslag

1.4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk leest u onze prestaties in 2018 op de gebieden: kwaliteit van de woningvoorraad en verhuren en verkopen van onze woningen.

1.4.2 De kwaliteit van de voorraad

Duurzaamheid en Vastgoedsturing

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

In november 2017 heeft de RvC van Mijande Wonen een portefeuillestrategie vastgesteld waarin voornamelijk de duurzaamheidsambitie van Mijande Wonen is beschreven en welke gevolgen de krimp heeft op het woningbezit van Mijande. De duurzaamheidsambitie bestond uit de geformuleerde ambitie om het woningbezit te verduurzamen tot gemiddeld index 1.4. Het ingezette pad van investeringen bleek niet 'financieel duurzaam' van aard, maar leidt vooral tot het uithollen van toekomstige investeringscapaciteit.

Inmiddels zijn de strategie en het primaire proces kritisch beoordeeld en is besloten dat eerst het proces van vastgoedsturing gestalte moet hebben gekregen alvorens grootscheepse investeringsbeslissingen te starten. Dit omdat zonder vastgoedsturing duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid niet goed tegen elkaar kunnen worden afgewogen.

Dit inzicht heeft een belangrijke beheersmaatregel tot gevolg gehad, te weten het wijzigen van lopende en geplande investeringen. 'Nul op de meter' projecten waarbij veel in kostbare en onderhoudsintensieve techniek wordt geïnvesteerd, zijn teruggebracht tot 'no-regret' ingrepen waarbij vooral goed geïsoleerd wordt in combinatie met het plaatsen van zonnepanelen.

Het speerpunt 'verduurzamen van het bezit' verandert in 'vormgeven van vastgoedsturing'. Op dit punt zijn met externe inzet, inmiddels belangrijke stappen gezet. Zo zijn eind 2018, begin 2019 het MT, de RvC en de Huurdersraad geïnformeerd over de gewenste portefeuillestrategie:

- toekomstscenario's betreffende de vraag naar sociale huurwoningen in het werkgebied;
- investeringsalternatieven (sloop/nieuwbouw en renovatie, fasering);
- de impact op de financiële positie en de voornaamste ratio's en vooral;
- de samenhang tussen voornoemde zaken.

Deze inzichten maken het mogelijk verantwoorde besluiten te nemen over de aard en fasering van verkopen en investeringen. Ook is aandacht voor aan het technisch beheer (onderhoudslasten, investeringen) en het huurprijsbeleid.

De interne beheersing neemt met voornoemde zaken zonder meer toe. Onder andere het WSW – zoals blijkt uit de verhoging van het borgingsplafond – laat weten dat ze deze waarneming onderschrijven.

In het eerste kwartaal van 2019 is een actuele portefeuillestrategie opgeleverd. In het tweede kwartaal gaan we ons technisch beheer optimaliseren en komen we met een transformatieopgave voor ons vastgoed voor de komende jaren. Het proces van vastgoedsturing zal in het tweede kwartaal van 2019 geborgd worden in onze organisatie.

Kwaliteit van het woningbezit

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. Conditiescore 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.



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

NEN 2767 Conditiescore	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	12,1%	59,8%	26,2%	1,9%	0,0%	0,0%

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

Voor onderhoud en verbetering scoorden we volgens de Aedes benchmark een C. Mijande Wonen verwacht dat we met de nieuwe portefeuillestrategie het label voor duurzaamheid en onderhoud en verbetering kunnen verbeteren. Belangrijker dan het label is dat Mijande Wonen als resultaat kiest voor een aanmerkelijke kwaliteitsslag.

1.4.2.1 Het woningbezit

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.756	331
Uit exploitatie in boekjaar	0	0
Verkocht in boekjaar	-12	-1
Gesloopt in boekjaar	0	0
Aangekocht / overig nieuw in boekjaar	0	0
Stand einde boekjaar	4.744	330

Het aantal van 4.744 verhuureenheden is exclusief de niet zelfstandige wooneenheden. Deze zijn opgenomen onder "overig bezit".

Het woningbezit is gebouwd in de jaren:

Bouwjaren	Aantal	Percentage
Tot 1945	9	0,2
1945-1959	733	15,5
1960-1969	1.024	21,6
1970-1979	1.432	26,0
1980-1989	762	16,0
1990-1999	336	7,1
2000-2009	471	9,9
2010 en later	177	3,7
Totaal	4.744	100,0

1.4.2.2 Vastgoed ontwikkelplannen in voorbereiding en/of uitvoering

D'Oale Bouw in Westerhaar

In november 2017 heeft de RvC haar goedkeuring gegeven op de richting van het ontwikkelingsplan voor 150 woningen in Westerhaar. Het betreft een sloop-nieuwbouw en renovatieproject met een budget van € 21 tot € 28 miljoen. Begin 2018 is gestart met de nadere uitwerking van dit ontwikkelingsplan en zijn de bewoners geïnformeerd. Na het aantreden van het nieuwe management medio 2018 is het project in september 2018 on hold gezet omdat er teveel onduidelijkheden waren over onder andere de toekomstbestendigheid en de financiële haalbaarheid van het project. Er heeft een wisseling van de aansturing van het project plaatsgevonden en in december 2018 is het MT geïnformeerd over de stand van zaken van het project. Op 25 maart heeft de RvC het nieuwe voorstel voor het ontwikkelingsplan geaccordeerd met een totaalbudget van € 34 miljoen. Op 1 april heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden over het voorstel.

1.4.2.3 Nieuwbouwplannen

In 2018 hebben we geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel zijn we gestart met de planontwikkeling van zes sloop/nieuwbouw woningen. Het gaat om twee woningen aan de Begherstraat in Vriezenveen en vier woningen aan de Weerinkstraat in Denekamp. De verwachting is dat deze nieuwbouw in 2019 wordt gerealiseerd.

1.4.2.4 Onderhoud

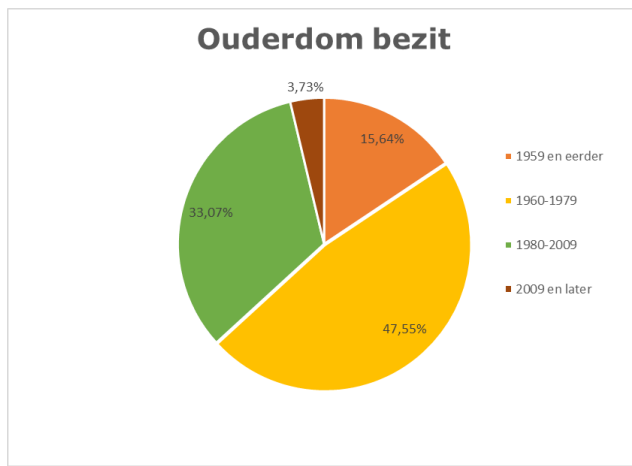
1.4.2.4.1 Planmatig onderhoud

De meerjarenonderhoudsbegroting 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 meerjarenonderhoudsbegroting. Onze onderhoudsstrategie is gericht op instandhouding van ons bezit. Bijvoorbeeld door bij het beleidslabel doorexploreren te kiezen voor een dakvervanging en hierin het isolatiepakket mee te nemen. Wanneer een beleidslabel slopen betreft zal alleen het noodzakelijke onderhoud gepleegd worden. Doordat de conditiemeting inzicht geeft in de staat van onderhoud kan Mijande Wonen nauwkeuriger en beter afgewogen keuzes maken in de besteding van het onderhoudsbudget. Een aantal belangrijke inzichten die de conditiemeting oplevert zijn: compleetheid van hoeveelheden en elementen, uniformiteit buitenwerk waaronder de toegepaste cycli en categorisering op basis van risicoprofielen. Hierdoor kunnen onderhoudskeuzes gemaakt worden op basis van prioriteiten zoals veiligheid en technische gevolgschade.

Mijande Wonen zet in de komende jaren in op verantwoorde wijze van verduurzaming van het bezit. Dit heeft invloed op het planmatig onderhoud door de planmomenten en de budgetten af te stemmen. Opdrachtverstrekking van het planmatig onderhoud gebeurt op verschillende manieren. De keuken, douche en toiletrenovaties worden uitgevoerd door vijf aannemers. Met deze partijen is een raamcontract afgesloten waarin afspraken staan 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 altijd gecontroleerd. Het schildersonderhoud in de regio Vriezenveen wordt uitgevoerd door de eigen schildersdienst van Mijande Wonen.

1.4.2.4.2 Woningverbeteringen

Mijande Wonen heeft een relatief oud woningbezit, de gemiddelde leeftijd op basis van bouwjaar is 41. Door de uitgevoerde levensduur verlengende renovaties bedraagt de restant levensduur gemiddeld 20 jaar.



Mijande Wonen wil haar woningbezit kwalitatief op orde houden. Dit doen we door renovatie, verduurzaming en revitalisering.

We onderscheiden de volgende categorieën woningverbetering:

- Energiesprong.
- Aanbrengen zonnepanelen
- Aanbrengen CV-installaties
- Aanbrengen isolatie (Isolatieglas/Dakisolatie)
- Overige verbeteringen

In 2018 is € 4,2 miljoen geïnvesteerd en geactiveerd in de bestaande voorraad waarbij het grootste deel is aangewend voor zogenaamde energiesprongprojecten.

Energiesprong

In 2014 is Mijande Wonen gestart met het energetisch verbeteren van haar woningbezit. De onderhanden genomen woningen zijn energetisch verbeterd naar minimaal energie-index 1.4 of beter. Hiertoe is een programma opgezet voor 2018 en 2019 van 31 complexen bestaande uit totaal 484 woningen.

In 2018 zijn 4 complexen (totaal 47 woningen) opgeleverd. Met 8 complexen (totaal 151 woningen) is in 2018 een start gemaakt en worden in 2019 afgerond. De resterende 19 complexen (totaal 286 woningen) worden in 2019 opgestart.

Energiesprongprojecten per gemeente:

Twenterand

Gereed	Adres	Plaats	Aantal vhe
2018	Dreef en De Kamp	Vroomshoop	20
2018/2019	Petersburgstraat	Vriezenveen	16
2018/2019	Engelstraat	Vriezenveen	9
2018/2019	Dunantstraat	Vriezenveen	20
2018/2019	Mauritsstraat, Marijkestraat, Witte de Witstraat, President Kennedystraat	Vroomshoop	24
2018/2019	Prinsenkamp	Vroomshoop	29
2018/2019	Begherstraat, Engelstraat	Vriezenveen	30
2019	Van Stolberglaan, Marijkestraat, Mauritsstraat	Vroomshoop	27
2019	Van Stolberglaan, President Kennedystraat, Churchillstraat	Vroomshoop	44
2019	Willem de Zwijgerstraat, Mauritsstraat	Vroomshoop	40
2019	Prinsenkamp	Vroomshoop	16
2019	Engelstraat	Vriezenveen	27
2019	Dokter Boomstraat	Vriezenveen	32
2019	Dunantstraat	Vriezenveen	16
2019	Begherstraat	Vriezenveen	2
	Totaal Twenterand		352

Dinkelland

Gereed	Adres	Plaats	Aantal vhe
2018	Bromeliastraat	Denekamp	18
2018	Boterbloemstraat	Denekamp	5
2018	Bremstraat	Denekamp	4
2018/2019	Weerinkstraat	Denekamp	19
2018/2019	Weerinkstraat	Denekamp	4
2019	Anne Frankstraat	Ootmarsum	7
2019	Wolter Westerhuesstraat	Denekamp	8
2019	Wolter Westerhuesstraat	Denekamp	5
2019	Anjerstraat	Denekamp	4
2019	Aronskelkstraat	Denekamp	7
2019	Aronskelkstraat	Denekamp	8
2019	Bromeliastraat	Denekamp	3
2019	Bromeliastraat	Denekamp	10
2019	Bromeliastraat	Denekamp	15
2019	De Roerdomp	Denekamp	3
2019	Veldkampsweg	Denekamp	12
	Totaal Dinkelland		132

Totaal geheel werkgebied	484
---------------------------------	------------

Totaal is er in 2018 € 11,5 miljoen uitgegeven aan energiesprong projecten. Binnen de energiesprong projecten zijn ook planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd voor een bedrag van € 4,7 miljoen. Deze kosten worden verantwoord in de onderhoudskosten (zie paragraaf 1.4.2.4.4 Kostenontwikkeling).

Energiesprong 2018	Uitgaven x € 1.000
Verbeteringen energiesprong	3,6
Aanbrengen zonnepanelen	0,6
<i>Subtotaal investering energiesprong geactiveerd</i>	4,2
Onderhoud energiesprong	4,3
Onderhoud (keukens / douche / toilet) tijdens energiesprong	0,4
<i>Subtotaal onderhoud tijdens energiesprong</i>	4,7
Subtotaal uitgaven energiesprong project	8,9
Mutatie onderhanden werk energiesprong	2,6
Totaal uitgaven energiesprong project	11,5

Zonnepanelen

Tijdens energiesprongprojecten of bij mutatie krijgen de bewoners, indien hun woning geschikt is, een aanbieding voor het aanbrengen van zonnepanelen. De basisuitgangspunten daarbij zijn dat de zittende huurder 1/3 van de totale geschatte opbrengsten van de zonnepanelen per maand als huurverhoging krijgt. In de praktijk is dit meestal een bedrag tussen de € 10 en € 15. In 2018 zijn 207 woningen voorzien van zonnepanelen. In totaal zijn er 1.844 zonnepanelen geplaatst.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal panelen	Aantal m2	Hoeveelheid Wattpiek
Twenterand	136	1.438	1.981	361.140
Dinkelland	71	606	970	169.770
Totaal	207	1.844	2.951	530.910



Overige verbeteringen

Onder de overige verbeteringen vallen het aanbrengen van cv-installaties, het aanbrengen van isolatie en overige kleine verbeteringen.

1.4.2.4.3 Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit het reparatieonderhoud, het mutatieonderhoud en het onderhoud aan de cv-installaties. Kleinere werkzaamheden die maximaal één uur duren, worden voornamelijk uitgevoerd door eigen vakmannen. De grotere opdrachten worden grotendeels uitbesteed aan onze RGS (resultaatgericht samenwerken)partner. Specialistische werkzaamheden zoals het saneren van asbest, riolerings- en bestratingswerkzaamheden worden uitbesteed aan derden.

Mijande Wonen heeft een eigen onderhoudsdienst met drie vakmannen. Naast het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden voert de eigen onderhoudsdienst ook werkzaamheden op het gebied van huismeestertaken en huurderonderhoud uit. Onze vakmannen zijn onze ogen en oren in de wijk en achter de voordeur. Waarbij rekening gehouden wordt met de privacy. Zij informeren de wijkconsulenten en de sociaal consulent als zij op het gebied van leefbaarheid zaken signaleren.

In 2018 zijn wij gestart met een pilot om te gaan werken volgens het resultaatgericht samenwerken (RSG) principe met betrekking tot dagelijks onderhoud. Het uitgangspunt was om per gemeente één partij te contracteren die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van het dagelijks onderhoud. Het doel van RGS is een efficiëntere werkwijze (goedkoper, minder facturen), maximaal digitaal werken en een klanttevredenheidswaardering van minimaal een 8. De projectgroep dagelijks onderhoud (DO) heeft deze opdracht uitgewerkt en er is na een aanbestedingsprocedure gekozen voor 2 partijen. In november is besloten om het pilotjaar met enkele maanden te verlengen zodat we een beter inzicht krijgen in de resultaten. Inmiddels is de pilotfase afgesloten en is besloten om met 1 partij verder te gaan en een overeenkomst voor de komende 3 jaar te sluiten.

Reparatieonderhoud

Het uitvoeren van reparaties is voor onze huurders een van de meest belangrijke aspecten van onze dienstverlening. Het draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van de woning, maar beïnvloedt ook de waardering van de kwaliteit van onze dienstverlening in zeer grote mate.

Reparatieonderhoud maakt deel uit van het dagelijks onderhoud en is het verhelpen van de onderhoudsgebreken die door de huurder worden opgemerkt en die aan het KSC (Klant Service Center) worden doorgegeven. Na werktijd worden de spoedeisende reparatieverzoeken aangenomen door de alarmdienst SMC zodat de huurders met dringende klachten ook buiten kantooruren worden geholpen.

Mutatieonderhoud

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

Contractonderhoud

Contractonderhoud is al het niet-planmatige onderhoud waarover langlopende afspraken en/of overeenkomsten met derden zijn gemaakt. De werkzaamheden worden georganiseerd en uitgevoerd volgens een vastgestelde cyclus op basis van verplichtingen die voortvloeien uit wetten, voorschriften, garantiebepalingen, veiligheidsoverwegingen et cetera. Al deze zaken zijn vastgelegd in een contract. Hieronder vallen bijvoorbeeld het onderhoud van cv-installaties, liften, openbaar groen, legionellabeheersing en schoonmaakwerkzaamheden.

1.4.2.4.4 Kostenontwikkeling

De onderhoudskosten hebben zich in 2018 als volgt ontwikkeld:

Onderhoudskosten in € x 1.000	2017 Realisatie	2018 Begroting	2018 Realisatie
Reparatieonderhoud	1.568	1.514	2.086
Mutatieonderhoud	587	658	761
Wonen	2.155	2.172	2.847
Planmatig onderhoud (incl. asbest)	2.142	2.453	2.408
Contract onderhoud	1.097	1.029	1.099
Vastgoedbeheer	3.239	3.482	3.507
Onderhoud excl. Vervangingen	5.394	5.654	6.354
Vervanging dtk/cv planmatig*	1.487	1.760	1.465
Vervanging dtk/cv bij mutatie	1.572	2.105	1.530
Vervangingen	3.059	3.865	2.995
Onderhoud incl. vervangingen	8.453	9.519	9.349
Planmatig onderhoud energiesprong*	-	-	4.335
Totaal onderhoudskosten	8.453	9.519	13.684

* De onderhoudskosten uit de energiesprong zijn hier opgenomen. De 0,4 miljoen voor dtk is opgenomen in het bedrag van vervanging dtk/cv planmatig

Planmatig onderhoud (inclusief asbest)

Het planmatig onderhoud is conform planning uitgevoerd.

Vanaf 31 december 2024 zou het landelijk verbod in op asbesthoudende daken die grenzen aan de buitenlucht ingaan. Mijande Wonen beschikt over veel bergingen waarop asbesthoudende golfplaten zijn toegepast. De ambitie in 2018 van Mijande Wonen is dat alle asbesthoudende golfplaten in ons bezit in 2023 zijn verwijderd. Het asbestverbod is van de baan. Voor de komende begroting en meerjarenraming gaan we bekijken in welk tempo Mijande asbest wil saneren.

Door de verscheidenheid aan bergingstypes en dakopbouwen verschillen de saneringskosten per complex. Wij sturen daarom op het budget. Na het uitvoeren van de asbestinventarisaties en de

offertes wordt de exacte omvang van een opdracht bepaald. Door wijk voor wijk en kern voor kern te saneren willen wij als een trein door ons bezit gaan.

In het 1^e kwartaal van 2018 zijn er twee pilots met twee verschillende partijen uitgevoerd om na de bouwvak in 2018 op grote schaal te gaan starten met saneren. In 2018 is er € 482.000 begroot voor asbestsanering en is er € 121.000 budget overgeheveld uit 2017 voor het uitvoeren van de twee pilots. Met één partij is na de pilot de samenwerking voortgezet en deze partij heeft aansluitend 120 adressen gesaneerd. Met de andere partij zijn wij niet tot overeenstemming gekomen waardoor er vertraging in de planning is gekomen. In 2019 is opdracht gegeven voor de sanering van 170 adressen in Westerhaar en voor 54 adressen in Vroomshoop.

Contractonderhoud

Al het geplande contractonderhoud is uitgevoerd en de realisatie (kosten) liggen iets hoger dan de begroting.

Reparatie onderhoud

De uiteindelijke kosten (€ 2.086.000) voor het reparatieonderhoud liggen in 2018 aanzienlijk hoger (38%) dan de begroting (€ 1.514.000). Lopende het jaar werd al snel duidelijk dat wij boven de prognose zouden uitkomen. Het is lastig om een eenduidige oorzaak van de overschrijding aan te geven. Er is sprake van tariefstijging, meer reparatieverzoeken en het registeren van kosten op de verkeerde kostensoort.

Mutatieonderhoud

Het werkelijk uitgegeven bedrag voor mutatieonderhoud in 2018 (€ 761.000) ligt hoger dan begroot (€ 658.000). Dit heeft onder andere te maken met een aantal dure mutaties waarbij de gehele woning gerenoveerd moest worden om te voldoen aan de basiskwaliteit van Mijande Wonen voor nieuwe verhuur.

Vervanging planmatig (DTK en CV)

Deze post betreft de keuken-, douche- en toiletrenovaties en vervanging van cv-installaties bij het planmatig onderhoud. Het verschil met de begroting wordt veroorzaakt door minder deelname van huurders dan wij vooraf hebben gepland. Bewoners besluiten toch niet mee te willen doen vanwege toekomstige verhuizingen of persoonlijke omstandigheden.

Vervanging bij mutatie (DTK en CV)

Deze post betreft de keuken-, douche- en toiletrenovaties en vervanging van cv-installaties die niet tijdens het planmatig onderhoud zijn uitgevoerd maar op een ander moment. Door overschrijdingen in de afgelopen jaren is het budget verruimd. Daarnaast is in het budget rekening gehouden met extra kosten in het kader van de energiesprong projecten. De werkelijke kosten zijn ruim binnen het budget gebleven.

Planmatig onderhoud energiesprong

Deze post betreft het planmatig onderhoud dat als onderdeel van een energiesprong project wordt uitgevoerd. Deze post is niet apart begroot, maar meegenomen in de investeringen in de energiesprong projecten.

1.4.2.4.5 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) door ons laten uitvoeren. Verder brengt Mijande Wonen kosten in rekening als de huurder na het beëindigen van het huurcontract de woning niet achterlaat zoals is afgesproken. De kosten van herstel worden dan via de eindafrekening verhaald op de vertrekkende bewoner. In ons onderhouds ABC is afgesproken welk onderhoud voor rekening van de huurder komt en welk onderhoud voor rekening van Mijande Wonen is. Elke huurder heeft in principe dit onderhouds ABC bij de hand of kan het opzoeken op onze website.

1.4.2.4.6 Energielabels

In 2015 had 22% van onze woningen minimaal een energie index 1.4, eind 2018 is dat gestegen naar 31%. In werkelijkheid ligt dit percentage hoger, aangezien een groot deel van de woningen (ongeveer 200) die in 2018 gerenoveerd zijn nog niet definitief afgemeld in de energiesoftware.

In 2019 voeren we bij nog eens ruim 200 woningen een energiesprong uit. In 2018/2019 worden in totaal 484 woningen gerenoveerd. Deze woningen krijgen grotendeels ook minimaal een energie index 1.4.

Onderstaand een overzicht van de energielabels van 2015 t/m 2018 (exclusief de woningen die in 2018 gerenoveerd zijn en nog niet definitief zijn afgemeld):

Energielabels Mijande Wonen 2015-2018

registratiemoment	E Index	31-12-2015		31-12-2016		31-12-2017		31-12-2018	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
aantal woningen	<0,6	1	0%	1	0%	38	1%	55	1%
aantal woningen	0,6-0,8	37	1%	60	1%	104	2%	171	4%
aantal woningen	0,8-1,2	577	12%	604	12%	674	14%	743	16%
aantal woningen	1,2-1,4	452	9%	480	10%	474	10%	481	10%
aantal woningen	1,4-1,8	1.409	29%	1.379	28%	1.337	28%	1.386	29%
aantal woningen	1,8-2,1	1.132	23%	1.107	23%	985	21%	951	20%
aantal woningen	2,1-2,4	771	16%	766	16%	723	15%	570	12%
aantal woningen	2,4-2,7	276	6%	266	5%	239	5%	228	5%
aantal woningen	>2,7	230	5%	210	4%	182	4%	159	3%
totaal aantal woningen		4.885		4.873		4.756		4.744	

Project actualisatie energie indexen

In 2019 starten we met een tweejarig project om voor ons woningbezit alle energie indexen opnieuw te laten opnemen. De geldigheid van een energielabel is namelijk 10 jaar. Een groot deel van de huidige energielabels zijn niet meer geldig in 2019 en 2020. Tijdens dit tweejarige project worden alle woningen door een externe partij complexmatig bekeken en voorzien van een nieuwe energie index en energiecertificaat. De indexen c.q. certificaten zijn dan weer tien jaar geldig.

Wet- en regelgeving

Op dit moment is er een woud aan begrippen, wetten en rekenmethodes rondom energieprestaties van gebouwen. Onderling verband ontbreekt, berekeningen zijn niet transparant en het stelsel voldoet niet aan Europese regelgeving. Per 1 januari 2020 komt er daarom een nieuw stelsel. De energiebehoefte in kWh per m² is de nieuwe maatlat voor energieprestatie. Alle oude rekenmethodes worden vervangen door één nieuwe: de NTA 8800. Rekensoftware, diploma's en certificeringen van adviseurs en bedrijven veranderen mee. De definitieve inhoud van het nieuwe stelsel laat nog op zich wachten. Meer duidelijkheid volgt in de loop van 2019.

1.4.3 Het verhuren en verkopen van woningen

1.4.3.1 Het verhuren van woningen

Wij zijn er voor diegene die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Samen met huurders en partners zorgen we dat wonen op het Twentse platteland prettig en betaalbaar is en blijft. Dat onze woning een echt thuis is voor onze huurder. 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 2018 had Mijande Wonen 4.931 woningen in exploitatie, waarvan 4.744 zelfstandige verhuureenheden en 187 onzelfstandige eenheden.

In 2018 ontvingen wij gemiddeld 17,6 reacties op een aangeboden woning. In 2017 waren dat gemiddeld 15,4 reacties per woning. Dit betekent dat de woningmarkt stabiel is gebleven in 2018. In Dinkelland zijn er in 2018 gemiddeld 10 reacties op een woning gekomen. In Twenterand kwamen gemiddeld 22 reacties op een woning. De woningmarkt in Dinkelland is ontspannen en in Twenterand iets meer gespannen maar zeker niet zorgelijk.

