

# Jaarverslag 2021

---



**mijande**   
wonen

# ALGEMENE GEGEVENS

**Naam toegelaten instelling:**

Stichting Mijande Wonen

**Adres:**

Oosteinde 193  
7671 AW Vriezenveen

**Correspondentieadres:**

Postbus 232  
7670 AE Vriezenveen

t: +31 (0)88 80 70 700

e: mail@mijande.nl

i: www.mijande.nl

**Datum oprichting corporatie:**

26 juli 1911 (Ootmarsum)

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

26 juli 1911, nr. TL 2230

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

7 november 1996, nr. 41032244

Laatste statutenwijziging: 4 december 2018

**Werkgebied:**

Regio Twente (gemeenten: Twenterand en Dinkelland)

## MAAK KENNIS MET MIJANDE WONEN

Mijande Wonen is een woningcorporatie in Twente. Wij verhuren, beheren en onderhouden ongeveer 4.700 woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand om daarmee huurders een thuis te bieden.

Wij werken met zo'n 60 collega's dagelijks aan het bieden van een thuis in ons werkgebied. Dat doen wij door voldoende toekomstbestendige woningen te bieden en door bij te dragen aan buurten waar mensen graag willen wonen. Daarbij houden wij rekening met ontwikkelingen in de samenleving. Wij werken nauw samen met partners binnen de keten van wonen, zorg en welzijn en altijd in samenspraak met de huurders.

### Kernwaarden

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

**Zichtbaar** – en daarmee toegankelijk voor huurders en partners

**Doortastend** – om te doen wat nodig is

**Verbindend** – om samen meer te bereiken

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

### ONZE LEIDENDE PRINCIPES

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

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

## Inhoudsopgave

1	Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag .....	6
1.1	Van de directeur .....	7
1.1.1	Dit bereikten we in 2021 .....	7
1.1.2	Vooruitblik: Wat staat ons te doen? .....	8
1.1.3	Verklaring van het bestuur .....	9
1.2	De kwaliteit van onze woningvoorraad .....	10
1.2.1	Vastgoedsturing .....	10
1.2.2	Kwaliteit van het woningbezit.....	11
1.2.3	Ons woningbezit.....	13
1.2.4	Vastgoed ontwikkelplannen .....	13
1.2.5	Nieuwbouwplannen.....	14
1.2.6	Onderhoud en verduurzaming .....	15
1.2.7	Kostenoverzicht Onderhoud .....	19
1.3	Het verhuren en verkopen van woningen .....	22
1.3.1	1.3.1 Woningbezit en huurprijzen .....	22
1.3.2	Huurprijsbeleid.....	22
1.3.3	Huuraanpassing 2021 .....	23
1.3.4	Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat.....	23
1.3.5	Aanbod van woningen.....	24
1.3.6	Verkoop .....	28
1.3.7	Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving .....	29
1.3.8	Klantcontact .....	32
1.3.9	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid.....	33
1.3.10	Onze samenwerking met onze partners .....	36
1.4	Financiële continuïteit en financieel beleid .....	38
1.4.1	Effecten op onze financiële positie .....	40
1.4.2	Winst en verliesrekening over 2021 (categoraal) .....	42
1.4.3	Marktwaaarde en beleidswaarde 2021 .....	45
1.4.4	Kasstroom over 2021.....	48
1.4.5	Liquiditeitspositie .....	48
1.4.6	Treasury .....	49
1.4.7	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).....	51
1.4.8	Risicomanagement .....	52
1.5	De organisatie .....	56
1.6	Ondernemingsraad.....	59

2	Verslag van de Raad van Commissarissen .....	60
2.1	Besturen en toezichhouden (governance) .....	61
2.2	Verslag vanuit de toezichhoudende rol .....	64
2.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	66
2.4	Toezicht op financiële prestaties .....	68
2.5	RvC als werkgever .....	68
2.6	Verder over De RvC .....	69
2.7	Vaststelling van de jaarstukken 2021 .....	71
3	Kengetallen.....	73
4	Jaarrekening .....	75

## 1 Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag



## 1.1 Van de directeur

Mijande Wonen staat voor een samenleving waarin iedereen een thuis heeft. Afgelopen jaar werd voor veel mensen thuis een plek die ook diende als werkplek, school, een plek om te sporten en te ontspannen. Waardoor het nog duidelijker werd hoe belangrijk het is om een fijn (t)huis te hebben. En al leveren wij als woningcorporatie een bescheiden bijdrage aan het thuisgevoel, is dit wel wat wij iedere dag met veel plezier en passie doen. Door het bieden van goede woningen in prettige buurten.

De organisatie Mijande Wonen staat als een huis. We kunnen onze manier van werken makkelijk en snel aanpassen aan veranderingen. Daardoor lukte het ons om ons werk goed te blijven doen ondanks de beperkingen door het Coronavirus. We zijn klaar voor de toekomst en hebben veel ambities. Deze staan in onze ambitienota. We zijn voorbereid, kijken vooruit en de kaders, doelen & ambities staan. Daarbinnen zijn we wendbaar en flexibel. We doen de goede dingen en er overkomt ons veel minder. We nemen de tijd, hebben de rust en het overzicht om te anticiperen en kunnen snel schakelen als dat nodig is.