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur naar de streefhuur opgetrokken. Dit zorgt ervoor dat de verdeling tussen de huurprijscategorieën evenwichtiger wordt. Voor 2018 was de indeling in de subcategorieën:

Categorieën	Huur 2018	2017	2018
Goedkoop	< 417,34	745	666
Betaalbaar (1^2 persoons)	417,34 - 597,30	3.246	3.176
Betaalbaar (gezinnen)	597,30 - 640,14	350	452
Duur	640,14 - 710,68	346	344
Vrije markt (niet geliberaliseerd)*	>710,68	32	55
Vrije markt (geliberaliseerd)**	>710,68	37	51
Totaal		4.756	4.744

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

** Woningen in het niet DAEB bezit

1.4.3.2 Woningzoekenden en woningverdeelsysteem

Per 1 juli 2016 is het inschrijven voor een woning en het zoeken naar een woning ondergebracht in een woningzoekendenportaal 'mijnmijande.nl'. Medio 2018 is dit onderdeel geworden van ons portaal "mijnmijande.nl". Via dit klantportaal kunnen woningzoekenden zich onder andere in laten schrijven als woningzoekende, kan het woonaanbod worden bekeken en kan er gereageerd worden op een woning. Een woningacceptatie kan zelfs alleen maar via het portaal. Hiermee is hele proces voor de woningzoekende volledig gedigitaliseerd. Voor de medewerkers is hierdoor het handwerk voor 80% vervangen door systemen.

Eind 2018 telde Mijande Wonen 4.089 ingeschreven woningzoekenden.

Een nieuwe inschrijving kost € 20. Momenteel brengen wij geen kosten in rekening om de inschrijfduur te verlengen. In 2019 bekijken we de mogelijkheden om jaarlijks verlengingskosten in rekening te brengen.

Zoveel mogelijk beschikbare huurwoningen worden via het zogenaamde aanbodmodel aangeboden. De aangeboden woningen worden gepubliceerd op mijnmijande.nl. De woningzoekenden kunnen via mijnmijande.nl zelf reageren op de gewenste woning. Na toewijzing vindt de verantwoording plaats op basis van de inschrijfduur op mijnmijande.nl. 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 vrijgekomen woningen.

1.4.3.3 Woningtoewijzing

Jaar 2018	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Totaal
Aantal aangeboden woningen	119	228	347*
Gemiddeld aantal reacties per woning	10	22	17,6
Mutatiegraad in%	9,0	6,7	7,3

* 18 contracten zijn niet meegenomen vanwege verhuur aan zorginstellingen (2), commerciële verhuur (13) en omdat deze geen eigendom zijn (3).

Jaar 2017	Gemeente Dinkelland	Gemeente Twenterand	Totaal
Aantal aangeboden woningen	140	253	393*
Gemiddeld aantal reacties per woning	6,5	20,3	15,4
Mutatiegraad in %	10,1	7,7	8,3

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

De woningmarkt is in onze beide werkgemeenten totaal verschillend. Dinkelland kent een hoge mutatiegraad en een vrij 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.

1.4.3.4 Toewijzing

In onderstaand overzicht zijn de nieuwe verhuringen in 2018 weergegeven over de huishouden-grootte, inkomens en huurprijzen.

Dit heeft over het verslagjaar geresulteerd in de volgende verhuringen:

Personen	Aow	inkomensgroep	<= 417,34	> 417,34 en <= 597,30	> 597,30 en <= 710,68
1. Eenpersoons	Nee	1. <=22.400	34	124	
1. Eenpersoons	Nee	2. > 22.400	2	13	9
1. Eenpersoons	Ja	1. <= 22.400	2	27	
1. Eenpersoons	Ja	2. > 22.400			5
Personen	Aow	inkomensgroep	<= 417,34	> 417,34 en <= 597,30	> 597,30 en <= 710,68
2. Tweepersoons	Nee	1. <= 30.400	2	36	1
2. Tweepersoons	Nee	2. > 30.400		1	4
2. Tweepersoons	Ja	1. <= 30.400	1	25	
2. Tweepersoons	Ja	2. > 30.400			2
Personen	Aow	Inkomensgroep	<= 417,34	> 417,34 en <= 640,14	> 640,14 en <= 710,68
3. Drie of meerpersoons	Nee	1. <= 30.400	2	50	
3. Drie of meerpersoons	Nee	2. > 30.400		3	1
3. Drie of meerpersoons	Ja	1. <= 30.400	1	1	1
3. Drie of meerpersoons	Ja	1. > 30.400			

Verhuur aan personen huurprijs < €710,68	340
Verhuur aan personen huurprijs < €710,68 (intermediaire verhuur)	7
Te toetsen toewijzingen	347
Verhuur aan instellingen en bedrijven	2
Verhuur niet in eigendom	3
Verhuur niet DAEB	13
Totaal nieuwe verhuringen 2018	<u>365</u>

Huurprijzen

Huurprijzen	Dinkelland				Twenterand*			
	2017 totaal	%	2018 Totaal	%	2017 totaal	%	2018 totaal	%
< 597,30*	125	89	98	83	236	91	205	90
597,30 – 640,14	5	4	10	8	7	3	14	6
640,14 – 710,68	10	7	11	9	15	6	9	4
>710,68	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	140	100	119	100	258	100	228	100

* In 2017 zijn de aftoppingsgrenzen van 2017 gehanteerd te weten € 592,55 en € 635,05.

In de prestatieafspraken is afgesproken dat twee derde (67%) van de vrijkomende woningen onder de eerste aftoppingsgrens verhuurd wordt. In de praktijk realiseren wij ongeveer 89% van alle verhuringen onder de eerste aftoppingsgrens.

INKOMENSTOETS JAAR CUMULATIEF HUURKLASSE \ INKOMEN (€)	BOVEN € 36.798	%	BENEDEN € 36.798	%	TOTAAL	%
0 – 417	0	0,0	44	12,7	44	12,9
417 – 597	3	0,9	256	73,8	259	76,2
597 – 640	0	0,0	24	6,9	24	5,0
640 – 710	2	0,5	18	5,2	20	5,9
TOTAAL	5	1,4	342	98,6	347	100,0

1.4.3.5 Taakstelling huisvesting statushouders

De Nederlandse gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. De gemeenten maken hierover afspraken met onder andere woningcorporaties. De zogenaamde

taakstelling. De gemeente Twenterand en Mijande Wonen hebben in de prestatieafspraken deze taakstelling opgenomen. Van de gemeente ontvangen wij een overzicht van statushouders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Bij het huisvesten van statushouders kijken wij naar de situatie/gezinsgrootte en -samenstelling van de statushouders en zorgen wij voor spreiding binnen ons bezit om integratie te bevorderen.

De taakstelling voor 2018 hebben wij in beide gemeenten behaald. De achterstand voor 2017 is in beide gemeenten nog niet volledig weggewerkt.

Het aanbod van te huisvesten statushouders past niet altijd bij het woningaanbod dat Mijande Wonen heeft. Het aantal grote gezinnen dat gehuisvest moet worden neemt toe terwijl wij niet voldoende grote woningen beschikbaar hebben. Ook is er een aantal woningen geweest die wij terug hebben gekregen van de gemeente, omdat de woningen niet geschikt waren voor statushouders. Hierover zijn gesprekken gevoerd met de gemeente, provincie en COA.

Onderstaand overzicht geeft de totale plaatsing van statushouders, inclusief de taakstelling en achterstand 2017, over 2018 weer:

2018	Eerste trimester	Tweede trimester	Derde trimester	Totaal	Taakstelling 1 ^{ste} helft 2018	Taakstelling 2de helft 2018	Achterstand 2017	Achterstand 2018
Gemeente Twenterand	11	23	17	51	26	22	15	12
Gemeente Dinkelland	4	17	21	42	20	17	6	1
Totaal Mijande	15	40	38	93	46	39	21	13

1.4.3.6 Ontruimingen

Ontruimingen

In totaal zijn er in 2018 twee ontruimingen geweest. De ene ontruiming betrof de uitvoering van het hennepconvenant. De tweede ontruiming was op basis van huurachterstand.

Ook heeft er in Denekamp een Damocles sluiting plaatsgevonden. Artikel 13b Opiumwet, ook wel aangehaald als de Wet Damocles, biedt de burgemeester de mogelijkheid bestuursdwang toe te passen en woningen of voor het publiek toegankelijke inrichtingen te sluiten als daar sprake is van drugshandel. Bijzonder aan deze bepaling is dat niet hoeft te worden aangetoond dat de openbare orde in het geding is. Alleen de aanwezigheid van drugs boven de normen voor eigen gebruik in de woningen kan al voldoende rechtvaardiging vormen om de woning of het lokaal en de bijbehorende erven te sluiten. Het gaat hier om een sluiting voor bepaalde tijd, waarbij de burgemeester betrokkene eerst moet waarschuwen en op de hoogte moet stellen van de geconstateerde overlast, voordat hij kan besluiten tot sluiting. Deze sluiting resulteert niet automatisch in een ontbinding van de huurovereenkomst. De procedure om de huurovereenkomst te ontbinden, is opgestart.

1.4.3.7 Huurachterstanden en oninbaar

In 2018 hebben we ons incassobeleid en –proces verbeterd. We werken onder andere met een WhatsApp-functie en zijn gestart met een nieuw automatiseringssysteem. Hiermee hebben we de huurachterstanden binnen een week in beeld en kunnen we tijdig actie ondernemen. Deze nieuwe werkwijze heeft geleid tot een daling van de huurachterstanden naar 0,86%. Aan het eind van 2017 was het achterstandspercentage nog 1,21%.

De daling heeft zoals beschreven te maken met een strakker en nieuw huurincassoproces. Hierdoor vindt het aanmanen eerder plaats en kunnen de Wijkconsulenten eerder acties ondernemen (bellen, mailen, whatsappen, huisbezoek). Dit resulteert in het eerder signaleren van huurachterstanden waardoor huurders minder snel in de financiële problemen komen en daardoor eerder in staat zijn aan hun betalingsverplichtingen te voldoen.

De huurachterstanden van vertrokken huurders is ten opzichte van eind 2018 nagenoeg hetzelfde gebleven, namelijk 0,60% om 0,61%. De vorderingen van vertrokken huurders ligt waar nodig bij onze deurwaarder GLN. Bij geen verhalingsmogelijkheden worden de vorderingen afgeboekt.

Huurachterstanden In € x 1.000	2018	2018 In % van de omzet	2017	2017 In % van de omzet
Huidige huurders	266	0,86 %	377	1,21 %
Vertrokken huurders	191	0,61 %	188	0,60 %
Overige debiteuren	155	0,49 %	163	0,52 %
Totaal huurdebiteuren	612		728	
Voorziening debiteuren	-267		-279	
Huurdebiteuren balans	345		449	

1.4.3.8 Deurwaarderzaken 2018

	2017	2018
Aantal ingediende zaken	34	58
Aantal afgewikkelde zaken uit voorgaand jaar	9	28
Afgewikkelde zaken	48	68
% huurzaken met een huurachterstand van maximaal 3 maanden	50	74
Aanzegging ontruiming	13	13
Aantal vonnissen	16	19
Ontruiming	1	1
Dossiers in portefeuille	105	105
% hoog risico op non incasso	10%	10%

1.4.3.9 Huuromzet en vergoedingen

De totale huuromzet over 2018 bedraagt € 30,9 miljoen. (2017: € 31,0 miljoen.) uit het reguliere vastgoedbezit. Hiervan zijn de huurinkomsten uit niet-woningen in 2018 € 0,9 miljoen. Versus € 0,9 miljoen. in 2017. Vanwege huurmutaties dan wel voorgenomen verkoop of sloop bedraagt de huurderiving € 0,3 miljoen (2017: € 0,3 miljoen).

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

1.4.3.10 Huurverhoging per 1 juli 2018

Mijande Wonen heeft de volgende huurverhogingen doorgevoerd per 1 juli 2018:

Inkomen	Huurverhoging Mijande Wonen 2018	Maximaal toegestane huurverhoging 2018
Tot € 41.056	1,4% (incl. inflatie)	2,4% (incl. inflatie)
Vanaf € 41.056	5,4% (incl. inflatie)	5,4% (incl. inflatie)

De primaire en secundaire doelgroep heeft een huurverhoging van 1,4% gekregen. De hoge inkomens hebben de maximale verhoging van 5,4% gekregen.

Inkomens tot € 41.056

Voor deze groep huurders is een huurverhoging van 1,4% (incl. inflatie) berekend. Met deze verhoging blijft de betaalbaarheid gewaarborgd en voldoen wij aan de kaders van de wetgeving. Wij hebben ervoor gekozen om voor de primaire en secundaire doelgroep een inflatievolgend huurverhoging door te voeren om te zorgen dat de huur plus de energielasten samen betaalbaar blijven.

Inkomens vanaf € 41.056

De motivatie voor deze maximale huurverhoging is als volgt:

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

Een uitzondering maken wij voor meer persoons (gezinnen)huishoudens, chronisch zieken en ouderhuishoudingen (conform wetgeving).

Met de prestatieafspraken is vastgelegd dat Mijande Wonen de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging inzet voor duurzaamheidsmaatregelen.

Hardheidsclausule

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

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

1.4.3.11 Gemiddelde huur en huurprijsbeleid

De gemiddelde huur bedraagt € 513 per verhuureenheid per maand (2017: € 503). Op basis van het woningwaarderingstelsel bedraagt het gemiddeld aantal punten per verhuureenheid 155 (2017: 154). Door correcties (bijv. bezwaren WOZ) en rekenfactoren kan het gemiddeld puntenaantal iets wijzigen per kalenderjaar. Het merendeel van het bezit (76%) bestaat uit eengezinswoningen (2017: 76%). De oppervlakte van de woning levert een grote bijdrage aan het aantal punten binnen het woningwaarderingstelsel. De huidige huur bedraagt ca. 66% van de maximaal redelijke huur (2017: 66%).

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

Streefhuur	Aantal woningen
≤ 60%	66
≤ 65%	943
≤ 70%	1.903
≤ 75%	1.104
≤ 80%	536
≤ 85%	154
≤ 90%	16
≤ 95%	3
≤ 100%	19
Totaal	4.744

Mijande Wonen hanteert het tweehurenbeleid. Dit betekent dat de huurprijs wordt aangepast aan het inkomen van de kandidaat die via ons woonruimteverdeelmiddel in aanmerking komt voor de woning en deze ook accepteert. In 2019 wordt een nieuw huurprijsbeleid ontwikkeld waarbij het tweehurenbeleid ook wordt meegenomen.

1.4.3.12 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt voor Wonen. Betaalbaarheid betreft niet alleen de huur maar bijvoorbeeld ook de woning-gebonden energielasten. Met andere woorden: wij sturen niet alleen op de kale huur maar op woonlasten. Onze doelgroep (mensen met lagere inkomens) lopen snel betalingsrisico's als er in hun directe leefomgeving iets verandert. Bijvoorbeeld door werkloosheid of een wijziging in de gezinssituatie. In 2018 introduceerden we een nieuw incassobeleid waarbij pro activiteit en persoonlijk contact de uitgangspunten zijn. We hebben nu binnen één week een betalingsachterstand in beeld en ondernemen meteen actie richting de huurder. Wij gaan met huurders in gesprek om zo eerder samen met de huurder tot een oplossing te komen. Met als doel om verdere betalingsproblemen bij de huurders te voorkomen en de huurderving te verlagen.

Mijande Wonen heeft in de afgelopen jaren met haar duurzaamheidsinvesteringen ingezet op het verlagen van de woonlasten (huur en energielasten) voor de huurders. Dit is het dilemma van betaalbaarheid versus verduurzaming. Inmiddels is er nieuw dilemma ontstaan rondom duurzaamheid en betaalbaarheid. De visie van voorgaande jaren, om als speerpunt de woonlastenreductie van huurders voorop te zetten, komt steeds verder onder druk te staan. Woonlastenreductie als doel op zich kan leiden tot structureel onrendabele investeringen. Een heroverweging van deze speerpunten staat op de agenda van 2019.

De betaalbaarheid vertaald in ons huurbeleid en de toewijzing in 2018

Nieuwe huurders

Wanneer een woning vrijkomt dan passen we de huurprijs aan. 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. Onderstaand een tabel met alle streefhuren na mutatie op basis van de nieuwe WWS punten.

Huurklasse	Aantal VHE	% VHE
0 - 417,34	323	6,8
417,34 - 597,30	2.979	62,8
597,30 - 640,14	552	11,6
640,14 - 710,68	774	16,3
Vrije sector	116	2,5
Eindtotaal	4.744	100,0

Ruim tweederde van al onze woningen zit onder de eerste aftoppingsgrens volgens streefhuur en is daarmee betaalbaar voor alle doelgroepen².

In de niet-DAEB tak zitten op dit moment 54 woningen met een streefhuur onder € 710,68, die op dit moment nog in de prijsklasse DAEB verhuurd zijn en pas bij mutatie overgaan naar de prijsklasse niet DAEB tak.

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

- Verruiming toewijzing Europese norm:
 - 80% toewijzingen onder inkomensgrens € 36.798
 - 10% tussen € 36.798 - € 41.056 (middeninkomens)
 - 10% voor hogere inkomens, bv urgenten en dergelijke vrij toe te wijzen
- 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 € 597,30 (prijspeil 2018)
 - Voor 3 of meer persoonshuishoudens is dit € 640,14 (prijspeil 2018)

² m.u.v. de kleine groep jongeren onder de 23 jaar met huurtoeslag. Zij zijn aangewezen op het aanbod onder de € 417,34.

- 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 Wonen hanteert het uitgangspunt dat woningzoekenden met een laag inkomen een woning moeten kunnen huren met een betaalbare huurprijs. Door het wettelijk verplichte passend toewijzen per 1 januari 2017 wordt automatisch aan dit uitgangspunt voldaan. Hiervoor zijn wij vanaf 1 januari 2016 een tweehuren beleid gaan hanteren.

Voor alle woningen met een streefhuur van € 597,30 (prijspeil 2018) tot € 650,00 en voor alle seniorenwoningen hanteren we vanaf 1 januari 2016 twee huurprijzen: de gewone huur en een lagere huur voor mensen met recht op huurtoeslag. De lagere huur is afhankelijk van de situatie. Voor 1-2 persoonshuishoudens is dit € 597,30 en voor huishoudens met drie of meer gezinsleden is dit € 640,14. Hiermee wordt aangesloten bij de huurtoeslaggrenzen.

Een woning wordt aangeboden op basis van inschrijfduur. Er wordt voor die woningen niet eerst geselecteerd op passend inkomen. Zo kan een woningzoekende met huurtoeslag dus blijven reageren op alle woningen met een huur tot € 650,00. De woning wordt toegewezen aan degene die én heeft gereageerd én die het langst staat ingeschreven. Is dit een woningzoekende met recht op huurtoeslag, dan verlaagt Mijande Wonen de huurprijs tot net onder de huurtoeslaggrens. Mijande Wonen accepteert voor die woningen dus een lagere huuropbrengst om de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep te waarborgen.

Passend toewijzen

In 2018 zijn 347 woningen in het DAEB bezit toegewezen aan nieuwe huurders, 228 in de gemeente Twenterand, 119 in de gemeente Dinkelland. Daarnaast zijn er 3 woningen in eigendom van de Gemeente Dinkelland die toegewezen zijn aan statushouders. Dit maakt in totaal 350 verhuringen waarop een inkomenstoetsing heeft plaats gevonden.

Verder zijn er 13 woningen verhuurd in het niet-DEAB bezit, met een huur hoger dan € 710,68.

Van de 347 toegewezen woningen in het DAEB bezit is van 54 woningen de huurprijs afgetopt i.v.m. passend toewijzen en ons tweehurenbeleid. Deze woningen zijn afgetopt naar de eerste of tweede aftoppingsgrens. Daarnaast zijn er 13 woningen afgetopt naar de jongerengrens: 12 in de gemeente Twenterand en 1 in de gemeente Dinkelland. Er zijn 11 woningen afgetopt onder de huurtoeslaggrens. Dit zijn voornamelijk woningen met het seniorenlabel waarbij de streefhuur boven de huurtoeslaggrens komt.

Er zijn in totaal 2 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een middeninkomen en 3 woningen aan woningzoekenden met een hoger inkomen (vrije toewijzingen).

1.4.3.13 Aantal verkopen

In 2016 en 2017 had Mijande Wonen, in verband met de grote opgave voor het huisvesten van statushouders, een verkoopstop voor verkoop gelabelde woningen die bij mutatie vrij kwamen. In 2018 hebben we besloten de genoemde verkoopstop voor Dinkelland op te heffen, maar voor Twenterand te handhaven. De reden hiervoor is de langere zoekduur voor een huurwoning. Uitzondering hierop zijn woningen waar een te hoge investering nodig is om deze weer verhuurbaar te maken en die niet van strategisch belang zijn voor Mijande Wonen. In 2018 zijn 12 huurwoningen verkocht. Dit zijn allemaal DAEB woningen. Tevens zijn er 2 percelen grond verkocht en ons oude kantoorpand aan de Wilhelminastraat 8 in Denekamp.

1.4.3.14 Klantcontact

Mijande Wonen maakt gebruik van een eigen Klant Service Centrum. Op één centrale plek komen alle klantcontacten binnen wat telefoon, website en mail betreft. Gemiddeld komen er per maand 2.157 telefoontjes binnen (108 per dag). Dit zijn met name huurders maar ook relaties. Ten opzichte van 2017 is het aantal telefoontjes gestegen (gemiddeld 1.890 per maand en 94 per dag) in 2018. De digitalisering door "mijnmijande.nl" heeft nog niet de gewenste effecten opgeleverd.

Medio 2018 zijn wij gestart met het klantportaal "mijnmijande.nl". Woningzoekenden en huurders kunnen via dit klantportaal de meeste woonzaken zelf regelen. Huurders kunnen onder meer een reparatieverzoek indienen, hun contract opzeggen en ook een verzoek doen voor een betalingsregeling. Een van de gewenste resultaten is dat eind 2018 10% van onze huurders gebruik maakt van het portaal. Ultimo 2018 was dit percentage 8%.

Mijande Wonen heeft de ambitie om in 2019 een nieuwe klantvisie te ontwikkelen waarvan de dienstverlenings- en communicatiekanalen deel van uit gaan maken. Mijande Wonen vindt het belangrijk dat huurders prettig wonen en tevreden zijn. Onze dienstverlening bepaalt voor een groot gedeelte de tevredenheid van onze huurders.

1.4.3.15 Onze invulling van Dorpskracht

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

In 2018 is in totaal voor € 299.000 aan Dorpskracht initiatieven uitgegeven ten opzichte van € 257.000 in 2017. € 162.000 is toe te rekenen aan de directe uren die wij besteden aan leefbaarheid en wijken (onder andere onze dorpskrachtconsulenten). Aan sociale activiteiten hebben wij € 137.000 uitgegeven.

Dorpskracht betekent voor Mijande Wonen: het in co-productie met huurders, partners 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. In het verslagjaar is Mijande Wonen met verschillende (dorpskracht)projecten bezig geweest.

Aanpak achterpaden en tuinen algemeen

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

Aanpak straatwerk & verlichting achterpad Rembrandtstraat, Vriezenveen

Bij de energiesprong van de Rembrandtstraat is gebleken dat het straatwerk en de verlichting van het achterpad aan onderhoud toe was. Na de energiesprong is het straatwerk vervangen en de verlichting aangepakt. Hierdoor is het achterpad in het kader van leefbaarheid een stuk veiliger geworden.

Vervanging AED gezondheidscentrum Wemelanden, Vriezenveen

De Automatische Externe Defibrillator in het gezondheidscentrum Wemelanden was aan reparatie toe. Er is na intern overleg gekozen om de AED, na jaren, te vervangen in plaats van te repareren. Kordon heeft een nieuwe AED geplaatst met daarbij een onderhoudscontract van 4 jaar.

Opleiden maatjes stichting BOOT, gemeente Twenterand

Stichting BOOT begeleidt mensen die in financiële nood zijn, of hierin dreigen te raken. Dit doen ze door vrijwilligers in te zetten, de zogenoemde Schuld Hulp Maatjes. Het Schuld Hulp Maatje kan deze mensen de weg wijzen naar financiële vrijheid.

Om dit mooie werk te blijven doen heeft stichting BOOT jaarlijks onder andere inkomsten nodig voor de kosten van de permanente educatie van de bestaande maatjes en de opleidingskosten van de nieuwe maatjes. Stichting BOOT heeft momenteel 22 Schuld Hulp Maatjes. Het afgelopen jaar hebben zij van een aantal maatjes afscheid genomen. De nieuwe gevonden maatjes moeten, voordat ze ingezet kunnen worden, gecertificeerd zijn door middel van het deelnemen aan een verplichte 3 daagse cursus. De kosten voor de opleiding zijn € 500,00 per maatje. Mijande Wonen heeft de opleidingskosten van drie maatjes voor haar rekening genomen.

Opknappen groen en achtertuin Kardinaal Alfrinkweg, Weerselo

In samenwerking met de buurtvertegenwoordiging (particulieren) en Noaberkracht (gemeente Dinkelland) heeft Mijande Wonen een groenstrook in de Kardinaal Alfrinkweg aangepakt. Daarbij zijn de achtertuinen van onze huurwoningen, nummers 15 & 17, meegenomen. Diverse grote bomen zijn weggehaald, verdorde struiken zijn vervangen door nieuwe struiken en er is een op kosten van de huurders een schutting geplaatst bij nummers 15 & 17. Het opruimen van oude schuttingdelen en groen nemen Mijande Wonen en de gemeente Dinkelland vanuit Noaberkracht voor hun rekening.



De Roerdomp Denekamp

In 2017 is het initiatief ontstaan om de Leefbaarheid rondom de Roerdomp in Denekamp te verbeteren. Dit werd opgepakt door welzijnsorganisatie Lasisa. Ook Mijande Wonen ondersteunde het initiatief. Meerdere bewonersbijeenkomsten zijn gehouden wat samen met de gemeente tot een plan heeft geleid. Er is geluisterd naar de bewoners over o.a. de groenvoorziening, daarnaast is er een actieve bewonersgroep opgestaan middels een Stichting Buurt de Roerdomp. Tijdens de landelijke burendag, in 2018, zijn de handen uit de mouwen gestoken en is veel van het groen aangepakt. Mijande Wonen heeft dit initiatief beloofd met een picknicktafel, waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

Herstofferen stoelen Mr. Dingeldeinstraat, Denekamp

Vanuit de bewoners van het complex aan de Mr. Dingeldeinstraat kwam de vraag of de stoelen van de gezamenlijke (koffie)ruimte opnieuw gestoffeerd konden worden. Bewoners zijn tevreden over de stoelen waardoor besloten is om te herstofferen. Dit is in het kader van leefbaarheid uitgevoerd.

GHB problematiek

In de gemeente Twenterand is een pilot van start gegaan om de aanpak van de GHB-problematiek vorm te geven. GHB is een hardnekkige drug waar je moeilijk van af komt. Bovendien vallen veel GHB-verslaafden terug in de verslaving en zijn ze vaak onbetrouwbaar als het op het maken en nakomen van afspraken aankomt. Dat vraagt om een specifieke aanpak van deze groep. In februari 2018 heeft het Trimbos-instituut in opdracht van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) een rapport over GHB-gebruik in Twenterand opgesteld. Vanuit Mijande Wonen hebben wij onze medewerking verleend aan de totstandkoming van het rapport waarin conclusies en aanbevelingen staan. De gemeente Twenterand gaat samen met verschillende partijen een aanpak ontwikkelen die als voorbeeld kan gaan dienen voor de rest van Nederland. Hierin werken ze samen met het Trimbos-instituut, Tactus Verslavingszorg, de politie en het ministerie. Maar ook initiatieven van burgers of kerken worden ondersteund, voorzien van advies en meegenomen in het overleg. De bedoeling is dat de verslaafden beter in kaart worden gebracht en dat de verschillende hulpverleners de aanpak beter op elkaar afstemmen. De aanpak richt zich onder meer op de omstandigheden van een verslaafde en de vraag hoe je ze kunt motiveren om van GHB af te blijven. Vanuit Mijande Wonen schuiven wij regelmatig aan bij het overleg, aangezien veel gebruikers woonruimte huren van Mijande Wonen.

1.4.3.16 Wonen en zorg

Naar verwachting groeit het aantal 75-plussers in ons werkgebied de komende jaren. We merken dat ouderen steeds langer in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Dit betekent dat bestaande woningen meer levensloopbestendig gemaakt moeten worden.

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

Net als in voorgaande jaren was er ook in 2018 de nodige aandacht voor de samenwerking met zorgpartijen en de gemeente Twenterand en Dinkelland. Er is regelmatig contact geweest over toekomstige ontwikkelingen en hoe partijen daarop kunnen anticiperen. Ook in de prestatieafspraken wordt aandacht besteed aan dit onderwerp en zoeken wij elkaar op om te onderzoeken waar wij elkaar kunnen versterken.

In mei 2018 is de meerjarenagenda 'Beschermd Wonen en Maatschappelijk opvang' op landelijk niveau getekend. Hiermee is afgesproken dat de komende vier jaar tussen gemeenten,

woningcorporaties en zorgorganisaties intensief wordt samengewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden voor sociale inclusie: de meest kwetsbare mensen moeten veilig kunnen wonen en deelnemen aan de maatschappij. Wat ons betreft slaapt niemand op straat en is er plek voor iedereen in onze wijken en buurten. Vanuit deze gedachte is het project (z)Onderdak gestart met gemeenten en zorgpartijen met een regionale aanpak die dakloosheid tegengaat.

Wij werken samen met het Cimot voor het huisvesten van mensen die uit het Beschermd Wonen komen. Het Cimot is de centrale toegang tot maatschappelijke opvang en beschermd wonen in Twente. Het Cimot is in het leven geroepen door de twee centrumgemeenten in Twente: de gemeente Almelo en de gemeente Enschede. Zij zijn eindverantwoordelijk voor de werkzaamheden van het Cimot. Cliënten die via het Cimot gehuisvest worden gaan zelfstandig wonen met begeleiding.

Veiligheid in en om de woning

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

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

1.4.3.17 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Bij Mijande Wonen is de huurder het uitgangspunt. Dit betekent dat de invloed en betrokkenheid van onze klanten op hun woning en woonomgeving belangrijk is. Mijande Wonen werkt samen met de Stichting Huurdersraad Mijande Wonen. De huurdersraad is het formele en enige aanspreekpunt voor Mijande Wonen als huurdersvertegenwoordiging. We werken ook samen met bewonerscommissies die vooral binnen complexen actief zijn. Indien het mogelijk is, richten wij samen met de bewoners een nieuwe bewonerscommissie op.

1.4.3.18 Huurdersraad Mijande Wonen 2018

Mijande Wonen kent een samenwerkingsovereenkomst met de Stichting Huurdersraad Mijande Wonen. In deze samenwerkingsovereenkomst staan onder andere de afspraken over het adviesrecht, het overlegrecht en het instemmingsrecht bepaald. Mijande Wonen overlegt regulier 4x per jaar met de Huurdersraad. Voor beide partijen is het mogelijk om een extra overleg aan te vragen.

Het bestuur van de Huurdersraad van Mijande Wonen bestaait ultimo 2018 uit een voorzitter, penningmeester, secretaris en 6 bestuursleden. In 2018 hebben 2 bestuursleden afscheid genomen van de Huurdersraad en zijn er 3 nieuwe bestuursleden aangetreden.

In 2018 heeft Mijande Wonen de volgende onderwerpen met de Huurdersraad besproken:

1. Begroting 2019 Mijande Wonen
2. Begroting 2019 Huurdersraad
3. Jaarverslag 2017
4. Prestatieafspraken en jaarschijf 2019
5. Beleid bij Dubbel Glas

Over de volgende onderwerpen heeft de Huurdersraad een (positief) advies gegeven:

1. Huurverhoging 1-7-2018
2. Klachtenbeleid
3. Huurovereenkomst
4. Algemene huurvoorwaarden
5. Nieuwe inschrijfvoorwaarden
6. Onderhouds ABC
7. Huurincassobeleid

1.4.3.19 Klachten

Klachten kunnen bij Mijande Wonen op verschillende manieren gemeld 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 huurder niet uit, dan wordt de leidinggevende ingeschakeld.

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

Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

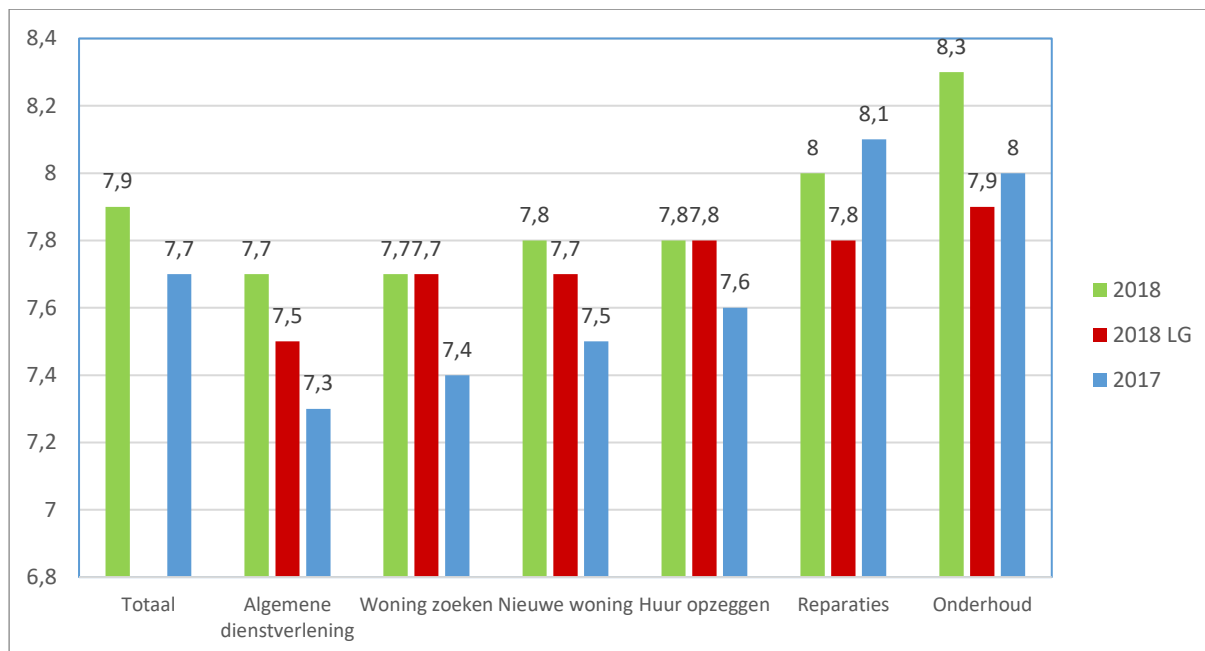
Mijande Wonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. Op grond van landelijke regelgeving zijn corporaties verplicht een klachtencommissie in te stellen. Huurders, medehuurlers, woningzoekenden, ex-huurders en instanties die de belangen van deze partijen behartigen kunnen een klacht indienen bij genoemde commissie. De commissie brengt advies uit aan de directeur-bestuurder van Mijande Wonen, die uiteindelijk beslist over de afhandeling van de klacht. Als er een klacht tegen Mijande Wonen wordt ingediend en er volgt een zitting bij de klachtencommissie, dan is er altijd een vertegenwoordiger namens Mijande Wonen bij de zitting aanwezig. In 2018 zijn er geen klachten ingediend bij de Klachtencommissie.

Klacht/huurcommissie

In 2018 heeft één huurder een klacht ingediend bij de huurcommissie. De huurder was het niet eens met de huurverhoging die Mijande Wonen heeft doorgevoerd per 1 juli 2018. De Huurcommissie heeft de huurder in het ongelijk gesteld.

1.4.3.20 KWH huurlabel

We sluiten 2018 af met een gemiddeld cijfer van 7,9. Een stijging met 0,2 punt ten opzichte van 2017. Het algemene oordeel ligt daarmee boven het door ons gestelde doel van een 7,5. Ten opzichte van 2017 is de huurderstevredenheid op bijna alle onderdelen gestegen.

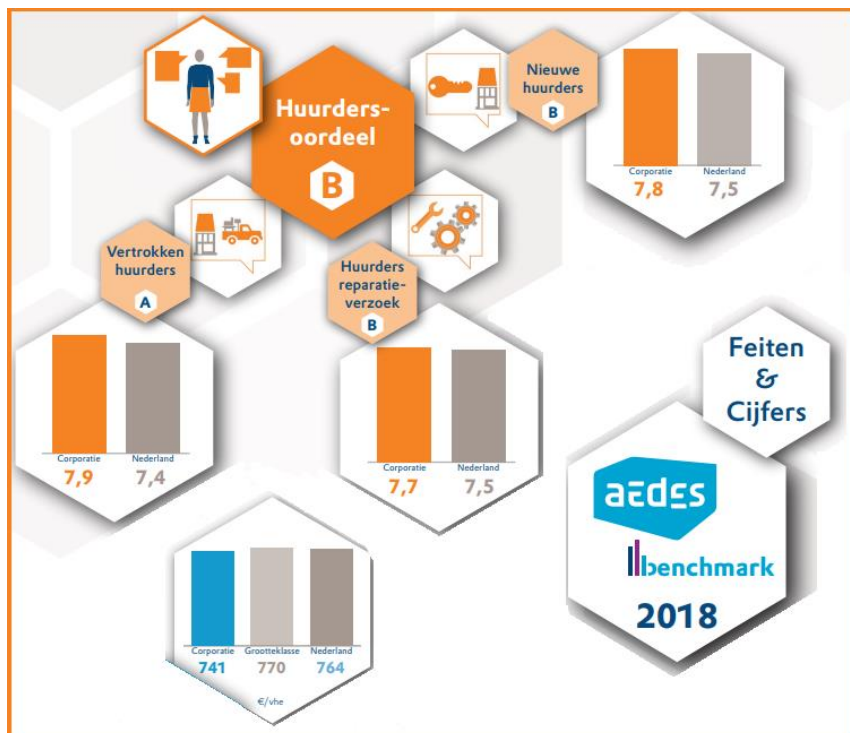


2018 LG: vergelijkbare corporaties qua grootte

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

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

De score op huurdersoordeel zag er voor 2018 als volgt uit:



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

1.4.3.21 Informatievoorziening

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

Communicatiecampagnes

Om gericht te communiceren over een onderwerp of met een specifieke doelgroep zetten wij communicatiecampagnes in. In 2018 startten wij met een communicatiecampagne om mijnmijande.nl (ons huurdersportaal) bij onze huurders te lanceren. Een van onze medewerkers studeerde fotografie (is inmiddels afgestudeerd vakfotograaf) en maakten de beelden voor deze campagne. Een aantal van onze huurders en medewerkers stond model voor deze campagne.

In 2018 onderzochten we de woonwensen van starters op de woningmarkt. Bureau Coen, gespecialiseerd in jongerencommunicatie voerde het onderzoek uit. Dat bestond uit een veldonderzoek (korte enquête in het openbaar vervoer onder jongeren) en een co-creatie waar we samen met een groep jongeren de diepte ingingen. Met name persoonlijke, duidelijk communicatie is waar jongeren behoefte aan hebben. De resultaten van het onderzoek nemen we mee in ons nieuwe ondernemingsplan en dienen als input voor een mogelijke campagne. Het onderzoek naar wensen van jongeren komt voort uit de prestatieafspraken met beide gemeenten.

Onderzoek naar informatiebehoefte onder onze huurders

In 2018 voerde een student commerciële economie van hogeschool Saxion zijn afstudeeropdracht bij Mijande Wonen uit. Hij onderzocht hoe Mijande Wonen nog beter bij de informatiebehoefte van haar huurders kan aansluiten en daarmee de klanttevredenheid kan verbeteren. Voor het onderzoek heeft iedere huurder van Mijande Wonen een enquête ontvangen.

De belangrijkste conclusie

Mijande Wonen gebruikt nu in haar communicatie een "one size fits all" strategie. Iedereen krijgt in het geval van algemene informatie dezelfde informatie aangeboden via de zelfde kanalen. Uit het onderzoek komt naar voren dat aansluiten op de (individuele) behoefte van huurders effectiever is en de klanttevredenheid vergroot. De resultaten van dit onderzoek zijn input voor ons nieuwe ondernemingsplan dat wij in 2019 gaan opstellen en de daaruit voortvloeiende klantvisie en communicatiestrategie.

Dorpskracht (offline)

Onze informatieadvertentie in de lokale kranten. Deze informatieadvertentie verscheen in 2018 4 keer.

Informatiebijeenkomsten (online)

Wij zetten bewonersavonden in om grote groepen bewoners tegelijkertijd te informeren en te betrekken.

(Digitale) nieuwsbrieven (offline en online)

Bij projecten versturen wij nieuwsbrieven om betreffende huurders goed op de hoogte te houden.

Persberichten (offline en online)

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

Website (online) Hierop staat ons corporate nieuws. En ook alle informatie voor woningzoekenden en huurders als het gaat om inschrijven en reageren en huren van een woning. In 2018 implementeerden we de kennisbank. Hierdoor zijn per onderwerp de meest gestelde vragen met antwoorden terug te vinden op de website, inclusief een geoptimaliseerde zoekfunctie zodat de bezoeker van de website snel en gemakkelijk de informatie vindt.

Infographics

Om ingewikkelde of veel informatie te communiceren, gebruiken we infographics. Dit zijn schema's waarin met veel beeld informatie duidelijk en simpel wordt overgebracht. In 2018 ontwikkelden we infographics voor het jaarverslag en passend toewijzen.

Facebook (online)

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

Twitter (online)

Wij zetten Twitter met name in de communicatie richting onze belanghouders en om traffic te generen naar onze website.

1.4.4 Financiële continuïteit

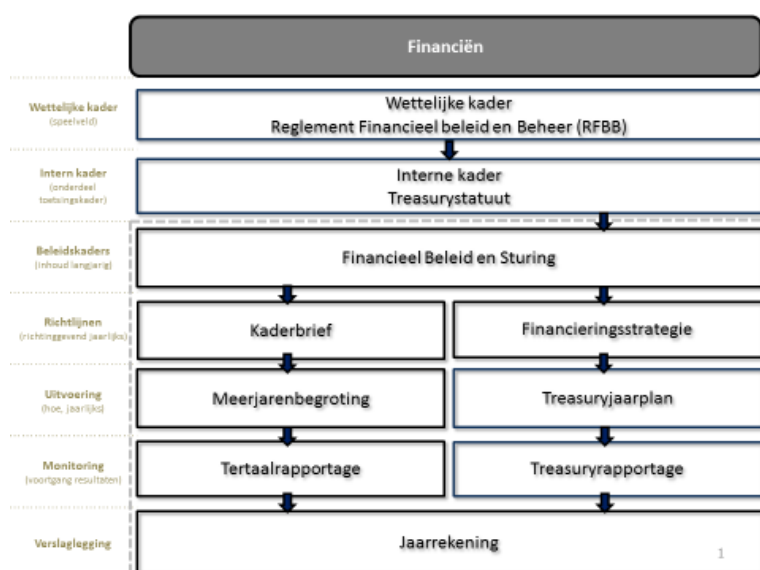
1.4.4.1 Algemeen

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 waarde ontwikkeling van ons vastgoed en de ontwikkeling van diverse kengetallen. Deze kengetallen worden berekend op basis van de door de Autoriteit woningcorporaties en het WSW gedefinieerde sectorparameters. Naast de marktwaarde wordt ook de beleidswaarde bepaald. De beleidswaarde is gebaseerd op het beleid en de parameters waar Mijande Wonen voor staat.

Het financieel sturingskader is een belangrijk kader voor het financieel handelen van onze organisatie. In het Financieel Sturingskader worden door Mijande Wonen de randvoorwaarden geschetst voor het financiële beleid om het maatschappelijk presteren in financiële zin te borgen in de interne sturing en het toezicht. Het zorgt ervoor dat weten *hoe* we er financieel voor staan, maar stelt ons 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 door ons beleid tijdig te kunnen wijzigen en/of bij te sturen. 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.

In 2018 is Mijande Wonen gestart met een hernieuwde en verder uitgewerkte visie op vastgoedsturing. Hieruit afgeleid is ultimo van het jaar besloten om het financiële beleid van Mijande Wonen te herzien. Herijking heeft in maart 2019 plaatsgevonden. De RvC heeft de notitie financieel beleid en sturing vastgesteld, de notitie financieringsstrategie en de herziening van het investeringsstatuut.

In onderstaande is de samenhang van onze financiële sturing weer gegeven.



Het financieel beleid & sturing is zodanig opgezet dat er interne signaleringsnormen worden gesteld en er gestuurd wordt op de volgende onderdelen van financieel beleid & sturing:

1. Sturen op kasstromen;
2. Sturen op vermogen;
3. Sturen op rendement.

Het geheel aan normen op deze onderdelen moet ervoor zorgen dat Mijande Wonen haar maatschappelijke doelen realiseert op basis van onze portefeuillestrategie, met behoud van de financiële continuïteit. Hieraan wordt invulling gegeven door onder meer ons investeringsstatuut, voornoemde beleidsdocumenten, rapportages, verantwoordingsdocumenten en het vastgoedsturingsproces. De normen van de Aw en het WSW blijven belangrijke randvoorwaarden.

1.4.4.2 Financieel Sturingskader

In de tabel hieronder staan de gerealiseerde waarden 2017 en 2018 en de verwachte ontwikkeling van de verwachte waarden in de komende 5 jaren volgens het vastgestelde en goedgekeurde bedrijfsplan 2019.

Financiële kengetallen	Norm WSW	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit								
Daeb en niet - Daeb (obv marktwaarde)		65,8	68,0	63,0	63,0	62,0	61,0	61,0
Daeb en niet - Daeb (obv beleidswaarde)			37,0	39,0	38,0	35,0	33,0	32,0
Daeb (obv beleidswaarde)	>20%			39,9	38,9	36,8	34,6	33,2
Niet - Daeb (obv beleidswaarde)	>40%			57,3	68,9	76,4	72,0	72,6
Loan to Value								
Daeb en niet - Daeb (obv marktwaarde)		31,3	31,0					
Daeb en niet - Daeb (obv beleidswaarde)	<75%	57,5	64,0	57,7	58,9	61,2	63,3	64,7
Daeb (obv beleidswaarde)	<75%			60,2	62,6	65,6	67,8	69,3
Niet - Daeb (obv beleidswaarde)	<75%			30,8	18,4	10,5	10,0	9,6
ICR								
Daeb en niet - Daeb		2,03	1,30	1,86	1,67	1,90	1,80	1,66
Daeb	>1,4			1,73	1,50	1,73	1,45	1,51
Niet - Daeb	>1,8			5,07	7,24	11,01	25,86	13,22
DSCR								
Daeb en niet - Daeb	>1%	1,56	1,52	1,14	1,02	1,10	1,47	1,35
Dekkingsratio								
Daeb en niet - Daeb (obv marktwaarde)	<70%	22,0	23,0	33,9	34,3	35,2	36,1	36,6
Daeb (obv marktwaarde)	<70%			34,4	35,3	36,7	37,6	38,1
Niet - Daeb (obv marktwaarde)	<70%			26,6	15,8	8,9	8,5	8,1

In zijn algemeenheid kan worden geconstateerd dat Mijande Wonen naar de toekomst toe op basis van onze huidige meerjarenraming nu nog voldoet aan de financiële sturingskaders van het WSW. Mijande Wonen is van mening dat zonder aanpassing van onze ambitie, met name de ICR te laag wordt. De effecten van de herziene vastgoedstrategie zal een positief effect hebben op de ontwikkeling van onze kengetallen. Daarin opgenomen is het uitgangspunt dat de operationele kasstroom van Mijande Wonen in de toekomst moet verbeteren om aan onze investeringsambitie te kunnen voldoen.

In 2018 zijn afspraken gemaakt met de fiscus door een deel van de kosten in verband met de energiesprong vanaf 2018 toe te rekenen aan de onderhoudslasten. Dit is een verandering ten opzichte van vorige jaren. Door deze maatregel nemen de onderhoudslasten toe en daalt de ICR. Dit effect wordt in 2018 zichtbaar waar de ICR onder de norm van 1,4 uitkomt. De verwachting is dat op grond van de ingezette investeringen voor 2019, ook de ICR over het jaar 2019 zal dalen onder de gewenste norm.

Na het vaststellen van het bedrijfsplan is in het voorjaar 2019 de vastgoedstrategie herzien. De omvang van de investeringen die we doen vanaf 2020 is gereduceerd tot een niveau dat past binnen de financiële mogelijkheden. De verwachting is dat de ICR van 2020 hiermee weer zal voldoen aan de minimale norm van 1,4. Op basis van de herziene vastgoedstrategie en de aangepaste toerekening van verbeteringen wordt in het najaar van 2019 een nieuwe meerjarenbegroting vanaf 2020 opgesteld, waarbij de indicatoren zullen voldoen aan de financiële sturingskaders.

1.4.4.3 Winst-en-verliesrekening over 2018

V&W Mijande Wonen bedragen in € * 1.000	V&W post *1)	Realisatie	Begroting	Verschil Real.-Begr.		Realisatie	Verschil 2018-2017	
		2018	2018	in €	in %	2017 *2)	in €	in %
Huromzet	10	31.268	31.297	-29	0%	31.388	-120	0%
Derving	10	-344	-277	-67	24%	-316	-28	9%
Huuropbrengst		30.924	31.020	-96	0%	31.072	-148	0%
Opbrengst servicecontracten	11.1	434	460	-26	-6%	436	-2	0%
Lasten servicecontracten	11.2	-503	-496	-7	1%	-481	-22	5%
Expl. saldo servicecontracten		-69	-36	-33	92%	-45	-24	53%
Overheidsbijdragen		-	-0	0		-	-	0%
Personeelskosten	12.1 tm 12.4a	-3.059	-3.011	-48	2%	-2.537	-522	21%
Huisvestingskosten	12.4 b	-186	-142	-44	31%	-190	4	-2%
Automatiseringskosten	12.4 c	-813	-642	-171	27%	-737	-76	10%
Algemene kosten *2)	12.4 c	-430	-489	59	-12%	-411	-19	5%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-4.488	-4.284	-204	5%	-3.875	-613	16%
Reparatie Onderhoud	13	-2.086	-1.514	-572	38%	-1.568	-518	33%
Mutatie Onderhoud	13	-761	-658	-103	16%	-587	-174	30%
Planmatige Onderhoud (inclusief energiesprong)	13	-10.837	-7.347	-3.490	48%	-6.298	-4.539	72%
Lasten onderhoudsactiviteiten		-13.684	-9.519	-4.165	44%	-8.453	-5.231	62%
Belastingen	14	-1.203	-1.189	-14	1%	-1.216	13	-1%
Verzekeringen	14	-95	-86	-9	10%	-91	-4	4%
Verhuurdersheffing/saneringsheffing	14	-3.807	-4.007	200	-5%	-3.261	-546	17%
Overige directe expl.kosten *2)	14	-220	-212	-8	4%	-219	-1	0%
Directe exploitatie lasten		-5.325	-5.494	169	-3%	-4.787	-538	11%
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.358	11.687	-4.329	-37%	13.912	-6.554	-47%
Verkoopomzet woningen	15.1	2.307	3.578	-1.271		10.127	-7.820	-77%
Direct toerekenbare kosten	15.2	-106	-287	181		-285	179	-63%
Boekwaarde verkopen	15.3	-1.519	-2.348	829		-10.745	9.226	-86%
Netto resultaat verkopen vastgoedportefeuille		682	943	-261	-28%	-903	1.585	-176%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	40.955	-14.277	55.232	-387%	-8.122	49.077	-604%
Opbrengst overige activiteiten	17.1	267	213	54	25%	431	-164	-38%
Kosten overige activiteiten *2)	17.2	-269	-305	36	-12%	-570	301	-53%
Opbrengst overige activiteiten		-2	-92	90	-98%	-139	137	-99%
RVC		-101				-88	-13	15%
Governance		-153				-4	-149	3725%
Treasury		-60				-30	-30	100%
Jaarverslaglegging en control		-234				-175	-59	34%
Personeel en organisatie		-122				-	-122	-100%
Assetmanagement		-24				-92	68	-74%
Overige organisatiekosten *2)	18	-694	-529	-165	31%	-389	-305	78%
Leefbaarheid	19	-299	-584	285	-49%	-257	-42	16%
Waardeveranderingen fin.vaste activa		-	-	-	0%	-	-	0%
Rentebaten	20.2	-	200	-200	-100%	-4	4	-100%
Rentelasten	20.3	-6.324	-5.931	-393	7%	-4.434	-1.890	43%
Saldo financiële baten en lasten		-6.324	-5.731	-593	10%	-4.438	-1.886	42%
Resultaat voor belastingen		41.676	-8.583	50.259	-586%	-336	42.012	-12504%
Belastingen	21	3.850	-	3.850	100%	-16.658	20.508	-123%
Resultaat na belastingen		45.526	-8.583	54.109	-630%	-16.994	62.520	-368%

*1) In deze kolom wordt verwezen naar de V&W posten zoals deze in de jaarrekening zijn opgenomen.

*2) Enkele cijfers over 2017 zijn i.v.m. herclassificatie aangepast.

Resultaat 2018 ten opzichte van het begroot resultaat 2018

Het resultaat in 2018 is met € 45,5 miljoen ruim € 54,1 miljoen hoger dan het begrote verlies van € 8,6 miljoen. Onderstaand worden de belangrijkste posten toegelicht.

Lasten onderhoudsactiviteiten (V&W post 13; € 4,2 miljoen hogere kosten)

De belangrijkste oorzaak hiervan dat € 4,3 miljoen van de uitgaven aan de energiesprong projecten wordt toegerend aan de kosten van planmatig onderhoud. In de begroting is uitgegaan van 100% investering.