Het is zo mooi om te zien hoe we als organisatie groeien en steeds meer op elkaar ingespeeld zijn. Ik ben trots op de initiatieven die medewerkers nemen: het mee- en vooruitdenken van collega's waardoor plannen er soms al liggen voordat we erom vragen, is daar een goed voorbeeld van. De gedrevenheid en betrokkenheid van medewerkers zorgt ervoor dat we met elkaar het verschil kunnen maken. In dit jaarverslag leest u wat we in 2021 samen met huurders en onze samenwerkingspartner bereikten en wat we in 2022 gaan doen.

### 1.1.1 Dit bereikten we in 2021

#### **Verantwoord omgaan met de aarde**

De stijgende energiekosten zorgen er onder andere voor dat een duurzame en energiezuinige woning ook voor huurders steeds belangrijker wordt. We verhogen in 2022 onze ambitie naar het verduurzamen van gemiddeld 160 woningen per jaar. We richten ons op het terugdringen van de warmtebehoefte van onze woningen. Het realiseren van deze ambitie is in de huidige overspannen markt een grote uitdaging. In 2021 legden we een goede basis door 2 aannemers te selecteren die samen met ons in een bouwteam de verduurzamingsprojecten voorbereiden en uitvoeren. Onze creativiteit en flexibiliteit hebben we nodig om onze doelstellingen te realiseren. Een goede samenwerking tussen de verschillende teams binnen Mijande Wonen is hierbij een belangrijke schakel.

Onze verantwoordelijkheid om goed om te gaan met de aarde komt naast het verduurzamen van onze woningen ook naar voren in de keuzes die we maken rondom onze eigen huisvesting. We verbouwden onze locatie aan het Oosteinde waarbij we veel materialen hergebruiken. Door deze verbouwing kunnen we vanaf 2022 werken vanuit 1 locatie in Vriezenveen. Daarnaast zetten we in 2021 de eerste stappen om ons wagenpark te verduurzamen. Een aantal van onze vakmannen en schilders rijdt inmiddels rond in een elektrische bus.

Wij zijn actief in het duurzaamheidsnetwerk van WoON Twente. Zo kunnen we op veel terreinen actief zijn zonder overal voorop te lopen. Wij kiezen bewust waar we koploper, snelle volger zijn of in het peloton zitten. Met elkaar bepalen we waar onze prioriteiten liggen.

#### **Plan De Oale Bouw**

Samen met de bewonerscommissie en de bewoners van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk zetten we afgelopen jaar grote stappen: Het plan is klaar en in 2021 zijn de eerste stappen gezet om een aannemer te selecteren. We verwachten de aannemer begin 2022 te selecteren waardoor we in de 2<sup>de</sup> helft van 2022 kunnen starten met de sloop en nieuwbouw van 128 woningen in de Oale Bouw.

### **Goede dienstverlening**

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

### **Betaalbaar huren**

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

### **Samenwerking**

We kiezen er bewust voor om partners, huurders en medewerkers eerder en intensiever te betrekken. Dat doen we door plannen echt met elkaar te maken, zoals het Onderhoudsabonnement. Ook bij het plan De Oale Bouw kiezen we ervoor om het plan samen met de bewoners te maken.

De samenwerking met gemeenten en de Huurdersraad is goed en constructief. Samen met de Huurdersraad, gemeente Dinkelland en gemeente Twenterand stelden we in 2021 een nieuwe raamovereenkomst op: Raamovereenkomst 2021 – 2024. We zetten in op veilig, goed en betaalbaar wonen in aantrekkelijke kernen met gevarieerde wijken. De uitvoeringsagenda met concrete afspraken is vastgesteld voor 2021 en 2022.

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

We werken samen met 13 corporaties in WoON Twente om 1 gezamenlijk platform te ontwikkelen waar woningzoekenden terecht kunnen voor het vinden van een huurwoning in de regio. In 2021 legden we de basis. We verwachten dat woningzoekenden vanaf begin 2023 via woninghuren.nl een huurwoning in de regio kunnen vinden.

Mijande Wonen werkte samen met bijna alle corporaties mee om met elkaar Vestia te verlossen van een lening met enorme rentelast. Dit in het belang van de volkshuisvesting en de huurders.

#### **1.1.2 Vooruitblik: Wat staat ons te doen?**

Onze opdracht is het verhuren en beheren van goed onderhouden en betaalbare sociale huurwoningen. Ook in 2022 investeren wij verder in het verduurzamen van onze woningen. Wij blijven ons natuurlijk inzetten voor een goede dienstverlening aan woningzoekenden en huurders: een dienstverlening die aansluit op de wensen en behoeften. We vinden het belangrijk dat onze communicatie begrijpelijk is voor iedereen met wie we in contact zijn.