Netto resultaat verkopen vastgoedportefeuille (V&W post 15; € 0,3 miljoen lagere opbrengst)

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 0,3 miljoen lager dan begroot.

De oorzaak hiervan is dat er minder woningen zijn verkocht dan begroot.

Waardeverandering vastgoedportefeuille (V&W post 16; € 55,2 miljoen hogere waardeverandering)

De belangrijkste oorzaak van dit hogere resultaat is de post waardeverandering vastgoedportefeuille. In tegenstelling tot de begroting is er sprake van een forse toename van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Belangrijkste redenen van deze toename zijn de recente marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt, die onder meer hebben geleid tot hogere leegwaarden van het bezit, tot hogere WOZ-waarden en tot hogere contract huren dan waarmee vooraf is gerekend in de begroting.

Saldo financiële baten en lasten (V&W post 20; € 0,6 miljoen hogere rentelast)

Het negatieve verschil in saldo financiële baten en lasten wordt veroorzaakt door een negatieve ontwikkeling van de marktwaarde van de embedded derivaten.

Belastingen (V&W post 21; € 3,9 miljoen lagere last)

De post Vennootschapsbelasting is veranderd ten opzichte van de begroting. De post was nihil begroot, terwijl de werkelijkheid € 3,9 miljoen betreft. Dit komt door de verandering in de post belastinglatenties. Deze verandering wordt voor een groot deel veroorzaakt door een hoger verwacht fiscaal resultaat voor de komende 5 jaar, dat verrekend kan worden met het compensabel verlies. Een andere belangrijke oorzaak is de sterkere stijging van de WOZ-waarden, waardoor het effect van het terugnemen van de eerder genomen fiscale afwaardering groter is dan begroot. Beide oorzaken leiden tot een positief effect op de post belastingen.

Resultaat 2018 ten opzichte van het resultaat 2017

In de resultaatontwikkeling 2018 t.o.v. 2017 zien we dezelfde beweging als hierboven beschreven. De boekhoudkundige posten hebben hier nog grotere invloeden in het verschil tussen resultaat 2018 vergeleken met het resultaat 2017. In 2018 komt het resultaat na belasting uit op € 45,5 miljoen terwijl dit in 2017 nog - € 17,0 miljoen negatief was. Hier zit een bandbreedte van € 62,5 miljoen tussen. De grootste verschillen zitten in de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille, € 49,1 miljoen positief en de post belastingen, € 20,5 miljoen positief.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is in 2018 € 6,6 miljoen lager dan in 2017. De belangrijkste oorzaak daarvan is de toerekening van de onderhoudskosten aan planmatig onderhoud (uit investering). Daarnaast een toename van de verhuurdersheffing/saneringsheffing en de personeelskosten. De negatieve ontwikkeling van de rentelasten is toe te schrijven aan de mutatie in de marktwaarde van embedded leningen.

1.4.4.4 Marktwaarde en beleidswaarde

Sinds 2016 wordt de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag in de jaarrekening gehanteerd. Vanaf de jaarrekening 2018 geldt daarnaast dat de woningbouwcorporaties de beleidswaarde toepassen. Het doel hierbij is dat de onderlinge vergelijkbaarheid tussen corporaties kan worden vergroot en dat ook beter vergeleken kan worden bij andere vastgoedsectoren.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Mijande Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 51 miljoen gegroeid naar een waarde van € 513 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Mijande Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt;
- bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Mijande Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 285 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 241 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 263 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 513.055
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -80.915	
Betaalbaarheid (huren)	€ -101.888	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -38.351	
Beheer (beheerkosten)	€ -42.176	
	€ -263.330	
Beleidswaarde		€ 249.725

Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Maatschappelijke investeringen in onze gemeenten

De maatschappelijke investering vanuit Mijande Wonen, ook wel maatschappelijk offer, aan de gemeente Twenterand bedraagt € 185,6 miljoen ultimo 2018. De maatschappelijke investering voor de gemeente Dinkelland bedraagt € 77,7 miljoen ultimo 2018.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling weergegeven van de Marktwaaarde naar de Beleidswaarde per gemeente (bedragen x € 1.000).

2018	
Marktwaaarde Twenterand	€ 350.107
Beschikbaarheid	€ -52.750
Betaalbaarheid	€ -75.311
Marktwaaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming	€ 222.046
Kwaliteit	€ -27.279
Beheer	€ -30.273
Beleidswaarde	€ 164.493

2018	
Marktwaaarde Dinkelland	€ 162.948
Beschikbaarheid	€ -28.165
Betaalbaarheid	€ -26.576
Marktwaaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming	€ 108.207
Kwaliteit	€ -11.072
Beheer	€ -11.902
Beleidswaarde	€ 85.232

2018	
Maatschappelijke investering per gemeente	
Twenterand	€ 185.614
Dinkelland	€ 77.716
totaal maatschappelijke investering	€ 263.330

In paragraaf 1.2.4.2. is de ontwikkeling van de relevante kengetallen op basis van beleidswaarde afgezet tegen de norm van de Autoriteit Wonen.

1.4.4.5 Kasstroom

In 2018 zijn de liquide middelen met € 0,4 miljoen afgenomen. De operationele kasstroom (verhuur) is uitgekomen op een surplus van € 1,6 miljoen. Er is voor € 8,3 miljoen geïnvesteerd en voor € 2,1 miljoen verkocht. De kasstroom uit financieringen laat een toename van € 4,2 miljoen zien. De kasstroom uit financieringen bestaat uit aflossingen ter waarde van € 9,8 miljoen.

1.4.4.6 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 van 3,85% op de uitstaande leningportefeuille bedraagt voor Mijande Wonen ultimo 2018 € 5,7 miljoen. Het obligo is niet verwerkt in de balans, maar is een niet uit de balans blijvende verplichting.

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 € 698,7 miljoen (peildatum 1-1-2018; bezit in exploitatie per 1-1-2019). Rekening houdende met een geborgde schuld van € 150,4 miljoen is het financieringspercentage 21,5%.

Het WSW heeft de business risks van Mijande Wonen in 2018 opnieuw beoordeeld. Hoewel de financiële ratio's van Mijande Wonen gezond zijn, heeft het WSW de business risks in 2018 in negatieve zin bijgesteld. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de volledige vervanging van het bestuur en het managementteam, alsmede de ontwikkelingen die hebben geleid tot het opleggen van interventies door de Autoriteit woningbouwcorporaties (Aw) per brief van 24 september 2018. Dit heeft ertoe geleid dat het WSW in eerste instantie het borgingsplafond niet heeft verhoogd voor het jaar 2019 en volgende jaren.

In 2018 zijn de eerste stappen gezet om de business risks te verlagen. Er is een nieuwe directeur-bestuurder benoemd die is gestart per 1 februari 2019. Verder zijn begin 2019 de procedures gestart voor de MT-leden, de manager Vastgoed en de manager Wonen. In 2018 is gestart met de herziene vastgoedstrategie. Deze wordt verder uitgewerkt in het voorjaar van 2019. Tevens is het financiële beleid en het investeringsstatuut herzien in het voorjaar van 2019. Dit heeft ertoe geleid dat WSW op 28 januari 2019 besloten heeft het borgingsplafond voor 2019 te verhogen naar het niveau dat Mijande Wonen nodig heeft om de investeringsambities voor 2019 te kunnen uitvoeren. Het borgingsplafond 2018 is door het WSW op 12 november 2018 vastgesteld op ultimo jaar op € 153,2 miljoen. Het borgingsplafond voor 2019 op ultimo jaar is op 23 januari 2019 verhoogd tot € 164 miljoen.

1.4.4.7 Benchmark

De jaarlijkse benchmark bevat vier aandachtsgebieden te weten: huurdersoordeel (KWH), bedrijfslasten, duurzaamheid en onderhoud. Tot op heden worden vooral de bedrijfslasten en de klantwaardering gelabeld. Het best scorende 1/3^e deel van de corporaties krijgt vervolgens een label A op de bedrijfslasten en op de klantwaardering. In 2017 scoorde Mijande Wonen A op de bedrijfslasten en een hoge B op de klantwaardering. In 2018 scoren we een zowel een B op de bedrijfslasten als op de klantwaardering. Voor onderhoud en verbetering scoorden we in 2017 een B en nu een C. De strategische keuzes in 2019 met betrekking tot de portefeuillestrategie kunnen een positief effect hebben op de waardering van de labeling. Mijande Wonen verwacht dat we met de nieuwe portefeuillestrategie het label voor duurzaamheid en onderhoud en verbetering te verbeteren.

Om dit te bereiken zullen de bedrijfskosten in eerste instantie toenemen omdat we willen investeren in de vastgoedsturing, zowel in de formatie, inleen personeel als de ICT ondersteuning. Belangrijker dan het label is dat Mijande Wonen als resultaat kiest voor een aanmerkelijke kwaliteitsslag.

Prestatieveld	cijfer 2017	cijfer 2018
Huurdersoordeel	B	B
Bedrijfslasten	A	B
Duurzaamheid	C	C
Onderhoud en verbetering	B	C
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	A	A

1.4.4.8 Liquiditeitspositie

Het streven van Mijande Wonen is gericht op een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. Mijande Wonen beschikt voor kortstondige tekorten over een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Deze is ultimo 2018 niet gebruikt. De liquiditeitspositie is verder solide te noemen. Van de flexibele roll-over is ultimo boekjaar € 5 miljoen opgenomen. Daarmee is deze lening volgestort. Bij tijdelijke liquiditeitsoverschotten kan op deze roll-over tussentijds worden afgelost. Het saldo aan liquide middelen bedroeg ultimo 2018 € 3,3 miljoen positief. Een liquiditeitsbuffer van € 3,3 miljoen is gewenst.

1.4.4.9 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. Op 21 november 2017 is het treasury jaarplan 2018 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Het treasury jaarplan is gebaseerd op het vastgestelde en goedgekeurde bedrijfsplan 2018. 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 treasurycommissie, waarin externe deskundigen zitting nemen. 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 treasury commissie is in 2018 drie keer bij elkaar geweest.

De aflossingen in 2018 betroffen € 9,7 miljoen, waarvan € 8,4 eindaflossing en € 1,3 miljoen reguliere aflossing.

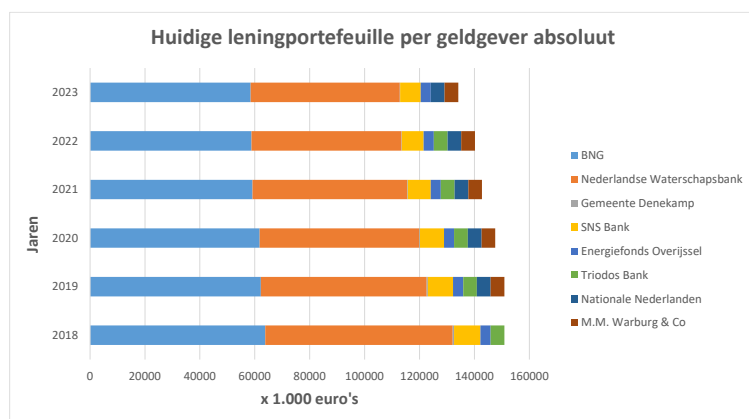
Mijande Wonen bezit een roll-over lening ter hoogte van € 5 miljoen, deze is ultimo 2018 in zijn geheel opgenomen.

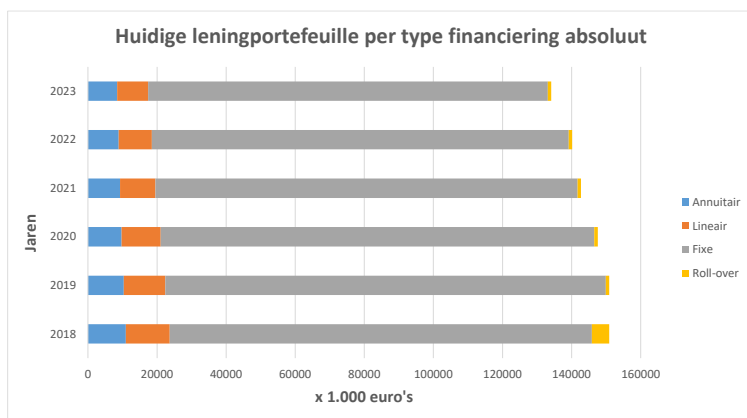
De nominale schuldpositie is in 2018 opgelopen van € 147 miljoen begin 2018 naar € 151 miljoen eind 2018. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van drie extendible leningen groot € 8,6 miljoen (ultimo 2017: € 7,9 miljoen).

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. De financieringsstrategie is in het voorjaar van 2019 herzien.

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. Roll-over leningen zijn leningen met een variabele rente die periodiek wordt vastgesteld op Euribor-niveau opgehoogd met een over-eengekomen opslag. Lineaire leningen kenmerken zich door een vaste rente en vaste aflossing per jaar. Annuitaire leningen kenmerken zich door een jaarlijks vast bedrag aan rente en aflossing waarbij de rentecomponent in de loop van de jaren afneemt en de aflossing toeneemt.

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

Datum:	lening 25724:	Lening 25713:	Lening 27373:	totaal:	Mutatie:
31-12-2013	-1.249.875	-1.252.470	-816.017	-3.318.362	-
31-12-2014	-2.652.781	-2.840.448	-2.478.986	-7.972.215	-4.653.853
31-12-2015	-2.590.379	-2.757.983	-2.198.784	-7.547.145	425.070
31-12-2016	-3.086.685	-3.292.531	-2.901.104	-9.280.320	-1.733.175
31-12-2017	-2.667.787	-2.814.511	-2.393.165	-7.875.463	1.404.857
31-12-2018	-2.902.610	-3.064.848	-2.625.987	-8.593.445	-717.982

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 2018 een bedrag van ruim € 717.982 als last is verwerkt in de winst- en verliesrekening. Deze last is opgenomen onder de post rentelasten.

1.4.4.10 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 noodzakelijk. Hoewel een en ander niet los van elkaar staat gaan we hier verder per onderdeel op in.

Planning & Control

In de visie "Ons Plan" worden onze missie en strategie duidelijk verwoord. Met het huidige ondernemingsplan als uitgangspunt wordt in het bedrijfsplan een financiële (meerjaren)begroting opgesteld en de jaarrekening opgesteld. De begroting wordt door de RvC goedgekeurd en de jaarrekening wordt door de RvC vastgesteld. Ook wordt iedere vier maanden door middel van een rapportage verantwoording over de voortgang afgelegd aan de RvC. "Ons Plan" is aan herziening toe en in 2019 stellen we een nieuw ondernemingsplan op.

Administratieve organisatie (AO)

Aan de hand van procesbeschrijvingen heeft Mijande Wonen verschillende (deel)processen beschreven die in haar organisatie worden gehanteerd. De procesbeschrijvingen, onderverdeeld in primaire, ondersteunende en managementprocessen, maken inzichtelijk hoe Mijande Wonen de processen heeft georganiseerd. In de procesbeschrijvingen zijn ook de procesrisico's en beheersmaatregelen vastgelegd. Een aantal processen worden in 2019 geactualiseerd, het betreffen o.a. het woningtoewijzingsproces en de procuratie.

Interne controle (IC)

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. In 2019 zullen een aantal processen geanalyseerd worden en verbeterd worden, waar dit wenselijk en mogelijk is. 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 directie niveau en in de vergaderingen van de RvC. Hierna staan de specifieke risico's en beheersmaatregelen beschreven op het niveau van de woningportefeuille, de projecten, het treasuryproces, de juridische en fiscale zaken en de organisatie.

Portefeuille

Mijande Wonen heeft haar vermogen uitsluitend belegd in een vastgoedportefeuille in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. Door middel van het formuleren van een nieuwe langetermijnstrategie in het strategisch vastgoedstuuringsbeleid (SVB) die vertaald wordt in scenarioberekeningen, wordt de wensportefeuille geoptimaliseerd. In 2019 maken we een nadere verdieping naar complexniveau. In 2019 wordt het huurbeleid en het financiële beleid aangehaakt aan de herziene vastgoedstrategie.

Projecten

Te realiseren projecten kunnen starten indien ze passen binnen het goedgekeurde bedrijfsplan en er expliciete besluitvorming heeft plaatsgevonden door de directeur-bestuurder, waarbij het MT advies geeft en de controller toetst. 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. In 2019 is het investeringsstatuut herzien. Na herziening van het investeringsstatuut, de verdere uitrol van de vastgoedsturing en het vormgeven van de afdeling Vastgoed als een aparte afdeling, met een eigen manager, willen we expliciet gaan werken met faseringsdocumenten, waarbij per fase de toetsingscriteria worden gedefinieerd.

Treasurystatuut en treasuryjaarplan

Het treasurybeleid van Mijande Wonen is vastgelegd in het treasurystatuut. Het treasurystatuut is in 2018 herzien. 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 en het treasuryjaarplan zijn goedgekeurd door de RvC. Mijande Wonen heeft een treasurycommissie die minimaal drie keer per jaar overlegt. Deze commissie adviseert de directeur-bestuurder van Mijande Wonen over nieuw aan te trekken financiering, renteconversies en het afdekken van de verschillende risico's betreffende treasury.

Organisatie

Mijande Wonen heeft een procuratieregeling. Hierin is de interne tekenbevoegdheid per activiteit en functie vastgelegd. Mijande Wonen 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 Wonen een gedragscode. Deze gedragscode is gepubliceerd op de website.

Juridische en fiscale zaken

Mijande Wonen laat zich bij juridische en fiscale zaken ondersteunen door gekwalificeerde externe partijen.

Verbindingen

Per 31 december 2018 heeft Mijande Wonen verbindingen met een aantal VvE's, directie/MT leden en leden van de Raad van Commissarissen.

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 RvC. 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 RvC rechtstreeks informeren.

1.4.5 De interne organisatie

1.4.5.1 HR en organisatie

2018 is voor onze Mijande Wonen medewerkers een bewogen jaar geweest. De situatie rondom het vertrek van de voormalige directeur-bestuurder heeft behoorlijke impact gehad binnen de organisatie. Naast de bestuurswisseling is ook het managementteam volledig vernieuwd; deels op interim basis. Ook de P&O adviseur heeft een andere uitdaging buiten Mijande Wonen aangenomen en is op interim basis ingevuld.

In 2018 zijn diverse vacatures zijn ontstaan door het vertrek van medewerkers in het kader van het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd en enkelen vonden de uitdaging in een nieuwe baan bij een andere werkgever. De volgende vacatures zijn er in 2018 ontstaan: vakman (2x), financieel regisseur (2x), Manager Vastgoed & Bedrijfsvoering, Manager Wonen, Wijkconsulent, Adviseur P&O en directeur-bestuurder. Per vacature wordt bekeken op welke wijze deze opnieuw wordt ingevuld.

Een aantal vacatures is niet ingevuld en een aantal is ingevuld met externe inhuur. De organisatie structuur is gewijzigd, waardoor de functie van Manager Vastgoed & Bedrijfsvoering is vervallen. De vacature van Manager Bedrijfsvoering is definitief ingevuld en begin 2019 zijn de vacatures van Directeur-bestuurder en Manager Vastgoed ingevuld. Begin 2019 wordt gestart met de werving van de Manager Wonen en Adviseur P&O en later de andere functies.

In 2018 zijn diverse zaken op het gebied van ARBO aan de orde geweest. In juni hebben vele medewerkers de training AED met goed gevolg afgelegd. Tevens hebben de medewerkers Facilitaire Zaken een training gevolgd tot ErgoCoach. De ErgoCoach wordt ingeschakeld indien er vragen zijn met betrekking tot de werkplek. De werkplekken van het team Financiën hebben eind 2018 een check gehad. Ook is gekeken naar de werkplekken bij de afdeling Wonen. In eerste instantie was de gedachte om nieuwe bureaus aan te schaffen, maar de oplossing is gevonden door bureaus om te wisselen van vaste werkplekken naar flexibele werkplekken.

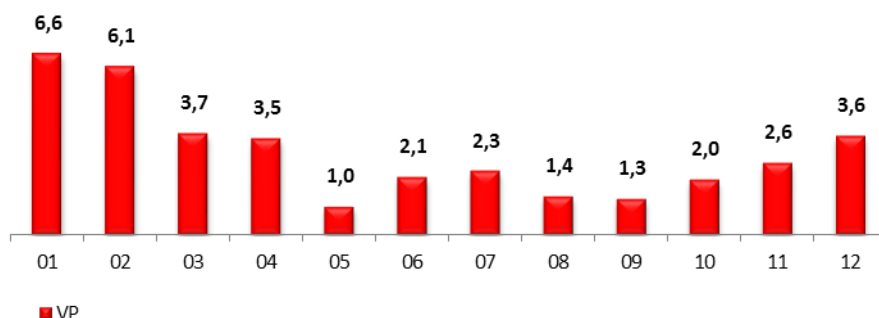
In verband met het Project D'Oale Bouw in Westerhaar is er een aantal vacatures gesteld. Met het invullen van deze (tijdelijke) vacatures door interne medewerkers kon er een verschuiving van medewerkers op diverse functies plaatsvinden. Wij hopen met deze functie roulatie voor medewerkers, tijdelijk een nieuwe uitdaging te creëren.

Met een korte blik naar 2019 staan er diverse Arbo-gerelateerde zaken op de agenda, zoals uitvoering van het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO), updaten van de BHV organisatie en uitvoering geven aan het Plan van aanpak RI&E (Risiko Inventarisatie en Evaluatie). Daarnaast wordt ons intranet Embrace ten aanzien van P&O gerelateerde zaken geactualiseerd worden. Met een grote ambitie hopen we in de tweede helft van 2019 ook nog een start te kunnen maken met het digitaliseren van de personeelsdossiers.

1.4.5.1.1 Verzuimgegevens

Organisatie

Verzuimpercentage per periode



Verzuimpercentage over 2018: 3,02%

In 2017 was ons gemiddelde verzuimcijfer beduidend hoger, namelijk 7,18%. Dit had te maken met het feit dat we een aantal langdurige ziektegevallen hadden tot maart 2018.

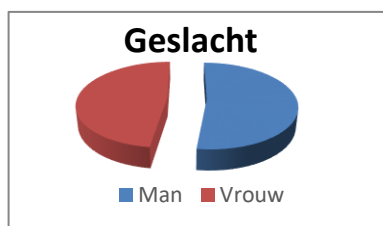
1.4.5.1.2 In- en uitstroom in 2018 Personeelsmutaties

	Instream 2018	Uit- stroom 2018	31-12-2018
Medewer- kers	3	10	47
FTE	2,22	10,33	40,81

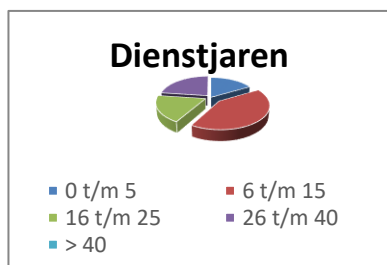
1.4.5.1.3 Opleiding en ontwikkeling

Voor het jaar 2018 was er een budget van € 154.000 gereserveerd. In het jaar 2018 is er aan totale opleidingskosten een bedrag van ongeveer € 69.000 uitgegeven. Dit is inclusief het individueel loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB) en opleidingskosten voor de RvC.

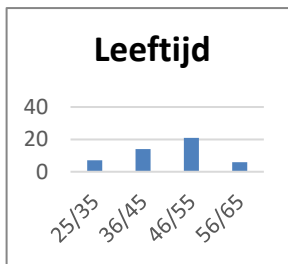
1.4.5.1.4 Kengetallen



We hebben een mooie verdeling van mannen (24) en vrouwen (23) binnen Mijande Wonen. Daar kunnen we trots op zijn!



Het gemiddeld aantal dienstjaren is 16 jaar. De arbeidsmarkt trekt weer aan en we zien dat medewerkers weer gaan kiezen voor andere werkgevers of loopbaan.

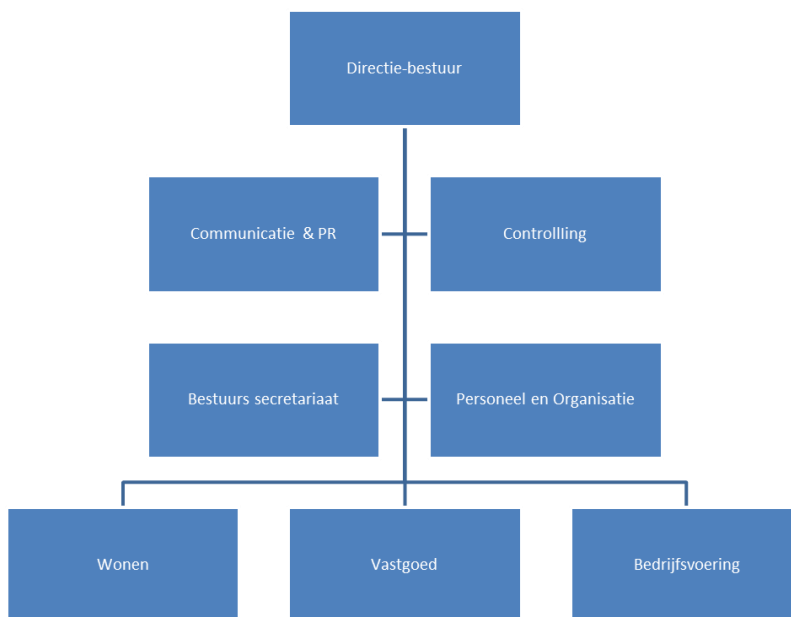


De gemiddelde leeftijd is 46 jaar. Deze gemiddelde leeftijd is bij woningbouwcorporaties niet geheel vreemd. Ervan uitgaande dat we allen nog minimaal tot ons 67^e levensjaar mogen doorwerken, betekent dit nog een gemiddeld werkzaam leven van 20 jaar.

Verlof

Per 31-12-2018 stonden er 2.890 verlofuren open van totaal 47 medewerkers. Totaal een verplichting aan onze medewerkers van € 84.000.

1.4.5.1.5 Organisatieschema



1.4.6 Ondernemingsraad

In 2018 vonden er verkiezingen plaats binnen de ondernemingsraad. Naast de al zittende leden, hebben twee kandidaten zich verkiesbaar gesteld. Dit heeft geresulteerd in een verkiezing waarbij onze achterban heeft mogen stemmen. Door deze stemming hebben twee zittende leden de ondernemingsraad verlaten en hebben twee nieuwe leden zitting genomen.

Een van de nieuwe leden heeft eind 2018, een andere baan gevonden waardoor er een vacature binnen de ondernemingsraad is vrijgekomen. Volgens ons reglement hebben wij de eerstvolgende in dezelfde kiesgroep van de laatst gehouden verkiezing benaderd. Deze kandidaat heeft aangegeven graag weer zitting te hebben in de ondernemingsraad en wil ook weer de rol van secretaris vervullen. Vanaf 1 januari 2019 bestaat de ondernemingsraad net als in 2018 uit: een voorzitter, een secretaris en 3 leden.

Vertrek voormalig directeur-bestuurder

2018 was een bewogen jaar voor geheel Mijande Wonen, inclusief de ondernemingsraad, door het vertrek van de voormalige directeur-bestuurder. Het vertrek heeft vanaf april een grote impact gehad op de gehele organisatie. Het heeft gezorgd voor onzekere tijden en het over de schouders meekijken van de Autoriteit Woningcorporaties.

De ondernemingsraad heeft vanaf het begin nauw contact gehad met de interim directeur-bestuurder over het gehele proces rondom de voormalige directeur-bestuurder. De ondernemingsraad werd tijdig geïnformeerd en is vaak om advies gevraagd. De ondernemingsraad heeft verder een aanzienlijke rol gehad bij het aanstellen van de interim directeur-bestuurder en later van de nieuwe vaste directeur-bestuurder.

Overleg (interim)directeur-bestuurder en ondernemingsraad

Voorafgaand aan het overleg met de (interim) directeur-bestuurder is de ondernemingsraad bij elkaar geweest om zaken voor te bespreken.

Verder zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken in het overleg:

- begroting 2018
- rapport evaluatie reorganisatie HKP
- personeelszaken
- vastgestelde vrije dagen 2019
- verkiezingen Ondernemingsraad
- wijziging organisatiestructuur
- vastgoedsturing (energiesprong/verduurzaming).

Overleg RvC

Verder vond er tweemaal een overleg met de RvC plaats. Bij één van de twee overleggen zijn twee van de raadsleden bij een regulier OR overleg met de directeur-bestuurder aangeschoven. Zo hebben zij een beter beeld gekregen van de werkwijze van de OR.

Hierin zijn de volgende punten besproken:

- gehele proces rondom voormalige directeur-bestuurder
- personeelszaken.

OR-platform

Een afvaardiging van de ondernemingsraad is begin 2018 in Zwolle geweest met een aantal andere OR-en van verschillende bedrijven uit Noord-Oost Nederland. Dit werd georganiseerd door MEDE. De middag had voor ons geen toegevoegde waarde. Wij hadden verwacht dat er alleen OR-en van andere corporaties aanwezig waren. Waarschijnlijk wordt er in 2019 opnieuw een platform opgericht met OR-en van verschillende corporaties uit de regio.

1.4.7 Verslag van de Raad van Commissarissen 2018

Elk jaar legt de Raad verantwoording af over de wijze waarop hij toezicht heeft gehouden. 2018 was evenwel een bijzonder jaar, dat de nodige tijd en inspanning heeft gekost van alle betrokkenen binnen Mijande Wonen; personeel, MT en ook van de RvC.

Terugblik

Het jaar 2018 kende helaas enkele ontwikkelingen die niet waren voorzien.

Dat begon toen de Raad in het eerste kwartaal van 2018 verschillende interne signalen (waaronder een klokkenluidersmelding) ontving over het handelen van haar voormalige directeur-bestuurder. Deze signalen zijn nader onderzocht en er zijn verschillende gesprekken gevoerd met de melders en voormalig directeur-bestuurder de heer Zuithof. Op 25 april 2018 constateerde de RvC dat er onvoldoende basis was voor een vruchtbare samenwerking en in overleg is besloten om het dienstverband met voornoemde directeur-bestuurder te beëindigen. Deze heeft daarop zijn werkzaamheden neergelegd. Een tijdelijk waarnemer is benoemd. Op 4 juni 2018 is de heer P. Ruigrok gestart als interim directeur-bestuurder bij Mijande Wonen. In die periode is de RvC een procedure gestart om een nieuwe directeur-bestuurder aan te kunnen stellen. In dezelfde periode speelden verschillende wisselingen in het MT; een nieuwe manager bedrijfsvoering trad aan en de manager Wonen vertrok om elders directeur-bestuurder te worden.

Een aantal signalen inzake het handelen van de voormalig directeur-bestuurder vroeg op 25 april 2018 om nader onderzoek, dat in opdracht van de RvC door een onafhankelijk forensisch onderzoeksbureau is uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek hebben er toe geleid dat de vaststellingsovereenkomst met de voormalig directeur-bestuurder op 25 juni 2018 is ontbonden en is omgezet naar een ontslag op staande voet. De voormalig directeur-bestuurder heeft vervolgens het ontslag op staande voet aangevochten. Op 31 oktober 2018 heeft de kantonrechter uitspraak gedaan en Mijande Wonen volledig in het gelijk gesteld. Voor Mijande Wonen is dit een bevestiging van de juistheid van haar handelen.

Deze samenloop van omstandigheden (gedwongen vertrek van de directeur-bestuurder, veranderingen in het MT) heeft veel aandacht van de RvC gevraagd. Naast hoor en wederhoor in het kader van de klokkenluidersregeling, een zorgvuldige afwikkeling van het ontslag van de voormalig directeur-bestuurder, zoeken en vinden van zowel een tijdelijke directeur-bestuurder als de definitieve nieuwe directeur-bestuurder en het voldoen aan wettelijke voorschriften in zo'n situatie, zoals een integriteitsmelding bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Een dergelijke situatie vraagt ook veel van het personeel. De RvC heeft dan ook intensiever contact gehad met de OR en het personeel

om ontwikkelingen met hen te bespreken. Daarnaast heeft Mijande Wonen intensief contact met de Aw en houdt zij hen voortdurend op de hoogte.

Voornoemde integriteitsmelding bij de Aw heeft er toe geleid dat aan Mijande Wonen enkele interventies zijn opgelegd, gericht op het lering trekken uit deze omstandigheden. Deze zijn door de Raad, de (interim) directeur-bestuurder en de organisatie snel en zorgvuldig opgepakt. Verderop in dit verslag leest u meer hierover. Deze opgelegde interventies betekenen overigens niet dat Mijande Wonen onder verscherpt toezicht staat. Dat zou slechts aan de orde zijn als het interne toezicht dat de RvC uitoefent ontoereikend is geweest. Het interne toezicht bij Mijande Wonen heeft gefunctioneerd en daar sluit het externe toezicht (Aw) bij aan.

Verslag vanuit toezichthoudende rol (werkgeversrol en klankbord/adviesrol)

Toezichtsvisie en -kader

Bij ons toezicht is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting leidend. Daarnaast onderschrijft de Raad de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties 2015 (versie juli 2017) van harte. Dat doen wij onder andere door in onderhavig jaarverslag een grote mate van transparantie te betrachten, teneinde aan de verantwoordingsplicht ten aanzien van belanghouders en belanghebbenden te voldoen.

Naar aanleiding van voornoemde codes heeft de Raad in 2017 nogmaals haar toezichtskader kritisch tegen het licht gehouden, hetgeen resulteerde in een geactualiseerde en geïntegreerde toezichtsvisie, toezichts- en toetsingskader voor de Raad en het Bestuur met datum 15 augustus 2017. De bijzondere ontwikkelingen in 2018 leiden tot de benodigde en hernieuwde aandacht voor het interne toezicht in 2018 en 2019.

Naast wet- en regelgeving als algemeen, extern toetsingskader geldt meer specifiek het eigen beleid van Mijande Wonen, vastgelegd in de Visie/Ons Plan (d.d. oktober 2015) als intern kader om het beleid te toetsen. Door middel van periodieke rapportages van de directeur-bestuurder aan de Raad houdt de Raad toezicht op de voortgang van de realisatie van deze visie. De ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan is door het onverwachtse vertrek van de voormalige directeur-bestuurder gestagneerd. In 2019 zal daarom met voorrang aan een nieuw ondernemingsplan gewerkt worden. Dit is inmiddels in gang gezet door de nieuwe directeur-bestuurder mevrouw Maatman. Zij is per 1 februari 2019 benoemd.

De Raad ziet toe op de voortgang van de uitvoering van de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van Mijande Wonen. Gepland was om in 2018 de verdere implementatie en ontwikkeling van de ingrijpende reorganisatie, die in 2016 plaats vond, te bespreken. Deze onderwerpen zijn echter naar de achtergrond geraakt door het gedwongen vertrek van de voormalige directeur-bestuurder. De Raad moest zich daardoor -naast reguliere onderwerpen- onder andere buigen over de aanstelling van een waarnemer, gevolgd door de benoeming van een interim directeur-bestuurder. Ook is aandacht en tijd gegaan naar de zorgvuldige werving&selectie van een "definitieve" directeur-bestuurder voor Mijande Wonen, meerdere gesprekken met de Autoriteit woningcorporaties en belanghouders.

Aanspreekbaarheid

De Raad hecht veel waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Wanneer daar aanleiding toe is, kan er via de bestuurssecretaris contact met de Raad worden opgenomen. Met regelmaat heeft de Raad overleg met de Ondernemingsraad, de Huurdersraad en MT-leden. Laatstgenoemden zijn -waar het gaat over hun beleidsterreinen- regelmatig aanwezig bij de reguliere vergadering van de Raad.

Het zo nodig rechtstreeks contact op kunnen nemen is aan de orde geweest in een van de personeelsbijeenkomsten in het afgelopen jaar. Wanneer en hoe medewerkers contact kunnen opnemen met de Raad is gepubliceerd op het intranet. Een afvaardiging van de Raad is in het afgelopen jaar aanwezig geweest bij de personeelsbijeenkomsten die nodig waren om de medewerkers goed en transparant te informeren over alle ontwikkelingen bij Mijande Wonen. Deze ontwikkelingen betroffen met name de bestuurderswisselingen, waaronder het vertrek van de voormalige directeur-bestuurder.

Commissarissen worden jaarlijks uitgenodigd bij (informele) personeelsbijeenkomsten, zoals de kerstbijeenkomst 2018. Daarbij waren drie commissarissen aanwezig.

Meer informatie over contact van de Raad met belanghouders leest u hierna onder "maatschappelijk belang".

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC van Mijande Wonen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de drie directeur-bestuurders (voormalig, waarnemer en interim) 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 belanghouders. Daarnaast heeft de RvC in 2018 een actieve rol vervuld in het bewaken van de doorlopende verbeteringen die de accountant voorstelt. Mede hierdoor houdt de Raad grip op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij heeft de Raad zich laten informeren door de accountant en de controller door middel van rapportages en gesprek met hen. Ook in 2018 zijn risico's, zowel in de hard controls als de soft controls, expliciet besproken met het bestuur. Het risicobeheersplan wordt nader uitgewerkt in 2019.

De RvC van Mijande Wonen heeft in het afgelopen jaar niet alleen contact gehad met de directeur-bestuurders en het MT, maar ook overleg gevoerd met de externe accountant, Huurdersraad en Ondernemingsraad. Afgelopen jaar heeft de Raad acht maal (6 regulier en 2 extra) vergaderd met de op dat moment benoemde (voormalig/waarnemend/interim) directeur-bestuurder. Daarnaast waren er bijeenkomsten van de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en de Commissie Wonen.

Aan alle reguliere en extra vergaderingen is een overleg tussen voorzitter en directeur-bestuurder vooraf gegaan, omtrent de agenda en/of specifieke onderwerpen. Buiten de vergaderingen om was veelvuldig en regelmatig contact tussen voorzitter RvC en (vooral waarnemer en interim) directeur-bestuurder. De RvC voorzitter is met grote regelmaat op het kantoor van Mijande Wonen aanwezig geweest om met waarnemend en interim directeur-bestuurder en medewerkers te overleggen gegeven de ontwikkelingen na het vertrek van voormalig directeur-bestuurder.

Op een incidentele verhindering na, waren de leden van de RvC bij de vergaderingen aanwezig. Twee leden waren wegens ziekte eenmalig verhinderd en twee leden waren wegens een ingelaste vergadering eenmalig verhinderd. Maar steeds is gebruik 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**, in willekeurige volgorde, waren o.a.:

- Zelfevaluatie Raad
- Melding aan, en contact met Autoriteit woningcorporaties
- Evaluatie reorganisatie
- Integriteit
- Toekomstig bestuur en management Mijande Wonen
- Verduurzamingsopgave; gewijzigde energiesprongprojecten
- Vastgoedsturing/-portefeuille/portefeuillestrategie
- Evaluatie accountant
- Verkoop woningen
- Omgang, participatie en invloed belanghouders
- Ontwikkelingsplan Westerhaar
- Managementletter interimcontrole*)

*) De externe accountant heeft in zijn managementletter interim controle 2018 gerapporteerd dat:

“Ons algehele beeld naar aanleiding van de tussentijdse controle is dat de interne beheersing die moet leiden tot een tijdige, juiste en volledige verantwoording van de reguliere transacties bij Mijande Wonen van voldoende niveau is. Wij hebben vastgesteld dat binnen de belangrijkste processen en systemen van Mijande Wonen toereikende functiescheiding is aangebracht. Desondanks zijn uit onze interim-controle bevindingen gebleken, waaruit blijkt dat verdere verbetering mogelijk en soms ook wenselijk is.”

(Deze bevindingen zijn in januari 2019 definitief opgeschreven. Na het vertrek van de voormalig directeur-bestuurder, heeft meerdere keren overleg plaats gevonden tussen de interim directeur-bestuurder en de accountant over de bevindingen, die tot het vertrek van de voormalig directeur-bestuurder hebben geleid. Hierover is de Raad geïnformeerd.)

Besluiten van de RvC

In 2018 heeft de Raad in totaal 40 besluiten genomen. (Voorgenomen) besluiten van het bestuur zijn goedgekeurd conform het bepaalde daaromtrent in de statuten en RvC-reglement. De belangrijkste **besluiten** betreffen:

- Bezoldiging Raad en beloning bestuur
- Intern Controleplan 2018
- (voorgenomen en definitieve) benoeming commissaris
- Ontslag voormalig directeur-bestuurder

- Uitstellen van vaststelling van de jaarrekening 2017
 - Jaarverslag RvC 2017
 - Benoeming en mandaat waarnemend directeur-bestuurder
 - Onderzoeksopdracht Integris
 - Profiel, benoeming en mandaat interim directeur-bestuurder
 - Opdrachtverstrekking Holland Consulting Group voor werving "definitieve" directeur-bestuurder;
 - Jaarrekening 2017 en decharge
 - Vaststelling Treasurystatuut
 - Functieprofiel "definitieve" directeur-bestuurder
 - Samenstelling commissies RvC
-
- (Naams)wijziging commissie maatschappelijk presteren in commissie wonen
 - Arbeidsvoorwaarden "definitieve" directeur-bestuurder
 - Bod aan gemeenten inzake prestatieafspraken 2019 conform Woningwet, ook wel jaarschijf genoemd
 - Investeringsvoorstellen, energiesprongprojecten
 - Aanvullend budget ICT
 - Opdracht BDO voor controle over 2018, tevens laatste jaar
 - Overeenkomst van opdracht interim directeur-bestuurder
 - (voorgenomen en definitieve) benoeming "definitieve" directeur-bestuurder
 - Statutenwijziging
 - Begroting 2019 met voorwaarden
 - Vaststelling Treasuryjaarplan 2019
 - Leningen BNG
 - Bureaukeuze voor Visitatie
 - Belet en ontstentenis RvC
 - Gewijzigde reglementen
 - Governance –agenda 2019

Vaste en bijzondere onderwerpen

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

Verder speelt nog de kwestie van de door de Aw vernietigde vergunning voor de verkoop van drie appartementen in Weerselo. Een nieuw ondernemingsplan, risicomangement, verduurzaming van een deel van onze woningen middels zogenaamde energiesprongprojecten, in relatie tot de in voorjaar 2019 goed te keuren nieuwe vastgoedsturingstrategie, zullen regelmatig terugkerende onderwerpen zijn.

Integriteit

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

Integriteit is in 2018 veelvuldig onderwerp van bespreking geweest. Uit onderzoek is immers gebleken dat voormalig directeur-bestuurder niet integer heeft gehandeld. Dit heeft geleid tot zijn ontslag op staande voet. Met dit besluit heeft de Raad haar rol als werkgever genomen en ingegrepen toen het nodig was.

Ieder lid van de Raad en elke medewerker dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris (en medewerkers) aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad een zogeheten integriteitscheck, die ook door de minister gehanteerd wordt 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 2018 is een aanzet tot een transactie met tegenstrijdige belangen aan de orde gekomen, waarbij de toenmalige voorzitter van de RvC en de toenmalige directeur-bestuurder betrokken waren. De transactie heeft evenwel nooit plaatsgevonden. Het vermeende tegenstrijdige belang is met betrokkenen besproken en afgehandeld.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-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.

Maatschappelijk Belang

De belangrijkste belanghouders zijn de Huurdersraad Mijande Wonen, de gemeenten Dinkelland en Twenterand, maar ook de medewerkers van Mijande Wonen. Daarom wordt o.a. met de Huurdersraad en met de Ondernemingsraad regelmatig gesproken door een afvaardiging van de RvC. Om extra aandacht aan het maatschappelijke belang te besteden, is in 2017 besloten een nieuwe commissie vorm te geven, die zich richt op belanghouders. De opdracht van deze commissie is medio 2018 uitgebreid om het volkshuisvestelijk belang meer accent te geven en heeft sindsdien de naam Commissie Wonen.

Commissie wonen

De commissie wonen bestaat uit twee personen uit de RvC. Zij heeft als aandachtsgebied het volkshuisvestelijk belang en het maatschappelijk belang. Deze commissie bespreekt de volkshuisvestelijke onderwerpen en bereidt het jaarlijkse gesprek voor tussen Raad en bestuur over de omgang met, de participatie en invloed van belanghouders. Verder adviseert zij omtrent het toezicht in termen van verbinding met de maatschappij en toegankelijkheid van de Raad voor belanghouders. Zij ziet toe op de prestatie- en jaarafspraken met beide gemeenten en Huurdersraad. De commissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor. De Raad blijft gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

De commissie wonen heeft in 2018 twee maal vergaderd met de interim directeur-bestuurder en de manager Wonen&Vastgoed. Onderwerp van gesprek waren vastgoedsturing, de voorzieningenwijzer, huurdersparticipatie, kwaliteit dienstverlening, prestatieafspraken, project Westerhaar en de omgang en contacten met belanghouders in zijn algemeenheid waaronder de bijeenkomsten met gemeenteraden. In 2018 is een nieuw reglement vastgesteld.

Overleg met belanghouders

De Raad vindt het belangrijk dat er een constructieve en goede dialoog plaats vindt met de diverse belanghouders van Mijande Wonen. Zij dienen periodiek in staat gesteld te worden om feedback te geven op, of mee te werken aan de vormgeving van het beleid van Mijande Wonen. Voor het merendeel worden deze contacten onderhouden door de directeur-bestuurder en MT-leden. De Raad wordt actief geïnformeerd over deze contacten door de directeur-bestuurder en participeert op meerdere momenten in contacten met stakeholders. Zo is de voorzitter van de RvC namens de Raad in 2018 aanwezig geweest bij een bestuurlijk overleg met zowel Twenterand als Dinkelland in het kader van de prestatieafspraken. In 2019 zullen tenminste twee commissarissen aan bestuurlijk overleg met deze gemeenten deelnemen.

In 2018 zijn de voornaamste belanghouders meerdere malen geïnformeerd over de ontwikkelingen bij Mijande Wonen naar aanleiding van het vertrek van voormalig directeur-bestuurder. De nodige persberichten vanuit Mijande Wonen zijn aan hen en anderen verstrekt. De Huurdersraad en de gemeentebesturen zijn persoonlijk bijgepraat in aanwezigheid van (een afvaardiging van) de Raad.

Overleg met de Huurdersraad

In 2018 heeft de RvC één maal officieel overleg gevoerd met de Huurdersraad in 2018, bij monde van de huurderscommissarissen mevrouw Sanders en mevrouw Postuma. Naast de reguliere vergadering hebben (een afvaardiging van) de Huurdersraad en de RvC elkaar ontmoet tijdens bovengenoemde besprekingen over de ontwikkelingen bij Mijande Wonen. Zowel mevrouw Sanders, mevrouw Postuma als haar opvolgster mevrouw Rosier, hebben de jaarvergadering van de Huurdersraad in mei 2018 bijgewoond.

Overleg met de Ondernemingsraad (OR)

In juni 2018 heeft de OR met de Raad, in aanwezigheid van de interim directeur-bestuurder vergaderd. In deze vergadering zijn de volgende onderwerpen besproken: personele en bestuurlijke ontwikkelingen, procedure benoeming directeur-bestuurder. De OR is door de Raad actief betrokken bij de selectie van een nieuwe directeur-bestuurder. Zo heeft de OR invloed gehad op de profiel schets en is de OR betrokken bij de sollicitatiegesprekken. De OR heeft unaniem positief geadviseerd op de benoeming van mevrouw Maatman.

In december 2018 heeft een afvaardiging van de RvC een overlegvergadering tussen interim directeur-bestuurder en OR bijgewoond. De belangrijkste onderwerpen die besproken zijn: gehele proces rondom de voormalige directeur-bestuurder, werving managers en de samenstelling van de OR.

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 hierover adviseert. De Auditcommissie voerde in 2018 overleg met het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de controller en met de externe accountant.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestaat uit twee leden van de Raad 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 2018 vijf maal vergaderd, waaronder een overleg met de accountant, zonder directeur-bestuurder. Van alle bijeenkomsten zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren vooral:

- management letter interim controle 2017
- bedrijfsplan/begroting 2019
- treasuryjaarplan 2019
- evaluatie/samenwerking BDO
- opdracht en controleplan BDO
- ICT kosten 2018
- marktwaarde en beleidswaarde
- vastgoedsturing
- energiesprongprojecten
- accountantsselectie
- 4 maands rapportage
- fiscaliteit
- jaarrekening 2017 en jaarverslag 2017
- intern controleplan 2018 en 2019

De Auditcommissie heeft kennis genomen van de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de directeur-bestuurder en de controller. De RvC is van mening dat de (interim) directeur-bestuurder adequate maatregelen heeft genomen om de bevindingen te adresseren. Zij zal gedurende 2019 wederom toezien op de uitvoering van deze maatregelen. Daarnaast ligt de nadruk op het verbeterplan dat begin 2019 tot stand is gekomen naar aanleiding van de uitkomst van het (cultuur)onderzoek uitgevoerd door Atrivé.

Rol, benoeming en beoordeling externe accountant

De directeur-bestuurder en de Auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. 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. In 2018 was de hierboven benoemde, uitgebreide 4-jaarlijkse evaluatie, aan de orde. Aan de hand van de uitkomsten is besloten de samenwerking met BDO opnieuw een jaar te verlengen. De samenwerking wordt in 2019 beëindigd, na controle van de jaarrekening 2018. De selectie van een nieuwe accountant is gestart.

Remuneratierapport 2018

Met dit Remuneratierapport geeft Mijande Wonen 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 Wonen ten aanzien van de directeur-bestuurder en de Raad en de wijze waarop dit beleid in 2018 is toegepast. Verder is in het Remuneratierapport opgenomen hoe de Raad zijn eigen functioneren heeft geëvalueerd.

De RvC in haar werkgeversrol is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de directeur-bestuurder. Bijna al deze onderwerpen waren in 2018 aan de orde.

Selectie- en remuneratiecommissie

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

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2018 twee maal regulier vergaderd. Daarnaast maakten de leden van deze commissie deel uit van de selectiecommissie RvC-lid op voordracht Huurdersraad en de selectiecommissie "definitieve" directeur-bestuurder. Samen met de bestuurssecretaris zijn begin 2018 gesprekken gevoerd met kandidaten voor de vacature van commissaris op voordracht van de Huurdersraad. In augustus en september van dat jaar voor de functie van directeur-bestuurder. Bij de tweede gespreksronde met kandidaten voor de invulling van de directeur-bestuurdersfunctie zijn alle leden van de RvC betrokken. De werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder is niet in eigen beheer gedaan maar met advies en begeleiding van Holland Consulting Group. Zowel de manager bedrijfsvoering als de Ondernemingsraad zijn voor advies betrokken. En de Huurdersraad is betrokken bij de profielschets die ten grondslag lag aan de procedure voor het werven en selecteren van de nieuwe directeur-bestuurder. De periode van waarneming van 7 mei 2018 tot en met 3 juni 2018 is intern geregeld met inzet van de voormalig manager Wonen. De interim-directeur-bestuurder (per 4 juni 2018 tot en met 31 januari 2019) is uit het netwerk van bureaus van de Raad geselecteerd, waarbij de Raad heeft kunnen kiezen uit twee kandidaten.

Van alle commissievergaderingen zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren eventuele dilemma's van de directeur-bestuurder, (voortgang) realisatie doelstellingen directie 2017 en doelstellingen 2018, beloning, vergoedingen en pensioen directeur-bestuurder 2018, bezoldiging RvC 2018 en werving RvC-lid. In september is de voortgang invulling vacature directeur-bestuurder en MT-leden besproken, evenals de aanbevelingen van de controller over de arbeidsvoorwaarden directeur-bestuurder. Daarnaast ook de doelstellingen voor de interim directeur-bestuurder en de periode van benoeming van de interim directeur-bestuurder. De personele en bestuurlijke ontwikkelingen zijn besproken, ontwikkelingen rondom de Ondernemingsraad, de zelfevaluatie, de samenstelling en werkwijze van de remuneratiecommissie en de overdrachtsperiode van interim naar definitieve directeur-bestuurder.

Beoordelings- en beloningsbeleid directeur-bestuurder

Het beoordelingsbeleid ten aanzien van de directeur-bestuurder van Mijande Wonen is gebaseerd op het behalen van resultaten, op jaarlijks te maken afspraken. Daarnaast beoordeelt de Raad of de wijze van vervulling van de directeur-bestuurdersrol past bij de omvang, ambities, visie en missie van Mijande Wonen. Begin 2018 zijn met de voormalige directeur-bestuurder nog afspraken gemaakt over te behalen doelen in 2018. Bespreking van deze doelen was in 2018 niet meer mogelijk door het vertrek van de voormalige directeur-bestuurder. De beoordeling van de interim directeur-bestuurder vond meerdere malen plaats en de Raad is tevreden met hetgeen door hem bewerkstelligd is.

Uitgangspunt bij de beloning van de directeur-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 totale jaar 2018 heeft de Raad het functioneren van voormalig directeur-bestuurder niet beoordeeld, gegeven het ontslag op staande voet op 25 juni 2018. Op 14 februari 2018 is door de Raad nog wel besloten, op voorstel van de Remuneratiecommissie, om de beloning van de directeur-bestuurder per 1 januari 2018 met 3,31 % te verhogen. De verantwoording van de beloning van de directeur-bestuurders in 2018 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

Ook een directeur-bestuurder is verplicht tot permanente educatie. Hij moet 108 PE-punten behalen in de jaren 2015-2016-2017. Over alle genoemde jaren zijn door de voormalige directeur-bestuurder 190 punten behaald. De waarnemend directeur-bestuurder heeft in de periode van waarneming geen PE-punten behaald. Ook de interim directeur-bestuurder heeft zich aan deze systematiek gehouden.