Wij werken aan 4 belangrijke thema's: Het huis van de toekomst, Thuis in de buurt, De kracht van Netwerken en de Daadkrachtige organisatie. Binnen deze thema's ligt de focus in 2022 op verder verduurzamen, digitaliseren en stabiliseren.

In 2021 stelden we de notitie 'ambitie Mijande Wonen' op. Deze ambitienota is het vertrekpunt voor onze financiële begroting. Hiermee geven we invulling aan de ruimte die is ontstaan voor extra investeringen. Voor de komende jaren verdubbelen we de verduurzaming van 80 naar 160 woningen per jaar en bouwen we 15 nieuwbouwwoningen extra naast de nieuwbouwwoningen die we bouwen in de Oale Bouw in Westerhaar. Hiervoor kochten we kavels in Ootmarsum en Weerselo. Hiermee wijken we tijdelijk af van de portefeuillestrategie. Daarnaast ronden we het project de Oale Bouw eerder af en maken we budget vrij voor verdere CO2-reductie.

### **Verder verduurzamen**

Wij zijn een maatschappelijke organisatie en hebben een voorbeeldrol als het gaat om het verantwoord omgaan met de aarde. We willen deze goed achterlaten voor volgende generaties. Wij verdubbelen het aantal woningen dat wij jaarlijks verduurzamen.



Energiecoaches ondersteunen huurders bij energiezuinig gedrag. En we stimuleren bij medewerkers bewustwording en verantwoord gedrag en handelen. Onze verantwoordelijkheid komt ook naar voren in de keuzes die wij maken rondom onze eigen huisvesting, wagenpark en bedrijfsvoering.

### **Digitaliseren van processen en communicatie**

Door het digitaliseren van onze processen en communicatie kunnen we efficiënter werken, sluiten we beter aan bij de wensen van huurders en woningzoekenden en houden we tijd over om maatwerk te bieden. We investeren in een digitale werkplek om onze manier van werken: werken waar je nodig bent, nog beter te ondersteunen. Daarnaast bezitten we veel data die we op een veilige manier nog beter willen gaan inzetten als ondersteuning bij het maken van keuzes.

### **Stabiliseren**

De afgelopen jaren professionaliseerden wij onze organisatie. Inmiddels staat er een robuuste organisatie die klaar is voor de toekomst om samen met huurders en partners het verschil te maken. In 2022 ligt de nadruk op het borgen van onze processen, het inslijten van nieuwe patronen en voortzetten of afronden van wat we gestart zijn.

Ik kijk ernaar uit om in 2022 samen met huurders, partners en alle medewerkers van Mijande Wonen te werken aan onze ambities en te zorgen voor een thuis voor (toekomstige) huurders.

#### **1.1.3 Verklaring van het bestuur**

Mijande Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. In het bestuursverslag is aan de hand van de Woningwet uiteengezet op welke wijze Mijande Wonen in 2021 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. De middelen van Mijande Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Het bestuur is van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2021 met bijhorende kengetallen en specificaties, een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Mijande Wonen.

Vriezenveen, 15 juni 2022

Melanie Maatman  
directeur-bestuurder

## 1.2 De kwaliteit van onze woningvoorraad

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

### 1.2.1 Vastgoedsturing

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

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

In 2021 stelden we de notitie 'ambities Mijande Wonen' op. Hiermee geven we invulling aan de ruimte die is ontstaan voor extra investeringen. Voor de komende 3 jaar (2022-2024) verdubbelen we de verduurzaming van 80 naar 160 woningen per jaar en bouwen we 15 extra woningen. Hiervoor kochten we kavels in Ootmarsum en Weerselo. Hiermee wijken we tijdelijk af van de portefeuillestrategie. Daarnaast ronden we het project de Oale Bouw eerder af (2026 in plaats van 2028) en maken we budget vrij voor verdere CO2-reductie.

#### **Standaard nieuwbouwwoning Mijande Wonen**

Om meer snelheid te kunnen maken en meer duidelijkheid te geven aan collega's en (toekomstige) huurders maakten we een voorstel voor de standaard nieuwbouwwoning die Mijande Wonen wil gaan bouwen. Deze woning is een nultredenwoning met de mogelijkheid voor twee extra slaapkamers op de verdieping. Daarmee zijn deze woningen doelgroep onafhankelijk, levensloopbestendig en toekomstbestendig. Alle afdelingen zijn betrokken bij het bepalen van de plattegrond en de huurprijs. De huurprijs voor deze woningen is vastgesteld op de liberalisatiegrens, mede omdat de energielasten van de nieuwe woningen laag zijn. Begin 2022 verwachten we het voorstel voor de standaard nieuwbouwwoning vast te stellen met de bijbehorende huurprijs, waarbij ook het isoleren en/of het aanbouwen van de berging aan de woning aan de orde komen.

## 1.2.2 Kwaliteit van het woningbezit

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



De gemiddelde conditiescore van onze woningen is 2,15 (in 2020: 2,1). Dat staat voor een goede kwaliteit.