Overige arbeidsrechtelijke afspraken

De voormalige directeur-bestuurder had een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, maar ook een bestuurlijke benoeming voor onbepaalde tijd, zoals hiervoor toegelicht. Deze directeur-bestuurder ontving een onkostenvergoeding. Verder was hem een bedrijfsauto ter beschikking gesteld die ook privé gebruikt werd. Voor de overige arbeidsvoorwaarden is aangesloten bij de Aansluitende Arbeidsvoorwaarden van Mijande Wonen. Door zijn ontslag op staande voet, zijn hem geen (vertrek)vergoedingen toegekend.

De interim directeur-bestuurder heeft gewerkt conform een overeenkomst van opdracht. Deze is twee keer herzien, op grond van de benodigde uren en inhoud van de opdracht. De heer Ruigrok is in eerste instantie per 4 juni benoemd voor maximaal 3 maanden. Vervolgens is hij op grond van

een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties per 12 juli benoemd, voor een periode tot uiterlijk 12 maart 2019.

Mevrouw Maatman, nieuwe directeur-bestuurder per 1 februari 2019, heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd; zij is benoemd als directeur-bestuurder voor een periode van 4 jaar.

Nevenfuncties (voormalig) directeur-bestuurder

De heer P. Zuithof, voormalig directeur-bestuurder, vervulde een nevenfunctie als voorzitter van het bestuur van de Tubbergse Onderwijs Federatie, tegen een jaarlijkse vergoeding van € 250.

De heer P. Ruigrok, interim directeur-bestuurder, heeft de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht WoonZorgcentra Haaglanden
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Klein Geluk (tot 1 juli 2018: De Zorgmensen)
- Voorzitter RvC Woningbouw Vereniging voor Arnhemse Ambtenaren
- Voorzitter RvC Kuiper Arnhem Bouw en Ontwikkeling
- Voorzitter bestuur Stichting Eusebius Arnhem
- Voorzitter Watertorenberaad
- Geassocieerd bestuursadviseur TwynstraGudde
- Docent VTW-academy

Geen van deze functies betreft een toegelaten instelling.

Beoordeling- en honoreringsbeleid RvC

De Raad heeft zoals gebruikelijk, in februari 2018 vergaderd over zijn eigen functioneren, de jaarlijkse zelfevaluatie. Dit is gebeurd in afwezigheid van de directeur-bestuurder. In het najaar van 2018 is opnieuw, op verzoek van de Autoriteit woningcorporaties wonen, een zelfevaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding. Zie kopje zelfevaluatie.

Ook het honoreringsbeleid van de Raad voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). De bezoldiging is een vast bedrag per jaar. Er is geen vergoeding voor eventuele extra werkzaamheden. Scholingsactiviteiten worden afzonderlijk door Mijande Wonen bekostigd. Er worden geen aparte onkostenvergoedingen verstrekt. Met de leden van de Raad zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten.

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

De bezoldiging is iets verhoogd omdat de Raad naar een gewenste, meer bescheiden omvang van in totaal 5 commissarissen is teruggebracht.

De verantwoording van de beloning van de Raad in 2018 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

Werkgeversrol

De Raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen van de directeur-bestuurder. Ieder jaar beoordeelt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder.

Met ingang van 1 juli 2015 is de "Fit&proper test" ingevoerd waarmee de geschiktheid en betrouwbaarheid van (nieuwe) directeur-bestuurders of commissarissen getoetst wordt. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) 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 2018 was deze toets van toepassing op de werving en benoeming van een nieuw lid van de Raad, en ook op de benoeming van zowel de interim directeur-bestuurder als de "definitieve" directeur-bestuurder. Nadat de Aw betreffende positieve zienswijzen heeft verstrekt, heeft de Raad tijdig het RvC lid op voordracht Huurdersraad benoemd. Zo ook de interim directeur-bestuurder en de "definitieve" directeur-bestuurder per 1 februari 2019.

Zelfevaluatie van de Raad

In het verslagjaar heeft de RvC tweemaal een zelfevaluatie uitgevoerd. In de bijeenkomst van 14 februari 2018, is het eigen functioneren van de RvC over 2017 besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is het functioneren van de directeur-bestuurder besproken. De zelfevaluatie vond plaats onder externe begeleiding, ondanks dat dit in 2017 ook is gedaan en om het jaar verplicht is. De zelfevaluatie is gecombineerd met de onderzoeksresultaten van een promotieonderzoek, waar de leden in 2017 aan hebben meegewerkt. Promotieonderzoekster mevrouw M. Engbers woonde een vergadering bij en interviewde alle RvC-leden en de directeur-bestuurder voor haar onderzoek over de invloed van het ongezegde op de besluitvorming in "boardrooms".

In september 2018 vond een zelfevaluatie plaats in het licht van alle gebeurtenissen in 2018. Deze zelfevaluatie is gehouden naar aanleiding van alle ontwikkelingen en vond plaats onder externe begeleiding. De uitkomst van deze zelfevaluatie is overlegd aan de Aw en kan als volgt worden samengevat: Reflectie op de gebeurtenissen levert enkele aandachtspunten op voor de Raad

waaronder het verder versterken van gezamenlijke rolopvatting en rolneming. De Raad neemt de aandachtspunten ter harte.

Over de RVC

Woningwet/Veegwet

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

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die zijn omschreven in de statuten van Mijande Wonen en in het RvC-reglement. Dit reglement is gepubliceerd op <https://www.mijande.nl/raad-van-commissarissen>. 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 2017 ook een commissie maatschappelijk presteren opgericht. Deze commissie is in 2018 gewijzigd tot een commissie wonen. 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 RvC als geheel.

Toepassing Governancecode Woningcorporaties

Eind 2016 is de implementatie van de Governancecode geëvalueerd. Duidelijk is geworden dat wij deze naleven, met enkele – toegestane – afwijkingen.

Op enkele punten is er sprake van een overgangsregelgeving situatie. Zo had de voormalige directeur-bestuurder in afwijking van de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet geen bestuurlijke benoeming voor vier jaar, maar een benoeming voor onbepaalde tijd. De reden dat hiervoor destijds werd gekozen was dat deze directeur-bestuurder al een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd had en op deze wijze de continuïteit gewaarborgd werd. Daarbij is afgesproken het functioneren van de directeur/bestuurder jaarlijks te evalueren. Door het vertrek van de betreffende directeur-bestuurder is deze situatie beëindigd.

Verder is er op basis van een overgangssituatie gemotiveerd afgeweken van voornoemde Governancecode inzake herbenoeming laatste termijn. Dit wordt in dit verslag toegelicht onder het kopje "herbenoeming laatste termijn".

Deskundigheid en samenstelling

De RvC van Mijande Wonen bestaat sinds 1 juli 2018 uit vijf leden en kende in 2018 de volgende samenstelling.

Naam	Geboortjaar	Deskundigheidsgebied	Nevenfuncties	Hoofdfunctie
Dhr. H.W.M. Heijman Tot 1 juli 2018	1950	Algemeen Voorzitter RvC tot 1-7-2018	Adviseur en docent t.b.v. de overheid en non-profit Instellingen Lid centrale cliëntenraad st. Vecht en IJssel	Burgemeester tot 1 juli 2015 in Bussum.
Mevr. S. Posthuma Tot 1 juli 2018	1965	Volkshuisvesting technisch/juridisch Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid RvT Livio (zorginstelling) tot 1 januari 2018 Voorzitter VvE Trompflat	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht en bedrijfsjurist.
Dhr. G. Verkerk	1952	Financieel/Volkshuisvesting/ Vastgoed-ontwikkeling/ Ondernemerschap Vice-voorzitter RvC	Voorzitter Stichting Vrienden van Estrela Nova Penningmeester Widar beheer (gezondheidscentrum Zeist) Lid RvT Berg en Boschschool Lid RvT WoonGoed Zeist (per 1-1-2018) Algemeen bestuurslid stichting vluchtelingkinderen	Zelfstandig adviseur.
Mevr. L.H.J.M. Sanders	1960	Volkshuisvesting Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders) Voorzitter RvC per 1-7-2018	Raadslid GroenLinks Lochem (per november 2017) Penningmeester Janbrandstichting Gorssel (huisvesting verstandelijk gehandicapten)	Zelfstandig adviseur.
Dhr. I. Kahraman	1974	Financieel en ICT	Raadslid CDA Rijssen-Holten tot maart 2018 Voorzitter tennisclub Rijssen	Vice President Atos.
Dhr. F. Weusthof	1967	Personeel & organisatie	Bestuur en vrijwilliger K.V.V. Quick '20	MT-lid/Hoofd PZ&O onderwijsbureau.
Mevr. A. Rosier Sinds 1 juli 2018	1967	Juridisch/Volkshuisvesting/technisch/ Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid RvC woonstichting VechtHorst Lid RvC Vredenhof uitvaartorganisatie Voorzitter Raad van Advies Parcival Crisis	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht, jurist en coach.

Actuele informatie over de samenstelling en deskundigheid van de Raad is tevens gepubliceerd op de website van Mijande Wonen. Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW.

Profielschets

De RvC heeft een profielschets opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC 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 bovenstaande tabel is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissaris in het verslagjaar voldoet.

Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch aan te spreken. De profielschets is in november 2017 aangepast als gevolg van zowel de jaarlijkse herijking als de werving van een nieuwe commissaris in 2018. Het document is gepubliceerd op de website www.mijande.nl. De RvC 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 Heijman en Posthuma op 1 juli 2018 hun functie beëindigd.

De selectie- en remuneratiecommissie is reeds in 2017 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. De profielschets en de gewenste deskundigheid is in de RvC besproken. Verder is eind 2017, door de voormalige voorzitter en de aftredende huurderscommissaris,

gesproken met een afvaardiging van de Huurdersraad over het aftreden van deze huurderscommissaris per 1 juli 2018. Naar aanleiding daarvan hebben de Raad en Huurdersraad gezamenlijk een selectietraject doorlopen.

De vacature is op de website van de corporatie gepubliceerd (begin 2018) en openbaar gemaakt via een advertentie in de Twentsche courant Tubantia, op de site van Aedes en de site van VTW. De gewenste deskundigheid was een juridisch profiel, te benoemen op voordracht van de huurders. De vacature is ingevuld met de benoeming van mevrouw Rosier op voordracht van de Huurdersraad.

Besloten is niet beide aftredende commissarissen te vervangen, maar om de Raad naar een gewenste, meer bescheiden omvang van in totaal 5 commissarissen terug te brengen en daarmee slechts 1 nieuwe commissaris te werven. Het voorzitterschap wordt sinds 1 juli 2018 vervuld door één van de zittende leden, mevrouw Sanders. Het vice-voorzitterschap door de heer Verkerk.

Introductieprogramma

In de eerste maanden na haar benoeming heeft mevrouw Rosier een introductieprogramma doorlopen, waarin zij onder andere kennis maakte met haar voorganger (voor een overdracht), de directeur-bestuurder, later de interim-bestuurder en het managementteam. Verder ontving zij een uitgebreide set aan (Governance) informatie. Later in 2018 is kennis gemaakt met medewerkers.

Herbenoeming laatste termijn

Conform het vastgestelde rooster van aftreden zijn op 23 april 2015, vóór inwerkingtreding van de Governancecode 2015 en Woningwet 2015, twee leden herbenoemd voor een laatste, derde termijn van drie jaar. Het betreft de heer Heijman en mevrouw Posthuma. Zij werden na de fusie in 2010, waarbij 6 nieuwe commissarissen aantraden, voor de eerste maal benoemd voor één jaar. In 2011 werden de heer Heijman en mevrouw Posthuma herbenoemd voor vier jaar. Met de tweede herbenoeming in 2015 werd de maximum termijn van 8 jaar uit de eerdere Governancecode 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.

Met het aftreden van deze beide commissarissen is deze uitzondering en beargumenteerde afwijking van de termijnen niet meer van toepassing. Begin 2019 is een nieuw rooster van aftreden vastgesteld, waarbij alle leden slechts twee keer voor een termijn van 4 jaar worden benoemd. Zowel de voorzitter als de vice-voorzitter beëindigen hun tweede termijn een jaar respectievelijk twee jaar eerder. Hiermee wordt beoogd de continuïteit binnen de Raad te waarborgen.

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 Raad. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op de diverse terreinen. De commissies rapporteren aan de voltallige RvC. De Raad blijft als gehele Raad gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het interne toezicht.

<i>Commissie</i>	<i>Samenstelling</i>	<i>Aantal x vergaderd in 2018</i>
Remuneratiecommissie	Dhr. F. Weusthof, voorzitter Dhr. H.W.M. Heijman, lid tot 1 juli 2018 Mevr. L.H.J.M. Sanders, lid vanaf 1 juli 2018	2
Auditcommissie	Dhr. G. Verkerk, voorzitter Dhr. I. Kahraman, lid	5
Commissie wonen	Mevr. A. Rosier, voorzitter vanaf 1 juli 2018 Mevr. L.H.J.M. Sanders, lid vanaf 1 juli 2018 (voorheen voorzitter commissie) Dhr. H.W.M. Heijman, lid tot 1 juli 2018	2

Rooster van aftreden

Leden van de RvC kunnen op grond van de statuten en het RvC-reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is 1 keer mogelijk met een maximale termijn van 8 jaar.

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Benoemd per</i>	<i>Herbenoemd per /herbenoembaar</i>	<i>Afgetreden /Aftredend</i>
Dhr. H.W.M. Heijman	Voorzitter	1 juli 2010	1 juli 2011 en 2015*	1 juli 2018 afgetreden
Mevr. S. Posthuma		1 juli 2010	1 juli 2011 en 2015*	1 juli 2018 afgetreden
Dhr. G. Verkerk	Vice-voorzitter	1 juli 2016	1 juli 2020 herbenoembaar	1 juli 2022
Mevr. L.H.J.M. Sanders	Voorzitter	1 juli 2016	1 juli 2020 herbenoembaar	1 juli 2023
Dhr. F. Weusthof		1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoembaar	1 juli 2025
Dhr. I. Kahraman		1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoembaar	1 juli 2025
Mevr. A. Rosier		1 juli 2018	1 juli 2022 herbenoembaar	1 juli 2026

* zie toelichting hierboven onder "herbenoeming laatste termijn".

Met het aftreden van twee leden per 1 juli 2018 is de gehele Raad afgetreden die met de fusie in 2010 is benoemd. Met de benoeming van het laatste lid is er sprake van een geheel nieuwe Raad waarvan de langstzittende leden in 2016 zijn aangetreden. Dit zorgt voor een nieuwe dynamiek, waar aandacht voor is. In 2019 zal een zelfevaluatie plaats vinden, waarbij ook de toezichtsvisie wordt geëvalueerd. In 2019 is er opnieuw aandacht voor teamvorming en samenwerking binnen de Raad.

Onafhankelijkheid

Geen van de leden van de RvC van Mijande Wonen of de directeur-bestuurder (of de interim-bestuurder) heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Bij de aanstelling van de interim directeur-bestuurder is uitgesloten, dat tijdens zijn opdracht bij Mijande Wonen, voor Twynstra Gudde opdrachten zouden worden verricht. Dat is nageleefd.

Een overzicht van de nevenfuncties van commissarissen is hierboven opgenomen. De nevenfuncties van zowel voormalig als interim directeur-bestuurder treft u verderop in dit verslag aan.

Permanente Educatie

Volgens afspraak bezoeken leden individueel in beginsel minimaal twee keer per jaar een seminar of gelijkwaardig evenement in het kader van deskundigheidsbevordering. Alle commissarissen en de directeur-bestuurder conformeren zich aan de PE-systematiek en hebben voldaan aan de eis om gemiddeld vijf punten voor permanente educatie (PE) per jaar te halen:

- L.H.J.M. Sanders: 32 PE-punten (sinds 2016)
- G. Verkerk: 33 PE-punten (sinds 2016)
- I. Kahraman: 51 PE-punten (sinds 2017)
- F. Weusthof: 11 PE-punten (sinds 2017)
- A. Rosier: 39 PE-punten (sinds 2017)

De volgende bijeenkomsten/seminars/congressen zijn in 2018 bezocht:

- Bijeenkomsten van Woon Twente
- Regionale bijeenkomsten VTW/Aedes/NVBW
- De huurder aan de knoppen (incompany)
- Masterclass sturen en toezicht op cultuur en gedrag
- Teamvorming van de RvC
- Finance&Risk Management voor Woningcorporaties
- De tafel Next 24
- Lessons Learned met de Aw
- Leiderschap en samenwerking, de rol als toezichthouder

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

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

Dankwoord

Op 27 juni 2019 hebben de leden van de RvC en de directeur-bestuurder dit jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant.

Tevens heeft de Raad met instemming kennis genomen van de over de jaarrekening en het jaarverslag 2018 uitgebrachte controleverklaring van BDO Accountants. De Raad heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2018 vastgesteld.

De Raad wenst de waarnemend en interim-directeur- bestuurder, het management en de medewerkers van Mijande Wonen en alle andere betrokkenen hartelijk te bedanken voor hun inzet die zij in 2018 hebben geleverd en betrokkenheid die zij getoond hebben bij Mijande Wonen en haar huurders.

Verklaring van de RvC

De (interim) directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2018 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de (interim) directeur-bestuurder.

De RvC verleent de voormalige directeur-bestuurder, de heer Zuithof, geen décharge voor het gevoerde beleid in de periode: 1 januari 2018 t/m 6 mei 2018.

De RvC verleent de waarnemend directeur-bestuurder, mevrouw Mobach, décharge voor het gevoerde beleid in de periode: 7 mei 2018 t/m 3 juni 2018.

De RvC verleent de interim directeur-bestuurder, de heer Ruigrok, décharge voor het gevoerde beleid in de periode: 4 juni 2018 t/m 31 december 2018, zoals verwoord in dit jaarverslag 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 verbin-
tenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring.

Vriezenveen, 27 juni 2019

Was getekend, namens de RvC,

Mevr. L.H.J.M. Sanders,
Voorzitter RvC

Dhr. G. Verkerk

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F. Weusthof

Mevr. A. Rosier

2. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	2018	2017
1. Woningen		
Begin boekjaar in exploitatie	4.756	4.873
af: verkoop	-12	-120
af: sloop	-	-2
af: uit exploitatie wegens gepland project	-	-
bij: teruggekocht uit VOV	-	-
bij: nieuwbouw/aankoop	-	5
<i>Einde boekjaar woningen in exploitatie *1)</i>	4.744	4.756
2. Garages en autoboxen *2)	31	31
3. Parkeerplaatsen *2)	61	61
4. Onzelfstandige wooneenheden (Daeb vastgoed)	186	186
5. Idem, woonwagen standplaats (Daeb vastgoed)	1	1
6. Sociaal vastgoed (DEAB vastgoed)	14	14
7. Commercieel vastgoed (Niet DAEB vastgoed)	37	38
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>	5.074	5.087
*1) Woningen Daeb	4.628	4.640
Idem Niet Daeb	116	116
<i>Einde boekjaar woningen in exploitatie</i>	4.744	4.756
*2) Totaal garages, autoboxen en parkeerplaatsen		
Idem Daeb	79	79
Idem Niet Daeb	13	13
<i>Totaal garages, autoboxen en parkeerplaatsen in exploitatie</i>	92	92
Personeelsbezetting (Fte, einde boekjaar in loondienst)	2018	2017
Directie	-	1,00
Wonen (inclusief vaklieden)	18,64	21,20
Vastgoed	10,56	9,56
Bedrijfsvoering	9,44	12,44
Staf	2,17	2,83
Totaal	40,81	47,03

Verhuur en incasso	2018	2017
1. Woningzoekenden	4.089	3.623
2. Toewijzingen	452	540
3. Verhuringen	347	398
5. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	-	32
6a. Goedkope woningen	666	745
6b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoons huishoudens)	3.176	3.246
6c. Betaalbare woningen (gezinnen)	452	350
6d. Dure woningen	344	346
6e. Vrije markt (niet geliberaliseerd)	55	32
6f. Vrije markt (geliberaliseerd)	51	37
7a. Huurachterstand per 31 december in %	1,47	1,81
7b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	0,86	1,21
7c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,61	0,60
8. Huurderving boekjaar in %	1,1	1,0
Kwaliteit woningbezit		
Dagelijks onderhoud (Reparaties - en mutatie onderhoud(€ per VHE)	561	750
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	2.136	920 *1)
Gemiddelde WWS punten	155	154
Balans en winst-en verliesrekening (€ per VHE)		
1. Eigen vermogen Marktwaaarde	71.009	62.036 *2)
2. Vastgoed in exploitatie	101.115	90.902
3. Kosten van beheer	455	384 *2)
4. Directe bedrijfslasten	1.261	1.198 *2)
5. Salarissen, sociale en pensioenlasten	565	499
6. Rentelasten	1.246	877
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	513	503
Financiële positie		
1. Liquiditeit (current ratio) in %	31,3%	28,7%
2. Solvabiliteit in %(o.b.v. marktwaarde)	66,7%	64,5%
3. Rentabiliteit eigen vermogen in % (o.b.v marktwaarde)	13,5%	-5,3% *2)
4. Rentabiliteit totaal vermogen in % (o.b.v. marktwaarde)	9,3%	0,8% *2)

*1) Vanaf 2018 wordt een deel van de kosten i.v.m. de energiesprong conform fiscale afspraken met de fiscus toegerekend aan het onderhoud.

*2) Vergelijkende cijfers aangepast.

3. Jaarrekening

3.1.1 Balans per 31 december 2018

Balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

		31-12-2018	31-12-2017
		€ 1.000	€ 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	485.082	435.861
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	27.973	26.559
		513.055	462.420
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	980	1.234
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	6.959	7.660
Totaal van vastgoedbeleggingen		520.994	471.314
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	1.4	2.964	2.612
		2.964	2.612
<u>Financiële vaste activa</u>			
	2		
Latente belastingvorderingen	2.1	10.157	7.623
Overige vorderingen	2.2	577	697
Totaal van financiële vaste activa		10.734	8.320
Totaal van vaste activa		534.692	482.246
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>			
	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	337	275
Overige voorraden	3.2	141	163
Totaal voorraden		478	438
<u>Vorderingen</u>			
	4		
Huurdebiteuren	4.1	345	449
Overheid	4.2	10	44
Overige vorderingen	4.3	1.586	654
Overlopende activa	4.4	120	197
Totaal van vorderingen		2.061	1.344
<u>Liquide middelen</u>			
Liquide middelen	5	3.293	3.661
Totaal van vlottende activa		5.832	5.443
Totaal van activa		540.524	487.689

		31-12-2018	31-12-2017
		€ 1.000	€ 1.000
PASSIVA			
<u>Eigen vermogen</u>			
	6		
Kapitaal	6.1	0	0
Overige reserves	6.2	29.275	91.087
Herwaarderingsreserves	6.3	285.498	240.680
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.4	45.526	-16.994
Totaal van eigen vermogen		<u>360.299</u>	<u>314.773</u>
<u>Voorzieningen</u>			
	7		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	3.403	0
Voorziening latente belastingenverplichtingen	7.2	6.240	7.554
Overige voorzieningen	7.3	0	245
Totaal van voorzieningen		<u>9.643</u>	<u>7.799</u>
<u>Langlopende schulden</u>			
	8		
Schulden/leningen aan overheid	8.1	4.084	4.162
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	8.2	138.006	132.712
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	1.257	1.432
Overige schulden	8.4	8.593	7.875
Totaal van langlopende schulden		<u>146.599</u>	<u>146.181</u>
Viottende passiva			
<u>Kortlopende schulden</u>			
	9		
Schulden aan overheid	9.1	127	77
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	8.782	9.653
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	4.207	3.723
Schulden terzake belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	983	931
Schulden ter zake van pensioenen	9.5	70	48
Overige schulden	9.6	457	277
Overlopende passiva	9.7	4.016	4.227
Totaal van kortlopende schulden		<u>18.642</u>	<u>18.936</u>
Totaal van passiva		<u><u>540.524</u></u>	<u><u>487.689</u></u>

3.1.2 Gescheiden balans per 31 december 2018

Gescheiden balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

		Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
		31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
		* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	485.082	-		485.082
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	-	27.973		27.973
		485.082	27.973	-	513.055
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	980	-		980
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	6.959	-		6.959
Totaal van vastgoedbeleggingen		493.021	27.973	-	520.994
Materiele vaste activa					
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	1.4	2.964	-		2.964
		2.964	-	-	2.964
Financiële vaste activa					
Latente belastingvorderingen	2.1	9.468	689		10.157
Overige vorderingen	2.2	577	-		577
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		18.179		-18.179	-
Lening u/g		8.320		-8.320	-
Totaal van financiële vaste activa		36.544	689	-26.499	10.734
Totaal van vaste activa		532.529	28.662	-26.499	534.692
Vlottende activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	337	-		337
Overige voorraden	3.2	104	37		141
Totaal voorraden		441	37	-	478
Vorderingen					
Huurdebiteuren	4.1	331	14		345
Overheid	4.2	10	-		10
Overige vorderingen	4.3	2.985	11	-1.410	1.586
Overlopende activa	4.4	120	-		120
Totaal van vorderingen		3.446	25	-1.410	2.061
Liquide middelen					
Liquide middelen	5	78	3.215		3.293
Totaal van vlottende activa		3.965	3.277	-1.410	5.832
Totaal activa		536.494	31.939	-27.909	540.524

		Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
		31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
		* €1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
PASSIVA					
Eigen vermogen					
	6				
Kapitaal	6.1	-	-		-
Overige reserves	6.2	29.275	7.445	-7.445	29.275
Herwaarderingsreserves	6.3	285.498	7.814	-7.814	285.498
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.4	45.526	2.920	-2.920	45.526
Totaal van eigen vermogen		360.299	18.179	-18.179	360.299
Voorzieningen					
	7				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	3.403	-		3.403
Voorziening latente belastingenverplichtingen	7.2	5.900	340		6.240
Overige voorzieningen	7.3	-	-		-
Totaal van voorzieningen		9.303	340	-	9.643
Langlopende schulden					
	8				
Schulden/leningen aan overheid	8.1	3.603	481		4.084
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	8.2	136.882	1.124		138.006
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	1.257	-		1.257
Overige schulden	8.4	8.593			8.593
Starterslening niet DAEB			8.320	-8.320	-
Totaal van langlopende schulden		150.335	9.925	-8.320	151.940
Vlottende passiva					
Kortlopende schulden					
	9				
Schulden aan overheid	9.1	127	-		127
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	8.669	113		8.782
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	4.202	5		4.207
Schulden terzake belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	986	-3		983
Schulden ter zake van pensioenen	9.5	70	-		70
Overige schulden	9.6	335	1.532	-1.410	457
Overlopende passiva	9.7	2.168	1.848		4.016
		16.557	3.495	-1.410	18.642
Totaal passiva		536.494	31.939	-27.909	540.524

3.2.1 Winst- en verliesrekening over 2018

Winst- en verliesrekening 2018

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
	* € 1.000	* € 1.000
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
10 Huuropbrengsten	30.924	31.072
11.1 Opbrengsten servicecontracten	434	436
11.2 Lasten servicecontracten	-503	-481
12 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.488	-3.875 *)
13 Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.684	-8.453
14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.325	-4.787
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.358	13.912
<u>Verkopen</u>		
15.1 Verkoopbrengst vastgoedportefeuille	2.307	10.127
15.2 Toegerekende organisatiekosten	-106	-285
15.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.519	-10.745
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	682	-903
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.350	-5.899
16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.384	-2.253
16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-79	30
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.955	-8.122
<u>Overige activiteiten</u>		
17.1 Opbrengsten overige activiteiten	267	431
17.2 Kosten overige activiteiten	-269	-570 *)
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-2	-139
<u>Overige organisatiekosten</u>		
18 Overige organisatiekosten	-694	-389
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>		
19 Kosten omtrent leefbaarheid	-299	-257
<u>Financiële baten en lasten</u>		
20.1 Waardeveranderingen van financiële vast activa en van effecten	-	-
20.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-4 *)
20.3 Rente lasten en soortgelijke kosten	-6.324	-4.434 *)
Totaal van financiële baten en lasten	-6.324	-4.438
Totaal van resultaat voor belastingen	41.676	-336
<u>Belastingen</u>		
21 Belastingen	3.850	-16.658
Totaal van resultaat na belastingen	45.526	-16.994

*) Presentatiewijziging i.v.m. herclassificatie kosten overige activiteiten en overige organisatie kosten.