### Mijnde Wonen

De conditiescore van onze woningen is 2,15

NEN 2767 Conditiescore	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	11,7%	64,0%	22,3%	2,0%	0,0%	0,0%

### Dinkelland

De conditiescore van onze woningen in Dinkelland is 2,15

NEN 2767 Conditiescore	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	11,3%	63,1%	24,5%	1,1%	0,0%	0,0%

### Twenterand

De conditiescore van onze woningen in Twenterand is gemiddeld 2,14.

NEN 2767 Conditiescore	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	11,9%	64,4%	21,4%	2,3%	0,0%	0,0%

### Project actualisatie energielabels

In 2019 startten we met een project om alle energie-indexen voor ons woningbezit opnieuw te bepalen volgens de nieuwe NTA 8800 methode. Tijdens dit project bekijkt een externe partij alle woningen en voorziet deze van een nieuw energielabel en energiecertificaat, dat dan weer 10 jaar geldig is. Door de Coronamaatregelen duurt dit project langer dan vooraf ingeschat. In 2021 startte dit project weer op. We beschikken nog niet over alle resultaten volgens deze nieuwe methodiek en dat geeft geen volledig beeld. Energielabels, energie indexen, NTA 8800 en bouwjaren zijn vertaald naar de volgende tabel. Wel zien we een beeld dat voor grotere grondgebonden woningen de energielabels lager uitvallen. Een definitieve analyse hebben we in het 2e kwartaal van 2022.

Omdat de Energie Index niet meer bestaat bij de prelabeling, gebruiken we de energielabels (A++ t/m G) in dit jaarverslag.

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hieronder vindt u overzichten van de energielabels. Wij werken toe naar een gemiddeld label B voor onze woningen. Verderop in dit hoofdstuk leest u hoe wij een deel van onze woningen verder verduurzaamden.

### Energielabels Mijande Wonen 2021-2018

	E Index	31-12-2021		31-12-2020		31-12-2019		31-12-2018	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
aantal woningen	<0,6	48	1%	162	3%	122	3%	55	1%
aantal woningen	0,6-0,8	139	3%	350	7%	295	6%	171	4%
aantal woningen	0,8-1,2	1.179	25%	999	21%	904	19%	743	16%
aantal woningen	1,2-1,4	644	14%	614	13%	515	11%	481	10%
aantal woningen	1,4-1,8	1.325	28%	1.189	25%	1.247	27%	1.386	29%
aantal woningen	1,8-2,1	710	15%	872	19%	821	17%	951	20%
aantal woningen	2,1-2,4	363	8%	320	7%	482	10%	570	12%
aantal woningen	2,4-2,7	156	3%	105	2%	199	4%	228	5%
aantal woningen	>2,7	116	3%	97	2%	143	3%	159	3%
<b>totaal aantal woningen</b>		<b>4.680</b>		<b>4.708</b>		<b>4.728</b>		<b>4.744</b>	

	E Index	31-12-2021		31-12-2020	
		Dinkelland	Twenterand	Dinkelland	Twenterand
aantal woningen	<0,6	22	26	54	108
aantal woningen	0,6-0,8	29	110	116	234
aantal woningen	0,8-1,2	353	826	279	720
aantal woningen	1,2-1,4	217	427	231	383
aantal woningen	1,4-1,8	461	864	389	800
aantal woningen	1,8-2,1	115	595	140	732
aantal woningen	2,1-2,4	63	300	85	235
aantal woningen	2,4-2,7	56	100	43	62
aantal woningen	>2,7	34	82	24	73
<b>totaal aantal woningen</b>		<b>1.350</b>	<b>3.330</b>	<b>1.361</b>	<b>3.347</b>

### 1.2.3 Ons woningbezit

In onderstaande tabel leest u de ontwikkeling van het woningbezit in 2021. Meer informatie staat in de kengetallen.

<b>Aantal verhuureenheden in eigendom</b>	<b>Woningen</b>	<b>Overig bezit</b>
Stand begin boekjaar	4.708	322
Uit exploitatie in boekjaar	0	-16
Verkocht in boekjaar	-35	0
Gesloopt in boekjaar	0	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	7	3
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>4.680</b>	<b>309</b>

Ons woningbezit nam af met 28 woningen. In 2021 verkochten we 35 woningen inclusief 2 VOV woningen. We voegden 5 woningen toe uit verbouw van de Bussinckhof in Den Ham. Dit leegstaande gebouw met 16 groepsappartementen bouwden we om tot 5 woningen. We voegden ook 3 parkeergelegenheden toe aan ons totale bezit.

We kochten 2 VOV-woningen terug en verkochten deze ook weer als gewone verkoopwoning en niet meer als VOV-woning. VOV-Woningen zijn woningen die wij in het verleden met korting verkocht hebben aan huurders (Verkoop onder voorwaarden/koopgarant). Als de eigenaar de woning verkoopt dan is hij/zij verplicht de woningen aan de corporatie terug te verkopen en heeft de eigenaar de garantie dat de woningcorporatie de woning terugkoopt.

<b>Aantal verhuureenheden in eigendom</b>	<b>Dinkelland</b>		<b>Twenterand</b>	
	<b>Woningen</b>	<b>Overig bezit</b>	<b>Woningen</b>	<b>Overig bezit</b>
Stand begin boekjaar	1.361	145	3.347	177
Uit exploitatie in boekjaar	0	0	0	-16
Verkocht in boekjaar	-11	0	-24	0
Gesloopt in boekjaar	0	0	0	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	0	3	7	0
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>1.350</b>	<b>148</b>	<b>3.330</b>	<b>161</b>

### 1.2.4 Vastgoed ontwikkelplannen

Het Coronavirus had ook in 2021 behoorlijke impact op onze plannen en geplande werkzaamheden. Veel werkzaamheden binnen de woning stelden we vanwege de Coronamaatregelen en de lockdowns uit. De veiligheid en gezondheid van huurders en medewerkers staat voorop. We hadden ingezet op een inhaalslag in 2021, maar gezien de geldende Coronamaatregelen kwamen we daar in 2021 niet aan toe. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden werk(t)en wij volgens de RIVM richtlijnen en het protocol 'Samen veilig doorwerken'.

#### **Project De Oale Bouw in Westerhaar**

Samen met de bewonerscommissie en de bewoners van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk zetten we afgelopen jaar grote stappen: het plan is klaar en in 2021 zijn de eerste stappen gezet om een aannemer te selecteren.

Samen met de bewonerscommissie beoordeelden we begin 2022 de plannen van 3 aannemers op 7 verschillende onderwerpen zoals de kwaliteit van de woningen en de communicatie met bewoners.

Bij het beoordelen van de verschillende plannen bleek dat voor geen van deze plannen voldoende draagvlak was. Dit betekent dat we samen met de bewonerscommissie een aantal stappen in de aanbesteding met de 3 aannemers overnieuw gaan doen. De afgelopen 2 jaar hebben we samen met de bewonerscommissie hard gewerkt aan een mooi plan voor de Oale Bouw. We zijn trots op dit gezamenlijke plan met 128 toekomstbestendige woningen. Dit plan gaat ook gewoon door, maar loopt wel iets vertraging op.



### **Het plan**

Het plan voor de Oale Bouw gaat over de sloop van 133 woningen en nieuwbouw van 128 woningen. Bij het ontwerp is het bestaande karakter van de wijk uitgangspunt.

In het plan vormen deze 2-onder-1-kap-woningen de basis van de wijk. Om te zorgen voor meer variatie in het woningaanbod én voor de betaalbaarheid van het plan, zijn aan het plan ook rijwoningen toegevoegd. De korte rijtjes met rijwoningen worden ten opzichte van de 2-onder-1-kap-woningen verder van de straat (naar achteren) geplaatst. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een pleintje met plek voor bomen en parkeren. Daarnaast is aan het plan nog een andere manier van wonen toegevoegd: het wonen aan een hofje. In de Borggrevestraat is een hofje met 10 2-onder-1-kap-woningen ontworpen.

Het totale plan bestaat uit de realisatie van 102 2-onder-1-kap-woningen, 26 rijwoningen en 9 bouw kavels voor de verkoop. In de wijk komen drie typen woningen: 22 eengezinswoningen, 44 levensloopbestendige woningen en 62 nulredenwoningen.

## **1.2.5 Nieuwbouwplannen**

### **Aankoop 11 kavels Spikkert 3 Weerselo en Brookhuis Ootmarsum**

Mijande Wonen is in 2021 de verplichting aangegaan voor de aankoop van 4 kavels in het nieuwbouwplan Spikkert 3 in Weerselo en 7 kavels in het plan Brookhuis in Ootmarsum van de gemeente Dinkelland. Mijande Wonen betaalt 70% van de grondprijs per m<sup>2</sup>. Op deze kavels bouwen we rijwoningen waar wonen, slapen en baden op de begane grond komt. Op de verdieping komen 2 slaapkamers. Deze woningen zijn zeker niet alleen voor ouderen bedoeld. Deze woningen krijgen de maximale sociale huurprijs. Het worden duurzame woningen met lage energielasten. Daardoor blijven de totale woonlasten beperkt.

Bij de eerste toewijzing voor de woningen in Spikkert 3 Weerselo hebben inwoners uit de betreffende kern voorrang bij de eerste verhuring. Bij andere nieuwbouwprojecten in Dinkelland, bijvoorbeeld Brookhuis Ootmarsum geldt dat 50% van de woningen met voorrang wordt toegewezen aan inwoners uit de betreffende kern. Na de eerste verhuring vervalt deze voorrangsregel.

### **Project Nassastraat in Vroomshoop**

In 2021 stelden we het projectplan vast voor de sloop van 8 duplexwoningen en de bouw van 5 levensloopbestendige woningen (standaard nieuwbouwwoning). Alle bestaande woningen zijn inmiddels leeg. Ook de omwonenden zijn op de hoogte van onze plannen. De sloop start in 2022. In het volgende realisatieplan wordt het ontwerp duidelijk.

### **Transformatie Bussinckhof in Den Ham**

Aan de Bussinckhof in Den Ham transformeerden we een voormalig gezinsvervangend tehuis naar 5 eengezinswoningen. Met deze ontwikkeling voorzagen we in de urgente woonbehoefte van 3 huishoudens uit de Bremstraat in Westerhaar. Het voormalig gezinsvervangend tehuis stond al enkele jaren leeg.