3.2.2 Winst- en verliesrekening over 2018

Gescheiden winst- en verliesrekening 2018

	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>				
10 Huuropbrengsten	29.205	1.719		30.924
11.1 Opbrengsten servicecontracten	350	84		434
11.2 Lasten servicecontracten	-406	-97		-503
12 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.343	-145		-4.488
13 Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.450	-234		-13.684
14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.262	-63		-5.325
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.094	1.264	-	7.358
<u>Verkopen</u>				
15.1 Verkoopbrengst vastgoedportefeuille	1.959	348		2.307
15.2 Toegerekende organisatiekosten	-98	-8		-106
15.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.374	-145		-1.519
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	487	195	-	682
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>				
16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.350	-		-8.350
16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.834	1.550		49.384
16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-79	-		-79
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.405	1.550	-	40.955
<u>Overige activiteiten</u>				
17.1 Opbrengsten overige activiteiten	277	-10		267
17.2 Kosten overige activiteiten	-246	-23		-269
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	31	-33	-	-2
<u>Overige organisatiekosten</u>				
18 Overige organisatiekosten	-670	-24		-694
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>				
19 Kosten omtrent leefbaarheid	-290	-9		-299
<u>Financiële baten en lasten</u>				
20.1 Waardeveranderingen van financiële vast activa en van effecten	-	-		-
20.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	164		-164	-
20.3 Rente lasten en soortgelijke kosten	-6.257	-231	164	-6.324
Totaal van financiële baten en lasten	-6.093	-231	-	-6.324
Totaal van resultaat voor belastingen	38.964	2.712	-	41.676
<u>Belastingen</u>				
21 Belastingen	3.642	208		3.850
22 Resultaat uit deelnemingen	2.920		-2.920	-
Totaal van resultaat na belastingen	45.526	2.920	-2.920	45.526

3.3.1 Kasstroomoverzicht over 2018 (DAEB en Niet DAEB)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	30.967	32.145
Vergoedingen	622	393
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	18	44
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>31.607</u>	<u>32.582</u>
Uitgaven		
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-3.450	-3.597
Onderhoudsuitgaven	-12.227	-8.388
Overige bedrijfsuitgaven	-5.307	-3.789
Betaalde interest	-5.414	-5.765
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-29	-25
Verhuurdersheffing	-3.448	-3.235
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-120	-142
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-29.995</u>	<u>-24.941</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten (Deab en niet Daeb)	1.612	7.641
(Des)Investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woonegelegenheden	2.086	9.619
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>2.086</u>	<u>9.619</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-79	-
Verbeteruitgaven	-7.581	-9.276
Investerings overig (activa ten dienste van)	-629	-134
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-8.289</u>	<u>-9.410</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.203	209
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	14.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>14.000</u>	<u>-</u>
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-9.741	-4.902
Aflossingen ongeborgde leningen	-36	-142
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-9.777</u>	<u>-5.044</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.223	-5.044
Mutatie geldmiddelen	-368	2.806
Saldo liquide middelen 31 december	3.293	3.661
Saldo liquide middelen 1 januari	3.661	855
	<u>-368</u>	<u>2.806</u>

3.3.2 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
	* €.1000	* €.1000	* €.1000	* €.1000
1-Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	29.358	1.609		30.967
Vergoedingen	528	94		622
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	17	1		18
Ontvangen interest	164	0	-164	0
Saldo ingaande kasstromen	30.067	1.704	-164	31.607
Uitgaven				
Erfpacht	0	0		0
Betalingen aan werknemers	-3.341	-109		-3.450
Onderhoudsuitgaven	-11.956	-271		-12.227
Overige bedrijfsuitgaven	-5.090	-217		-5.307
Betaalde interest	-5.387	-191	164	-5.414
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-29	0		-29
Verhuurdersheffing	-3.448	0		-3.448
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-116	-4		-120
Saldo uitgaande kasstromen	-29.367	-792	164	-29.995
Kasstroom uit operationele activiteiten (Daeb en niet Daeb)	700	912	0	1.612
2-(Des)Investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa ingaande kasstroom:				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woonegelegenheden	1.749	337		2.086
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
Saldo ingaande kasstromen	1.749	337	0	2.086
Materiële Vaste Activa uitgaande kasstroom:				
Nieuwbouw huur	-79	0		-79
Verbeteruitgaven	-7.570	-11		-7.581
Investeringen overig (activa ten dienste van)	-629	0		-629
Saldo uitgaande kasstromen	-8.278	-11	0	-8.289
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.529	326	0	-6.203
Financiële vaste Activa				
Ontvangen verbindingen				0
Ontvangsten overig	640		-640	0
Uitgaven verbindingen				0
Uitgaven overig				0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	640	0	-640	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.889	326	-640	-6.203
3-Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten:				
Nieuwe te borgen leningen	14.000	0		14.000
Saldo ingaande kasstromen	14.000	0	0	14.000
Uitgaven:				
Aflossingen geborgde leningen	-9.741	0		-9.741
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-676	640	-36
Saldo uitgaande kasstromen	-9.741	-676	640	-9.777
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.259	-676	640	4.223
Mutatie geldmiddelen	-930	562	0	-368
Saldo liquide middelen				
Saldo liquide middelen 31 december	79	3.214		3.293
Saldo liquide middelen 1 januari	1.009	2.652		3.661
	-930	562	0	-368

3.4 Grondslagen

Algemeen

Stichting Mijande Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Twente 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 Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41032244.

Verslaggevingsperiode

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

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2017 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Vennootschapsbelasting/fiscale latenties:

De in de jaarrekening opgenomen fiscale positie (belastingvorderingen- en schulden) is bepaald op basis van actuele Tax planning en het voorlopige fiscale resultaat, waarbij aannames zijn gedaan. Bij het afhandelen van de aangiften kan het zijn dat naar aanleiding van het overleg met de belastingdienst andere standpunten worden ingenomen, waardoor de belastingpositie kan wijzigen. De aanslagen tot en met 2016 zijn door belastingdienst vastgesteld.

Op basis van de huidige fiscale meerjarenprognose, waarbij Mijande Wonen heeft gerekend met een verwachte stijging van de WOZ-waarden van de huurwoningen in de komende jaren van gemiddeld 2 % per jaar, komt Mijande Wonen nog net tot tijdig verrekening van haar in het verleden opgebouwde verliezen. Het risico bestaat echter terdege dat niet (langer) alle compensabele verliezen binnen de geldende verliesverrekeningstermijn van negen jaar (voor verliezen tot en met 2018) verrekend kunnen worden.

Verbonden partijen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

1e verwerking

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

Vervolgwaardering gedurende de looptijd van de swaption

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Mijande Wonen maakt gebruik van 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.

Prijrsrisico

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

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

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

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

3.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB - en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB -vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens evenals 2017 € 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 woonegelegenheden en parkeren. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau 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.

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

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

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Mijande Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Mijande Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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 WOZ-waarden.

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 verkocht onder voorwaarden". 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

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering/energiesprong, herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en Niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het

vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". In lijn met de begroting worden de onderhoudsuitgaven in het jaar van oplevering ten laste van het resultaat gebracht.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

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

Materiële vaste activa

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

2 Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Mijande Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,637%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2,728%). De actieve belastinglatentie heeft gedeeltelijk betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

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

De opgenomen latentie heeft daarnaast betrekking op de verschillen in de commerciële en fiscale waardering van activa voor zover verwacht wordt dat deze zullen worden gerealiseerd. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

2.2 Geamortiseerde rente

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

3 Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

3.2 Overige voorraden

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

4 Vorderingen

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

5 Liquide middelen

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

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

6 Eigen vermogen

6.1 Kapitaal

Het kapitaal is het oprichtingsvermogen van de stichting.

6.2 Overige reserve

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

6.3 Herwaarderingsreserve

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

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

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

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

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

7 Voorzieningen

7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

In de jaarrekening worden naast juridische afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die we kunnen kwalificeren als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hier van is sprake wanneer namens de corporatie uitingen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en Niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings.

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 contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Mijande Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,637%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2,728%).

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

7.3 Overige voorzieningen

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

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 Kostprijschuursysteem (klimleningen) worden niet afgelost zolang de bijbehorende exploitaties van de activa voor gecalculerde exploitatieverliezen opleveren. Gedurende deze periode worden de leningen jaarlijks met een vooraf bepaald bedrag verhoogd.

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

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

9 Kortlopende schulden

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

3.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9% (incl. inflatie) voor inkomens tot € 41.056. Voor inkomens hoger dan € 41.056 was dit 5,4% (incl. inflatie). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

12 Lasten verhuur- en beheersactiviteiten

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten klantencontact center;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf "22.1. 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 paragraaf "22.1. 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. Bij de uitvoering van renovatie projecten (o.a. energiesprong) komt een deel van de uitgaven niet in aanmerking als activering, maar wordt ten laste van het onderhoud gebracht. In 2018 heeft Mijande Wonen hiervoor overeenstemming bereikt met de belastingdienst. Deze systematiek is ook gehanteerd voor de verwerking in de commerciële jaarrekening.

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.
- Verhuurdersheffing in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten".

15 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).

16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 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.

17 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

18 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht onder paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten". Het betreft veelal niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

19 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.

20 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.

21 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.

In VSO1 is de wettelijke partiële vrijstelling van vennootschapsbelasting nader uitgewerkt. Deze gedeeltelijke vrijstelling gold voor de belastingjaren 2006 en 2007. Deze Vaststellingsovereenkomst 1 (VSO 1) is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst en vastgelegd in Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Deze VSO2 liep eind 2012 af, maar zowel de Belastingdienst als Mijande Wonen heeft de overeenkomst stilzwijgend jaarlijks verlengd. Zonder een VSO moet Mijande Wonen afzonderlijk bij de Belastingdienst aankloppen met vragen over de invulling van de belastingplicht in haar situatie.

Overige waarderingsgrondslagen voor bepaling van het resultaat

22.1 Toerekening baten en lasten

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

Met ingang van het verslagjaar 2018 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in de winst- en verliesrekening onder andere op basis van de handleiding functionele winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- Het nettoresultaat overige activiteiten (V & W punt 17; nihil) is ten opzichte van 2017 (na herclassificatie € 0,1 miljoen) gesplitst in: "Overige activiteiten" (V&W punt 17) en "Overige organisatiekosten" (V&W punt 18). Hierbij is voornamelijk de post advieskosten toegeerekend aan o.a. de lasten van verhuur, overige exploitatiekosten.
- De post overige organisatiekosten (V&W punt 18) ter grootte van € 0,7 miljoen (2017 na herclassificatie: € 0,4 miljoen) omvat kosten die niet zijn toe te rekenen aan de primaire activiteiten. Het betreft o.a. de kosten van de RvC, governance, treasury, jaarverslaglegging, personeel en organisatie en assetmanagement.

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

22.2 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 paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten".

22.3 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. Voor de pensioenregelingen betaalt Mijande Wonen verplichte basispremies aan het pensioenfonds. Behalve betaling van premies heeft Mijande Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Mijande Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van een aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in paragraaf "22.1. Toerekening baten en lasten".

22.3 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 "22.1. Toerekening baten en lasten".

3.7 Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

3.8 Grondslagen gescheiden verantwoordingen

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden en op basis van de verhouding van de marktwaarde;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden wordt toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. De latente belastingen worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de verhouding op marktwaarde.

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.

Mijande Wonen bezit de volgende niet-DAEB- Verhuureenheden:

Niet DAEB-activiteit	Niet Daeb VHE 2018	Niet Daeb VHE 2017
In exploitatie:		
Commercieel vastgoed in exploitatie (BOG)	37	38
Geliberaliseerd huurwoningen in exploitatie	116	116
Overige (parkeerplaatsen)	79	79
	232	233
In ontwikkeling:		
Project ontwikkeling koopwoningen	0	0
Idem Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	0	0
Maatschappelijke/Zorg Vastgoed in exploitatie	0	0
	0	0
Totaal	232	233

Deze verhuureenheden in eigendom van de corporatie zijn ontstaan op basis van wettelijke verplichting tot de scheiding van activiteiten in DAEB en niet-DAEB bezit.

3.9 Toelichting op de balans (bedragen x € 1.000)

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB - en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB- vast- goed in ex- ploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2018			
Boekwaarde volgens jaarrekening	242.620	31.715	274.335
Herwaardering	193.241	-5.156	188.085
Boekwaarde per 1 januari 2018	435.861	26.559	462.420
<i>Mutaties in boekjaar:</i>			
Investerings (met name energiesprong)	4.219	9	4.228
Desinvesterings (met name verkopen)	-1.246	-145	-1.391
Afwaardering ORT energiesprong	-1.586	-	-1.586
Herclassificatie boekwaarde beginstand i.v.m. DTK *)	-9.495	-93	-9.588
Herclassificatie herwaardering beginstand i.v.m. DTK *)	9.495	93	9.588
Waardemutaties marktwaarde	47.834	1.550	49.384
Totaal mutaties 2018	49.221	1.414	50.635
31 december 2018			
Verkrijgingsprijs	237.024	28.339	265.363
Herwaardering	248.058	-366	247.692
Boekwaarde per 31 december 2018	485.082	27.973	513.055

*) Betreft herclassificatie i.v.m. de overheveling van de douche-, toilet- en keukenrenovaties. Deze kosten worden vanaf 2017 rechtstreeks als last verantwoord onder de onderhoudslasten.

De marktwaarde 2018 stijgt € 50,6 miljoen van € 462,4 miljoen in 2017 naar € 513,1 miljoen in 2018 waarbij de waardestijging hoofdzakelijk aan de DAEB-woningen zijn toe te rekenen.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 4.842 (2017: 4.854) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 232 (2017: 233) verhuureenheden opgenomen. De marktwaarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 01-01-2017) van deze verhuureenheden bedraagt voor 2018 voor DAEB circa € 631 miljoen en voor niet-DAEB circa € 31 miljoen. In totaal circa € 662 miljoen (2017: € 616 miljoen respectievelijk € 31 miljoen. Totaal € 647 miljoen).

Mutaties waarderingsparameters

De redenen van mutatie zijn:

1. Voor parkeergelegenheden: indexatie van de leegwaarde op basis van prijsinflatie en niet meer op basis van de leegwaarde index van woongelegenheden.
2. Voor woongelegenheden: aanscherping van de richtlijnen voor huur bij mutatie en de huur bij aanvang en mutatieonderhoud bij aanvangsleegstand. Deze richtlijnen betreffen geen methodische wijziging, maar aanscherping van de richtlijn.
3. Toevoeging van de beleidswaarde aan het handboek 2018. Dit betreft een toevoeging aan het handboek.

Mutaties objectgegevens

De contracturen stijgen met 1,99%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 6,0 miljoen. De gemiddelde markthuur van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen met 2,2%. Per saldo heeft dit een positief effect van € 1,7 miljoen. Ook de gemiddelde WOZ-waarde van woningen is in 2018 gestegen met 2,74%. Dit heeft een positief effect van € 6,2 miljoen. De gemiddelde mutatiekans van de DAEB-woningen stijgt fractioneel (0,064%). De gemiddelde mutatiekans van de niet-DAEB-woningen daalt juist met meer dan 1%. Per saldo een negatief effect van € 0,8 miljoen op de marktwaarde.

Marktwaarde

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

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

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

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

Een 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 marktwaarde heeft Mijande Wonen ervoor gekozen om per sub complex te waarderen

Parameters

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

Parameters Woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,50%	4,75%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	969	969	969	969	969
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	916	916	916	916	916
Mutatieonderhoud – EGW	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud – MGW	663	663	663	663	663
Beheerkosten – EGW	436	436	436	436	436
Beheerkosten – MGW	428	428	428	428	428
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing als % van de WOZ		0,56%	0,59%	0,59%	0,59%
Huurderving, als percentage van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans bij uitpanden		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG			€ 5,40 per m2 BVO		
Instandhoudingsonderhoud MOG			€ 6,55 per m2 BVO		
Instandhoudingsonderhoud ZOG			€ 8,60 per m2 BVO		
Mutatieonderhoud BOG			€ 9,00 per m2 BVO		
Mutatieonderhoud MOG			€ 10,80 per m2 BVO		
Mutatieonderhoud ZOG			€ 10,80 per m2 BVO		
Marketing			14% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten BOG			3,0% van de markthuur		
Beheerkosten MOG			2,0% van de markthuur		
Beheerkosten ZOG			2,5% van de markthuur		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaatsen			€ 50,- per jaar		
Instandhoudingsonderhoud – garagebox			€ 166,- per jaar		
Beheerkosten – parkeerplaatsen			€ 26,00 per jaar		
Beheerkosten – garagebox			€ 37,- per jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	24,00%
Disconteringsvoet	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%

Financiering en verzekering

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

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

Beleidswaarde

Toelichting bij activa in exploitatie sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	
Disconteringsvoet	6,65%
Streefhuur per maand	€ 552,31
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.852,00

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -17.133.760
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 15.684.657
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ -8.340.358

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Toelichting bij activa in exploitatie of eigen vermogen: beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 285 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 241 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 262 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 513.055
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -80.915	
Betaalbaarheid (huren)	€ -101.888	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -38.351	
Beheer (beheerkosten)	€ -42.176	
	€ -263.330	
Beleidswaarde		€ 249.725

Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 januari 2018		
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.234</u>	<u>1.234</u>
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-	-
Overboekingen	-	-
Herclassificatie/herkwalificatie	-	-
Herwaarderingen	-	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-254	-
Totaal mutaties 2018	<u>-254</u>	<u>-</u>
31 december 2018		
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>980</u>	<u>1.234</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Koopgarant</u>	<u>Koopgarant</u>
Aantal verhuureenheden 1 januari	17	18
Verkopen boekjaar	-	-
Terugkopen boekjaar	-	-1
Aantal verhuureenheden 1 januari per 31 december	-	-
	<u>17</u>	<u>17</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 15% en 25%. Daarnaast heeft Mijande Wonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Mijande Wonen 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. Gedurende 2018 is er geen woning (2017: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. Wel was er in 2017 abusievelijk een verplichting voor 2 woningen opgenomen. Hierdoor is de verplichting met € 236.000 afgenomen. Door waardestijging van het vastgoed is de waarde van de verplichting toegenomen met € 61.000.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Onderstaand is het verloop van vastgoed in ontwikkeling opgenomen:

In het boekjaar is aan deze post, evenals voorgaand jaar, geen bouwrente geactiveerd.

De post vastgoed in ontwikkeling bestaat uit nieuwbouw en energiesprong en het verloop is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	7.660	5.316
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Investeringen	11.573	8.644
Overboeking naar onderhoud energiesprong	-4.335	-6
Idem planmatig keuken- douche en toiletrenovaties	-415	-
Waardeveranderingen	-1.763	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-2.527	-6.294
Overboeking naar voorraden te koop	-285	-
Overboeking naar voorziening	-2.949	-
Mutatie in boekjaar	<u>-701</u>	<u>2.344</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>6.959</u>	<u>7.660</u>

Materiële vast activa

1.4 Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal 2018	Totaal 2017
1 januari 2018					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.448	442	986	3.876	3.628
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-504	-248	-512	-1.264	-1.057
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>1.944</u>	<u>194</u>	<u>474</u>	<u>2.612</u>	<u>2.571</u>
<i>Mutaties in boekjaar:</i>					
Investerings	406	80	145	631	248
Desinvesteringen	-	-127	-	-127	-
Afschrijvingen	-56	33	-129	-152	-207
Totaal mutaties 2018	<u>350</u>	<u>-14</u>	<u>16</u>	<u>352</u>	<u>41</u>
31 december 2018					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.854	395	1.131	4.380	3.876
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-560	-215	-641	-1.416	-1.264
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>2.294</u>	<u>180</u>	<u>490</u>	<u>2.964</u>	<u>2.612</u>

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

Bedrijfsgebouwen	Lineair	50 jaar
Terreinen	N.v.t.	-
Installaties	Lineair	50 jaar
Inventaris	Lineair	5-10 jaar
Computers	Lineair	3-5 jaar

2 Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Toelichting opbouw latentie.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	7.623	16.890
Mutatie boekjaar	2.534	-9.267
Boekwaarde per 31 december	<u>10.157</u>	<u>7.623</u>
Latentie compensabele verliezen	7.469	4.681
Latentie verkoopvijver	57	227
Latentie reorganisatie	-	62
Latentie afschrijvingspotentie	811	901
Latentie disagio	101	177
Latentie derivaten	1.719	1.575
<i>Totaal</i>	<u>10.157</u>	<u>7.623</u>

Latentie compensabele verliezen

Het verwachte saldo compensabele verliezen ultimo 2018 bedraagt € 51,7 miljoen. De latente vordering is opgenomen voor een bedrag van € 7,5 miljoen. De gemiddelde rentekostenvoet 2018 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,728%. De nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 8.137.939 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 1.031.000.

Latentie verkoopverplichtingen

De gemiddelde rentekostenvoet 2018 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,728%. De nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 62.000 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 12.000.

Latentie disagio leningen

De gemiddelde rentekostenvoet 2018 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,728%. De nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 157.500 met een verwachte gemiddelde looptijd van 2 jaar. Vrijval 1^e jaar € 61.000.

Latentie waarderingsverschillen embedded derivaten

De gemiddelde rentekostenvoet 2018 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,728%. De nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 1.718.689 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Het waarderingsverschil embedded derivaten ultimo 2018 bedraagt € 8.593.444. 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 is in 2018 volledig vrijgevallen en bedraagt € 0.

Latentie afschrijvingspotentie

De gemiddelde rentekostenvoet 2018 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,728%. De nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 864.778 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Het waardeverschil afschrijvingspotentie bedraagt ultimo 2018 € 4,1 miljoen. Vrijval 1^e jaar € 254.758.

2.2 Overige vorderingen

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	697	813
Mutatie	-120	-116
Boekwaarde per 31 december	<u>577</u>	<u>697</u>

3 Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>Koopgarant teruggekocht</u>	<u>Koopwoningen bestaand bezit</u>	<u>Totaal</u>
1 januari			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	128	147	275
Cumulatieve herwaarderings	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>128</u>	<u>147</u>	<u>275</u>
<i>Mutaties in boekjaar:</i>			
Van in ontwikkeling	-	284	284
Waardeverandering	-	-94	-94
Verkocht in boekjaar	-128	-	-128
Aangekocht in boekjaar	-	-	-
Totaal mutaties	<u>-128</u>	<u>190</u>	<u>62</u>
Boekwaarde per 31 december			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	-	431	431
Cumulatieve herwaarderings	-	-94	-94
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>337</u>	<u>337</u>

Uitmo 2018 staat er 1 woning en 1 perceel grond te koop.

3.2 Overige voorraad

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	163	124
Mutatie	-22	39
Boekwaarde per 31 december	<u>141</u>	<u>163</u>

4 Vorderingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
4.1 Huurdebiteuren	345	449
4.2 Gemeenten	10	44
4.3 Overige vorderingen	1.586	654
4.4 Overlopende activa	120	197
	<u>2.061</u>	<u>1.344</u>

4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Huurdebiteuren	612	728
Af: voorziening wegens oninbaar	-267	-279
	<u>345</u>	<u>449</u>

Het verloop van de voorziening huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	279	241
Dotatie ten laste van de exploitatie	-12	38
Afgeboekte oninbare vorderingen	-	-
	<u>267</u>	<u>279</u>

4.2 Overheid

Het saldo vorderingen op de overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gemeenten	10	44
Overige gemeenten	-	-
	<u>10</u>	<u>44</u>

De post vorderingen op gemeenten betreft van gemeenten te ontvangen bijdrage van o.a. te ontvangen bijdragen voor WMO-aanpassingen.