Het transformeren naar woningen was eerder niet mogelijk door de toen geldende contingenten. Door gewijzigd beleid bij de provincie over de woningcontingenten werd het mogelijk om deze locatie te herbestemmen tot woningen. In maart 2021 zijn de werkzaamheden gestart en de woningen zijn in juli opgeleverd aan de huurders uit de Bremstraat, de overige 2 woningen zijn vanaf augustus verhuurd.

### **1.2.6 Onderhoud en verduurzaming**

Wij vinden het belangrijk dat onze woningen kwalitatief goed en betaalbaar zijn. We voeren verschillende soorten onderhoud uit om dit te realiseren. Mijande Wonen werkte in 2021 volgens het protocol 'Samen veilig doorwerken' om bouw- en onderhoudswerkzaamheden zoveel mogelijk door te laten gaan. Corona had ook dit jaar invloed op de uitvoering van het geplande en gebudgetteerde onderhoud. In 2021 is het doorgeschoven werk van 2020 uitgevoerd. Door een gebrek aan extra capaciteit bij aannemers is een aanzienlijk deel van het geplande werk van 2021, met name de werkzaamheden binnen, niet uitgevoerd en doorgeschoven naar 2022.

#### ***Planmatig onderhoud***

Via conditiemetingen inventariseren wij de staat van onderhoud van onze woningen. De uitkomsten van deze metingen komen terug in de meerjarenonderhoudsbegroting. Onze onderhoudsstrategie richt zich vooral op het in stand houden van ons bezit. Dat houdt in dat we de woning zo onderhouden dat de woning de onderhoudsconditie behoudt die we nastreven. Waar mogelijk combineren we onderhoud- en vervangingswerkzaamheden met het verduurzamen van de woning.

#### ***Asbest***

Ondanks dat het verbod op zichtbaar asbest van de baan is, blijven wij dit asbest saneren zodat er op termijn geen asbest meer in onze daken aanwezig is. Onze ambitie is om voor 2030 al het zichtbare asbest op daken te hebben gesaneerd. In 2021 verwijderden we bij 6 complexen het zichtbare asbest als onderdeel van planmatig onderhoud. Hiermee ligt de uitvoering van de asbestsanering voor op onze ambitie. Na een geactualiseerde inventarisatie en door de planning van verduurzamingsprojecten verwachten we dat uiterlijk 2026 alle asbest golfplaatdaken gesaneerd zijn.

#### ***Schilderwerk***

Wij hebben 6 schilders in dienst. Zij voeren het planmatig schilderonderhoud (met name Vriezenveen/Westerhaar) en mutatie- en service schilderwerk in de regio Twenterand uit. In 2021 voerden zij bij 35 complexen het schilderwerk uit. Onze schilders zijn ook onze ogen en oren in de wijk. Zij informeren de woonconsulenten en de sociaal consulent als zij opvallende zaken signaleren.

Het schilderwerk in het overige werkgebied en het plaatsen van isolatieglas besteden wij uit. In Dinkelland voerden wij bij 40 complexen schilderwerk uit en in Twenterand bij 28 complexen. Vooral in Vroomshoop en Den Ham.

#### ***Verduurzamen***

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

Het realiseren van onze ambitie is in de huidige overspannen markt een grote uitdaging. In 2021 legden we een goede basis door 2 aannemers te selecteren die samen met ons in een bouwteam de verduurzamingsprojecten voorbereiden en uitvoeren. De eerste projecten starten in het eerste kwartaal van 2022.

Onze creativiteit en flexibiliteit hebben we nodig om onze doelstellingen te realiseren. Een goede samenwerking tussen de verschillende teams binnen Mijande Wonen is hierbij een belangrijke schakel.

#### *Ittersbergstraat in Weerselo energiezuiniger*

Samen met aannemer EZB en installateur Schulte verduurzaamden wij 7 woningen aan de Ittersbergstraat in Weerselo. De werkzaamheden aan de woningen zijn in maart 2021 afgerond. Door deze werkzaamheden zijn de woningen duurzamer, energiezuiniger en ervaren de bewoners meer wooncomfort. De werkzaamheden:

- We verwijderen de dakpannen met panlatten, schoorstenen en de asbestbeplating.
- We plaatsen nieuwe geïsoleerde dakplaten. Bewoners kunnen kiezen voor het plaatsen van zonnepanelen.
- We vervangen de kozijnen op de verdieping door kozijnen met een draaikiepraam en we vervangen de voor- en achterdeuren.
- We plaatsen overal HR++ glas.
- We isoleren de spouwmuren.
- We brengen een mechanisch ventilatiesysteem aan waar we de keuken en de douche op aansluiten.

#### *Renovatie en verduurzaming Borggrevestraat en Nassaustraat 8 in Westerhaar*

Aan de Borggrevestraat in Westerhaar verduurzaamden wij 12 woningen. Het dak is geïsoleerd door het plaatsen van nieuwe dakplaten, de spouwmuur is (bij)gevuld met isolatie en ook de begane grondvloer is na-geïsoleerd. Het glas vervingen we door HR++glas. Alle woningen zijn voorzien van een nieuwe voor- en achterdeur en de aangebouwde bergingen zijn allemaal van binnenuit geïsoleerd. Daar waar nodig renoveerden we de douche, toilet en/of keuken. De werkzaamheden aan de Borggrevestraat zijn gestart in september 2020 en afgerond in januari 2021. De woningen gingen van gemiddeld energielabel D naar energielabel A. De verduurzaming van de Nassaustraat 8 vindt in 2022 plaats.

De projecten hieronder waren begroot voor 2021 maar de uitvoering is 1 jaar uitgesteld vanwege de toen geldende Coronamaatregelen.

<b>Verduurzaming 2021</b>	<b>Aantal woningen</b>
Bevert 2-48	24
Bevert 50-80	13
V. Oldenbarneveldstr 1-16	16
Krijgerstraat 41-55 / 50-64	16
Wilthuisstraat 15-21	4
Asterstraat 13-19,25,29,35	7
Veldkampsweg 20,26,28	3
Bromeliastraat 61,65-71	5
IJsbaanstraat 23,27	2
Landweerstraat 8	1
Malandstraat 6,8,12,14,20	5
Nassaustraat 8	1
<b>Totaal</b>	<b>97</b>



In 2021 investeerden we ongeveer € 1,4 miljoen in ons bestaand bezit (vooral aan verduurzamingsprojecten). Door gebruik te maken van de regelgeving 'ingrijpend verbouwen' kunnen we veel uitgaven als investeringen verantwoorden. Bijna alle opgeleverde projecten in 2021 voldoen aan de criteria van 'ingrijpend verbouwen'. Alleen 2 complexen waarvan al een deel van verkocht is, voldoen niet.

### **Subsidies**

De actuele projectkosten voor 2021 zijn exclusief STEP (Stimuleringsregeling energieprestatie) of RVV (Regeling Vermindering Verhuurdersheffing) subsidie. Mijande Wonen heeft goedkeuring ontvangen voor de aangevraagde RVV-subsidie voor 59 nieuwe energieprestatie projecten, ter waarde van € 1.451.000. Van onze subsidieadviseur kregen we complimenten over de samenwerking in het hele subsidietraject, waarvoor dank aan onze projectleiders Vastgoed.

### **Zonnepanelen**

Tijdens de verduurzaming krijgen de bewoners, als hun woning geschikt is, een aanbod voor het aanbrengen van zonnepanelen. Het uitgangspunt is dat de huurder 1/3 van de totale geschatte opbrengsten van de zonnepanelen per maand als huurverhoging krijgt. In de praktijk gaat het meestal om een bedrag tussen € 10 en € 20.

### **Aanvraag voor huurder**

Huurders kunnen sinds 2021 zonnepanelen tegen huurverhoging aanvragen. Hiervoor gelden wel een aantal voorwaarden: de woning moet een geïsoleerd dak hebben, geen asbesthoudend dakbeschot en een gunstige ligging voor de zon. In 2021 plaatsten we bij 25 adressen op verzoek van de huurder zonnepanelen. De kosten waren € 76.000. Begroot was € 300.000 (100 woningen). Door de toen geldende Coronamaatregelen ligt het aantal geplaatste zonnepanelen fors lager dan we begroot. In totaal zijn er 242 zonnepanelen gelegd

Hieronder een overzicht van het aantal geplaatste zonnepanelen in 2021.

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Aantal panelen</b>	<b>Aantal m2</b>	<b>Hoeveelheid wattpiek</b>
Twenterand	16	160	256	52.000
Dinkelland	9	82	131	26.530
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>25</b>	<b>242</b>	<b>387</b>	<b>78.530</b>

### **Isolatieglas**

2021 is het eerste jaar waarin we het buitenschilderwerk combineren met het projectmatig aanbrengen van isolatieglas. Het gaat dan om woningen die planmatig geschilderd worden en nog enkele beglazing hebben. Bij deze woningen vervangen we het enkelglas door isolerende (HR++) beglazing. Alle geplande complexen zijn klaar en voorzien van isolatieglas. De totale uitgaven bedragen € 516.000 (begroot € 715.000).

### **Maatregelen tegen opwarming van woningen**

Woningen goed isoleren betekent dat we ook goed moeten kijken naar maatregelen die oververhitting van deze woningen in de zomer tegengaan. Dat kan bijvoorbeeld door zomernachtventilatie.

Mijande Wonen onderzoekt voortdurend manieren om te voorkomen dat goed geïsoleerde woningen (Passief en BENG-concept) in de zomer te warm worden. Bij verduurzamingswerkzaamheden pasten wij zomernachtventilatie toe, door in de kozijnen op de begane grond ventilatieluiken te plaatsen. Hierdoor kunnen bewoners 's nachts de begane grond extra koelen door gebruik te maken van de extra ventilatieluiken. Het luik is in gesloten stand kierdicht, houdt insecten en slagregen tegen en in open stand is het luik inbraakveilig.