4.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Te vorderen subsidie energieprojecten	1.383	401
Overige vorderingen	203	253
	<u>1.586</u>	<u>654</u>

4.4 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige overlopende activa	120	197
	<u>120</u>	<u>197</u>

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

5. Liquide middelen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kas	1	-
ING	-	9
Rekening courant BNG	3.194	1.130
Deposito's	-	2.500
Rabobank	98	22
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>3.293</u>	<u>3.661</u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking van Mijande Wonen. Mijande Wonen heeft bij BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 2 miljoen (2017: € 2 miljoen). Op balansdatum is overeenkomstig 2017 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

6. Eigen vermogen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6.1 Kapitaal	-	-
6.2 Overige reserve	29.275	91.087
6.3 Herwaarderingsreserve	285.498	240.680
Resultaat boekjaar	45.526	-16.994
Stand na toevoeging resultaat boekjaar	<u>360.299</u>	<u>314.773</u>

6.1 Kapitaal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Het kapitaal van stichting Mijande wonen bedraagt € 45.	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

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>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	91.087	46.143
Resultaat voorgaand boekjaar	-16.994	29.004
Stand per 1 januari	74.093	75.147
Mutatie van de herwaarderingsreserve *)	-44.818	15.940
Stand per 31 december (exclusief resultaat boekjaar)	<u>29.275</u>	<u>91.087</u>

*) Als gevolg van de waardeinstijging van de marktwaarde in 2018 neemt de herwaarderingsreserve toe (verschil tussen verkrijgingsprijs en marktwaarde) ten laste van de overige reserves. In 2017 was het tegenovergestelde effect te zien.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	240.680	256.620
Mutatie door herwaardering:	44.818	-15.940
Stand per 31 december	<u>285.498</u>	<u>240.680</u>

De herwaarderingsreserve is als volgt opgebouwd:

Daeb vastgoed in exploitatie	276.149	232.378
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	7.816	6.421
	<u>283.965</u>	<u>238.799</u>
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	1.533	1.881
	<u>285.498</u>	<u>240.680</u>

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

Mutatie overzicht herwaarderingsreserve	Daeb	Niet Daeb	VOV	Totaal
Stand herwaarderingsreserve begin boekjaar	232.378	6.421	1.881	240.680
Mutatie a.g.v. toename respectievelijk afname marktwaarde	43.771	1.395	-348	44.818
Stand herwaarderingsreserve einde boekjaar	276.149	7.816	1.533	285.498

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

6.4 Resultaat na belasting van het boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	16.994	-29.004
Resultaatverdeling	-16.994	29.004
Resultaat boekjaar	45.526	-16.994
Stand per 31 december	45.526	-16.994

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de RvC voor het positieve resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 45,5 miljoen geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

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

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 45,5 miljoen, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 4,4 miljoen gerealiseerd resultaat en € 41 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen (zie winst- en verliesrekening hoofdstuk 3.2; paragraaf 16).

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 20 juni 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7 Voorzieningen

7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Voorziening nieuwbouw	510	-
Voorziening energiesprong	2.893	-
Boekwaarde per 31 december	<u>3.403</u>	<u>-</u>
Mutatieoverzicht:		
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotaties	3.403	-
Onttrekkingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>3.403</u>	<u>-</u>

7.2 Voorziening latente belastingen

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	7.554	163
Mutatie boekjaar	-1.314	7.391
Boekwaarde per 31 december	<u>6.240</u>	<u>7.554</u>
Latentie WOZ opwaarderingspotentieel	-1.290	7.414
Latentie geamortiseerde rente	-24	-23
<i>Totaal</i>	<u>-1.314</u>	<u>7.391</u>

Latentie WOZ opwaarderingspotentieel

De gemiddelde rentekostenvoet 2018 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,728%. De nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 6.617.408 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 1.400.825.

Latentie geamortiseerde rente

De gemiddelde rentekostenvoet 2018 onder aftrek van 25% aan vennootschapsbelasting is 2,728%. De nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 115.309 met een verwachte gemiddelde looptijd van 5 jaar. Vrijval 1^e jaar € 25.054.

7.3 Overige voorzieningen

Het verloop van de post voorziening reorganisatiekosten is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	245	801
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-245	556
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>245</u>

De voorziening reorganisatiekosten is overwegend kortlopend van aard. Eind 2018 is de voorziening afgewikkeld.

8 Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende leningen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	146.603	151.601
Bij: nieuwe leningen	14.000	-
Af: aflossingen	-9.731	-4.998
Boekwaarde leningsportefeuille per 31 december	150.872	146.603
Af: aflossingen komend jaar	-8.782	-9.729
Boekwaarde per 31 december	142.090	136.874

8.1 Langlopende leningen overheid

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	4.239	4.316
Bij: nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingen	-78	-77
Waarde leningsportefeuille	4.161	4.239
Af: aflossingen komend boekjaar	-77	-77
Boekwaarde per 31 december	4.084	4.162

Van de uitstaande leningen overheid is € 77.000 aan te merken als kortlopend. Dit bedrag wordt in 2019 afgelost. Hiervan is € 3,7 miljoen geborgd door het WSW per 31-12-2018.

8.2 Langlopende leningen kredietinstellingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	142.364	147.285
Bij: nieuwe leningen	14.000	-
Af: aflossingen	-9.653	-4.921
Waarde leningsportefeuille	146.711	142.364
Af: aflossingen komend boekjaar	-8.705	-9.652
Boekwaarde per 31 december	138.006	132.712

Van de uitstaande leningen kredietinstellingen is € 8,7 miljoen aan te merken als kortlopend. Dit bedrag wordt in 2019 afgelost. De marktwaarde van de volledige leningenportefeuille bedraagt ultimo boekjaar € 204,2 miljoen (2017: € 186,2 miljoen). Hiervan is € 145,5 miljoen geborgd door het WSW per 31-12-2018. De totale WSW-borging voor leningen overheid en kredietinstelling bedraagt € 149,2 miljoen.

Rente- en kasstroomrisico

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

<u>Rente %</u>	<u>€ 1.000 Rente herziening</u>	<u>€ 1.000 Resterende looptijd</u>	<u>€ 1.000</u>
Roll - over	5.000 0 tot 3 mnd	5.000 0 tot 3 mnd	7.500
0% - 2%	23.680 3 tot 6 mnd	0 3 tot 6 mnd	12.987
2% - 3%	1.237 6 mnd-1 jr	0 6 mnd-1 jr	18.086
3% - 4%	54.156 1 tot 5 jaar	6.821 1 tot 5 jaar	6.770
4% - 5%	56.045 5 tot 10 jaar	1.009 5 tot 10 jaar	22.692
5% - 6%	9.915 > 10 jaar	26.474 > 10 jaar	82.837
> 6%	839 N.v.t.	111.568	
	150.872	150.872	150.872

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2018 heeft Mijande Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 5,7 miljoen (2017: € 5,6 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling. Van lening-portefeuille per 31-12-2018 is € 149,2 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>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.761	1.866
Waardemutatie	-329	-476
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.432</u>	<u>1.390</u>
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugname koopgarant woningen	-	-105
Opwaarderingen/Afwaarderingen	-175	147
Saldo mutaties	<u>-175</u>	<u>42</u>
Boekwaarde per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.761	1.761
Waardemutatie	-504	-329
Boekwaarde per 31 december	<u>1.257</u>	<u>1.432</u>

Gedurende 2018 is er geen woning (2017: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. Wel was er in 2017 abusievelijk een verplichting voor 2 woningen opgenomen. Hierdoor is de verplichting met € 236.000 afgenomen. Door waardestijging van het vastgoed is de waarde van de verplichting toegenomen met € 61.000.

8.4 Overige schulden

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	7.875	9.280
Waardeverandering in boekjaar	718	-1.405
Boekwaarde per 31 december	<u>8.593</u>	<u>7.875</u>

9 Kortlopende schulden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9.1 Schulden aan overheid	127	77
9.2 Schulden aan kredietinstellingen	8.782	9.653
9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.207	3.723
9.4 Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen	983	931
9.5 Schulden ter zake van pensioenen	70	48
9.6 Overige schulden	457	277
9.7 Overlopende passiva	4.016	4.227
	<u>18.642</u>	<u>18.936</u>

9.1 Schulden aan overheid

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gemeenten	127	77
Totaal schulden aan gemeenten	<u>127</u>	<u>77</u>

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	8.782	9.653
Overige schulden aan kredietinstellingen	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>8.782</u>	<u>9.653</u>

9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Schulden aan leveranciers	4.207	3.723
	<u>4.207</u>	<u>3.723</u>

9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	135	144
Omzetbelasting	848	787
	<u>983</u>	<u>931</u>

9.5 Schulden ter zake van pensioenen

De post ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Schulden ter zake van pensioenen	70	48
	<u>70</u>	<u>48</u>

9.6 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vakantiedagenverplichting	84	96
Energiebelasting	17	9
Te betalen accountantskosten	58	46
Te verrekenen servicekosten	5	25
Projectsubsidies	93	93
Overige schulden	200	8
	<u>457</u>	<u>277</u>

9.7 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Niet vervallen rente leningen o/g	1.863	1.987
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen	1.811	1.905
Vooruitontvangen huren overig	182	160
Glas- en andere fondsen	153	157
Overige	7	18
	<u>4.016</u>	<u>4.227</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Ultimo 2018 heeft Mijande Wonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 5,7 miljoen (2017: € 5,6 miljoen) uit hoofde van de door WSW verstrekte borgstelling.

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

Volmacht WSW

In het jaar 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht verstrekt om hypotheekrecht te kunnen vestigen op ons bezit onderpand, in lijn met artikel 23 van het WSW-reglement. Hierdoor kan het WSW op betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hier toe 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 van het in onderpand gebrachte bezit ultimo 2018: € 699 miljoen.

Pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW en wordt ook door hen uitgevoerd. Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

- De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling (middelloon-regeling);
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- 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 beleidsdekkingsgraad is ultimo december 2018 115,9 (in 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. Bij een dekkingsgraad van 115,9% heeft SPW € 115,90 in kas voor elke € 100 aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. SPW zal daarom in het eerste kwartaal 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Investeringsverplichting

Voor de Energiesprong projecten zijn ultimo 2018 reeds contracten aangegaan voor een bedrag ter grootte van € 10,6 miljoen.

Operationele leaseverplichting

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten betreffen het gebruik van kopieermachines en bedragen per jaar € 22.667. De looptijd is tot 1 mei 2021. Na balansdatum resteert een looptijd van 28 maanden.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. De heffing voor 2018 is op € 329.000 gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van circa 1% van de huursom. Op basis hiervan verwacht Mijande Wonen dat tot en met 2023 ongeveer € 1,6 miljoen aan saneringsheffing betaald wordt.

Bankgaranties

Ultimo 2018 zijn evenals ultimo 2017 geen bankgaranties verstrekt in verband met mogelijke plan-schadeclaims van nog te ontwikkelen woningbouw.

Claims

In 2018 is Mijande Wonen een procedure gestart tegen de koper van de appartementen in Weerselo. De juridische procedure is het gevolg van het feit dat de Minister van BZK een eerder verleende toestemming voor de verkoop van drie appartementen in Weerselo heeft ingetrokken. Mijande Wonen vordert de vernietiging van de koopovereenkomst alsmede de terug levering van de betreffende drie appartementen. Verder verzoekt Mijande Wonen de rechtbank te bepalen dat door de koper feitelijk betaalde koopsom wordt terugbetaald onder aftrek van de huurpenningen die sedert 5 april 2017 tot en met de dag van de terug levering zijn vervallen.

De koper heeft inmiddels de conclusie van antwoord genomen en daarin zich op het standpunt gesteld dat de vorderingen van Mijande Wonen dienen te worden afgewezen. Indien de terug levering dient plaats te vinden, claimt de koper een bedrag dat aan hem betaald moet worden, vermeerderd met de wettelijke rente als vergoeding voor de betreffende appartementen.

De bodemprocedure is thans aangehouden, in afwachting van de uitkomst van de bestuursrechtelijke procedure die door de koper is gestart tegen het besluit waarin de Minister de eerder verleende toestemming voor deze verkoop heeft ingetrokken.

Gebeurtenissen na balansdatum

Aankopen en investeringen

In 2017 is er een informatieavond geweest in Westerhaar, waarbij de plannen kenbaar zijn gemaakt met betrekking tot 150 woningen. Op 25 maart 2019 is de initiatieffase van het herziene plan D'Oale Bouw voor Westerhaar goedgekeurd in de RvC. Op 1 april 2019 is dit plan op een informatieavond toegelicht aan de bewoners. De totale projectkosten worden geraamd op ongeveer € 34,4 miljoen en het project zal in de periode 2020 - 2032 in 7 fases worden uitgevoerd. Het project is per 31 december 2018 niet in de balans verwerkt en er is in deze fase nog geen voorziening Onrendabele Top (ORT) gevormd.

Op het moment van opstellen van de jaarrekening waren naast bovenstaande geen gebeurtenissen met nadere informatie over de balanspositie op 31 december 2018.

3.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1.000)

10 Huuropbrengsten

	2018	2017
<i>Huuropbrengsten</i>		
a. woningen en woongebouwen	30.374	30.489
b. niet zijn de woningen	894	899
	<u>31.268</u>	<u>31.388</u>
<i>Derving</i>		
a. huurderiving wegens leegstand	-224	-224
b. huurderiving wegens sloop	-50	-18
c. huurderiving leegstand niet zijnde woningen	-70	-74
	<u>-344</u>	<u>-316</u>
<i>Totaal</i>	<u>30.924</u>	<u>31.072</u>

11 Servicecontracten

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoeding leveringen en diensten	449	471
Contributies	-	-
	<u>449</u>	<u>471</u>
Af: huurderiving/oninbaar	-10	-17
Bij/Af: te verrekenen met de huurder	-5	-18
<i>Totaal</i>	<u>434</u>	<u>436</u>

11.2 Lasten servicecontracten

Kosten leveringen en diensten	441	438
Niet verrekende servicekosten	62	43
<i>Totaal</i>	<u>503</u>	<u>481</u>

12 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

	2018	2017
12.1 Lonen en salarissen	2.131	1.563
12.2 Sociale lasten	397	384
12.3 Pensioenlasten	340	363
12.4 Overige bedrijfslasten	1.620	1.565
<i>Totaal</i>	<u>4.488</u>	<u>3.875</u>

12.1 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2018	2017
<i>Lonen en salarissen</i>		
Bruto lonen en salarissen	2.649	2.326
Cafetariasysteem/bereikbaarheidsdienst	-11	-9
Inleenkrachten/derden	741	252
Advieskosten	-	2
Af: interne doorbelasting uren eigen dienst VGB	-601	-654
Af: interne doorbelasting eigen organisatiekosten	-322	-69
Af: geactiveerde productie eigen dienst	-314	-249
Af: ontvangen ziekengelden	-11	-36
<i>Totaal</i>	<u>2.131</u>	<u>1.563</u>

12.2 Sociale lasten

Sociale lasten

Sociale lasten, premie ZW-WW-WAO
Af: interne doorbelasting eigen organisatiekosten
<i>Totaal</i>

2018	2017
418	399
-21	-15
397	384

12.3 Pensioenlasten

Pensioenlasten

Pensioenpremie
Af: interne doorbelasting eigen organisatiekosten
<i>Totaal</i>

2018	2017
360	377
-20	-14
340	363

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

	2018	2017
	Fte	Fte
Aantal Fte in loondienst		
Directeur-bestuurder *)	0,00	1,00
Wonen (inclusief vaklieden)	18,64	21,20
Vastgoed	10,56	9,56
Bedrijfsvoering	9,44	12,44
Staf	2,17	2,83
	40,81	47,03

*) De functie van directeur-bestuurder werd ultimo boekjaar 2018 op interim-basis vervuld.

12.4 Overige bedrijfslasten

Overige bedrijfslasten

Personeelskosten

Studiekosten (excursies)
Overige personeelskosten
<i>Sub totaal</i>

2018	2017
69	88
122	139
191	227

Huisvestingskosten

Onderhoud kantoor/werkplaats
Gas water elektra
Schoonmaakkosten
Belasting en verzekering
Afvoer afval
Overige huisvestingskosten
<i>Sub totaal</i>

24	39
45	35
40	40
8	7
10	12
59	57
186	190

Algemene kosten

Kosten automatisering
Exploitatie kosten vervoermiddel
Verbruik klein materiaal
Overige algemene kosten
Af: interne doorbelasting eigen organisatiekosten
<i>Sub totaal</i>
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>

813	737
85	98
79	70
339	299
-73	-56
1.243	1.148
1.620	1.565

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten in exploitatie zijn te verdelen in:

	2018	2017
<i>Dagelijks Onderhoud</i>		
Reparatie onderhoud (klachten)	1.986	1.665
Bijdrage onderhoud VVE's	100	-97
	<u>2.086</u>	<u>1.568</u>
Mutatie onderhoud	761	587
<i>Subtotaal reparatie- en mutatie onderhoud</i>	<u>2.847</u>	<u>2.155</u>
<i>Planmatig Onderhoud</i>		
Planmatig Onderhoud	2.408	2.142
Contractonderhoud	1.099	1.097
	<u>3.507</u>	<u>3.239</u>
Vervanging douche-, keuken en toiletrenovaties en CV bij planmatig	1.465	1.487
Vervanging douche-, keuken en toiletrenovaties en CV bij mutatie	1.530	1.572
	<u>2.995</u>	<u>3.059</u>
<i>Sub-totaal planmatig onderhoud</i>	6.502	6.298
Energiesprong ten laste van planmatig onderhoud *)	4.335	-
<i>Totaal planmatig onderhoud</i>	<u>10.837</u>	<u>6.298</u>
<i>Totaal</i>	<u>13.684</u>	<u>8.453</u>

*) Voor het fiscale onderscheid tussen investering en onderhoud heeft Mijande Wonen in 2018 overeenstemming bereikt met de Belastingdienst. Deze systematiek is ook gehanteerd voor de verwerking in de commerciële jaarrekening 2018. In 2017 werd in de lijn met de begroting de onderhoudsuitgaven in het jaar van oplevering ten laste van het resultaat gebracht. Het zogeheten onrendabele deel van het investeringsgedeelte wordt ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Belastingen	1.203	1.216
Premie verzekeringen	95	91
Verhuurdersheffing	3.448	3.235
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	30	26
Saneringsheffing	329	-
Contributie Aedes	35	40
Kosten i.v.m. leegstand	25	25
Kosten Ver. Woon	12	13
Kosten KWH	41	47
Overige kosten	107	94
<i>Totaal</i>	<u>5.325</u>	<u>4.787</u>

15 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

	2018	2017
<i>Totaal vastgoed in exploitatie (Daeb en niet Daeb)</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.307	10.127
Af: direct toerekenbare kosten	-93	-268
Af: boekwaarde marktwaarde	-1.519	-10.745
Af: toegerekende organisatiekosten	-13	-17
Totaal	682	-903
<i>Daeb vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.959	9.532
Af: direct toerekenbare kosten	-85	-260
Af: boekwaarde marktwaarde	-1.374	-10.578
Af: toegerekende organisatiekosten	-13	-17
Totaal	487	-1.323
<i>Niet-Daeb vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	348	595
Af: direct toerekenbare kosten	-8	-8
Af: boekwaarde marktwaarde	-145	-167
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal	195	420

16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
16.1 Overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille	-8.350	-5.899
16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.384	-2.253
16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-79	30
Totaal *)	40.955	-8.122

*) Negatief bedrag betreft een verlies.

16.1 Overige Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
<i>Overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille</i>		
<i>Dit betreft de waardeverandering van het vastgoed in ontwikkeling.</i>		
Onrendabele top Marktwaarde investeringen nieuwbouw en herstructureringen in het jaar opgeleverde projecten	-1.586	-5.899
Onrendabele top Marktwaarde voorziening investeringen nieuwbouw	-510	-
Onrendabele top Marktwaarde voorziening investeringen herstructureringen	-5.842	-
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-177	-
	-8.115	-5.899
Afboeking voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)	-94	-
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-141	-
Totaal afwaardering vastgoed in ontwikkeling *)	-8.350	-5.899

*) Negatief bedrag betreft een verlies.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op vastgoed in ontwikkeling.

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	49.384	-
Afname marktwaarde	-	-2.253
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie*)</i>	49.384	-2.253

*) Negatief bedrag betreft een verlies.

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

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden (VOV)</i>		
Toename marktwaarde	-	177
Afname marktwaarde	-79	-147
<i>Totaal waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen *)</i>	-79	30

*) Negatief bedrag betreft een verlies.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden (VOV) wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva.

17 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
17.1 Opbrengsten overige activiteiten	267	431
17.2 Kosten overige activiteiten	-269	-570
<i>Totaal</i>	-2	-139

18 Overige organisatiekosten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige Organisatiekosten	694	389
<i>Totaal</i>	694	389

19 Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet cyclisch en cyclisch:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leefbaarheid (niet cyclisch)	299	257
Leefbaarheid (cyclisch)	-	-
	299	257
Leefbaarheid vastgoed in exploitatie	137	142
Toegerekende personeelskosten	162	115
<i>Totaal</i>	299	257

20 Financiële baten en lasten

In 2018 zijn evenals in 2017 geen rentelasten geactiveerd.

	2018	2017
20.1 <i>Waardeveranderingen van financiële vast activa en van effecten</i>		
Waardeveranderingen van financiële vast activa	-	-
Waardeveranderingen overig	-	-
Waardeveranderingen van effecten	-	-
<i>Totaal</i>	-	-
20.2 <i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten bank	-	-4
Overige rentebaten	-	-
<i>Totaal</i>	-	-4
20.3 <i>Rente lasten en soortgelijke kosten</i>		
Leningen o/g	5.454	5.699
Resultaten derivaten	121	116
Mutatie embedded derivaten	718	-1.405
Overige rentelasten	31	24
<i>Totaal</i>	6.324	4.434

21 Belastingen

	2018	2017
Acute Vennootschapsbelasting (lasten)	-	-
<i>Totaal</i>	-	-
Latenten Vennootschapsbelasting (lasten) *)		
Dotatie latentie compensabele verliezen	-2.789	9.270
Dotatie latentie verkoopvijver	170	422
Dotatie latentie afschrijvingspotentie	90	-901
Dotatie WOZ opwaarderingspotentie	-1.290	7.414
Dotatie latentie embedded derivaten	-144	281
Dotatie latentie geamortiseerde rente	-24	-23
Dotatie latentie afwaardering	-	56
Dotatie latentie disagio	76	76
Dotatie voorziening reorganisatie	61	63
	-3.850	16.658
<i>Totaal VPB last</i>	-3.850	16.658

*) Een negatief bedrag betreft een winst.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2018	2017
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	41.676	-306
<i>Af:</i>		
Fiscale afschrijving	-1.487	-1.600
Overige waardeveranderingen	-	-100
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-250	-250
Verkoopopbrengst volgens V&W	-	-
Correctie onderhoud	73	-3.579
Dotatie HIR	-	-
Fiscale kosten reorganisatie	-	-
<i>Bij:</i>		
Waardeveranderingen (niet fiscaal)	-40.955	7.508
Verkoopopbrengst volgens V&W	-987	902
WOZ mutatie	15.583	8.012
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
Fiscale activering rente m.v.a. in ontwikkeling	100	100
Gemengde kosten aftrek	-	-
Correctie belastingen	1.047	-
Totaal correcties op commercieel resultaat	-26.877	10.992
Belastbaar bedrag	14.799	10.686
Effectieve belastingtarief	9,24%	16,50%
Toepasselijk belastingtarief	25,00%	25,00%

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 2018 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 waarde mutatie per ultimo 2018 ongeveer € 66,5 miljoen (een fiscale last), waardoor het saldo compensabele verliezen per ultimo 2018 uitkomt op circa € 51,7 miljoen. De Belastingdienst heeft in het kader van vooroverleg schriftelijk akkoord gegeven op (de uitgangspunten van) deze fiscaal strategische keuze.

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

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisaties

	2018	2017
BDO Accountants		
Controle van de jaarrekening	93	70
Idem nagekomen kosten voorgaand jaar	44	-
Andere controle opdrachten o.a. DVI (inclusief kosten voorgaand jaar)	22	7
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
<i>Totaal</i>	159	77

De kosten zijn toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben. Voor de nog te ontvangen facturen met betrekking tot jaarwerk 2018, respectievelijk 2017 is een reservering opgenomen op de balans per 31 december.

Overige toelichting:

Bezoldiging van directeur-bestuurder en commissarissen

WNT verantwoording 2018

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Mijande Wonen is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse F. Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 156.000 per jaar. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor leden van de RvC: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurders van Mijande Wonen kwam in 2018 een bedrag van € 182.159 (2017: € 146.760) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldigingen van de directeur-bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- beloningen betaalbaar op termijn, zijnde pensioenlasten;
- (eventueel) uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

a Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

bedragen x € 1	P. Zuithof	E. Mobach
Functiegegevens	directeur- bestuurder	waarnemend directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 25/06	07/05 - 03/06
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	78.662	6.755
Beloningen betaalbaar op termijn	9.905	1.103
<i>Subtotaal</i>	<i>88.567</i>	<i>7.858</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	75.222	11.967
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2018	88.567	7.858
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overschrijding valt onder het van toepassing zijnde overgangsrecht.	n.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	126.978	
Beloningen betaalbaar op termijn	19.782	
<i>Subtotaal</i>	<i>146.760</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.000	
Totaal bezoldiging 2017	146.760	

Voor de heer Zuithof, voormalig directeur-bestuurder, is er sprake van een overschrijding ter hoogte van € 13.345 op de WNT norm. Dat is een gevolg van de uitbetaling van resterende verlofdagen ten tijde van het ontslag. Deze uitbetaling is deels toe te rekenen aan WNT ruimte in eerdere jaren (2013 t/m 2017). Kijkend naar de separate jaarlagen ontstaat in de jaren 2014 en 2017 een tekort, dit tekort valt onder het van toepassing zijnde overgangsrecht WNT.

b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden)

bedragen x € 1 (excl. BTW)		P. Ruigrok
Functiegegevens	directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2018	
Periode functievervulling in het kalenderjaar	04/06 – 31/12	
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar	7	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	182,00	
Maxima op basis van de normbedragen per maand	170.900	
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	170.900	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	87.360	
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	87.360	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	n.v.t.	
Totaal bezoldiging 2018	87.360	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

c Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 156.000, zijnde € 23.400. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 156.000, zijnde € 15.600.

Mijande Wonen hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijnen van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Mijande Wonen.

bedragen x € 1	H. Heijman	S.Posthuma	L. Sanders	L. Sanders
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 30/06	01/01 - 30/06	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.500	5.000	7.500	5.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.604	7.736	11.796	7.736
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12
Totale bezoldiging	15.399	9.875	-	9.875
Individueel toepasselijk maximum	22.650	15.100	-	15.100
bedragen x € 1	R. Verkerk	F. Weusthof	I.Kahraman	A. Rosier
Funcctiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.000	10.000	10.000	5.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600	15.600	15.600	7.864
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12	01/07 - 31/12	n.v.t.
Totale bezoldiging	9.875	4.971	4.971	-
Individueel toepasselijk maximum	15.100	7.612	7.612	-

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Opgemaakt te Vriezenveen, 27 juni 2019

Mevrouw M. Maatman
Directeur-bestuurder

Vaststelling jaarrekening

Vriezenveen, 27 juni 2019

Was getekend, namens de RvC,

Mevr. L.H.J.M. Sanders,
Voorzitter RvC

Dhr. G. Verkerk

Mevr. A. Rosier

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F. Weusthof

4. Overige gegevens

4.1 Statutaire resultaatbestemming

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

4.2 Controleverklaring

De controleverklaring is op de pagina hierna opgenomen.