Zomernachtventilatie is een relatief goedkope oplossing en eenvoudig te bedienen en te begrijpen. Het vraagt wel bewustwording bij huurders. Belangrijk is dat wij huurders hierover goed informeren. Daarnaast zijn er meerdere manieren om oververhitting tegen te gaan. Wij kiezen vaak voor een combinatie van maatregelen. Denk daarbij ook aan het verminderen van het glasoppervlak en het toepassen van screens aan de zonzijde.



### ***Vervanging Douche Toilet Keuken (DTK) en cv-installaties***

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

### ***Contractonderhoud***

Contractonderhoud betreft langdurige onderhoudscontracten, zoals liften, automatische deuren en groenonderhoud.

### ***Dagelijks onderhoud***

Het dagelijks onderhoud bestaat uit het reparatieonderhoud en het mutatieonderhoud. Kleinere werkzaamheden die maximaal 1 uur duren, voeren onze eigen vakmannen uit. De grotere opdrachten besteden we grotendeels uit aan Ter Steege. Ook specialistische werkzaamheden zoals het saneren van asbest rioleringswerkzaamheden besteden we uit.

Mijande Wonen heeft een eigen onderhoudsdienst met 3 vakmannen. Naast het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden doet de eigen onderhoudsdienst ook werkzaamheden op het gebied van huismeestertaken en huurderonderhoud. Onze vakmannen zijn onze ogen en oren in de wijk en achter de voordeur. Samen met de schilders volgden de vakmannen een training 'sociaal vakman'. De vakmannen informeren de woonconsulenten en de sociaal consulent als zij opvallende zaken signaleren.

### ***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, het beïnvloedt ook in grote mate de tevredenheid van huurders en de waardering van de kwaliteit van onze dienstverlening. De huurders waardeerden de kwaliteit van het uitvoeren van reparatieverzoeken in 2021 met een 8.

Reparatieonderhoud maakt deel uit van het dagelijks onderhoud en is het verhelpen van de onderhoudsgebreken die de huurder meldt. Na werktijd neemt alarmdienst SMC de spoedeisende reparatieverzoeken over zodat huurders met dringende klachten ook buiten kantooruren worden geholpen.

### ***Mutatieonderhoud***

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

### **Onderhoud door de huurder**

Het onderscheid tussen onderhoud voor rekening van de huurder en verhuurder is in het Burgerlijk Wetboek beschreven. In ons onderhouds-ABC staat welk onderhoud voor rekening van de huurder komt en welk onderhoud voor rekening van Mijande Wonen is. In 2021 ontwikkelden we samen met de Huurdersraad het Onderhoudsabonnement. Voor € 3,99 per maand voeren wij een deel van de reparaties uit, waar de huurder zelf verantwoordelijk voor is. Begin 2022 ontvingen huurders informatie thuis en sinds 1 maart 2022 kunnen huurders het Onderhoudsabonnement afsluiten. Verder brengt Mijande Wonen kosten in rekening als de huurder na het beëindigen van het huurcontract de woning niet achterlaat zoals is afgesproken.

### **1.2.7 Kostenoverzicht Onderhoud**

Hieronder staan de kosten van 2021 vergeleken met de begroting en met de kosten van 2020. Onder de tabel lichten we de kosten per onderdeel toe.

<b>Lasten onderhoud (x € 1.000)</b>	<b>Realisatie 2021</b>	<b>Begroting 2021</b>	<b>Realisatie 2020</b>
<b>Dagelijks Onderhoud</b>			
Reparatieonderhoud	1.242	1.234	1.294
Mutatie onderhoud	612	625	572
<b>Subtotaal dagelijks onderhoud</b>	<b>1.854</b>	<b>1.859</b>	<b>1.865</b>
<b>Planmatig Onderhoud</b>			
Planmatig Onderhoud	2.263	1.999	2.248
Contractonderhoud	1.296	1.272	1.285
<i>Planmatig + contract onderhoud</i>	<i>3.559</i>	<i>3.271</i>	<i>3.533</i>
Vervanging DTK en CV bij planmatig	214	1.295	474
Vervanging DTK en CV bij mutatie	1.661	2.100	1.463
<i>Vervanging DTK en CV</i>	<i>1.876</i>	<i>3.395</i>	<i>1.937</i>
Verduurzamingsprojecten t.l.v. planmatig onderhoud	70	162	353
<b>Subtotaal planmatig onderhoud</b>	<b>5.504</b>	<b>6.828</b>	<b>5.823</b>
<b>Subtotaal lasten onderhoud</b>	<b>7.358</b>	<b>8.687</b>	<b>7.689</b>
<b>Interne toerekeningen aan onderhoud</b>			
Verbruik klein materiaal	25	58	52
Klein gereedschap	6	5	6
MJOB conditiemeting / Energielabels advieskosten	146	150	267
<b>Interne toerekeningen</b>	<b>176</b>	<b>213</b>	<b>325</b>
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>7.534</b>	<b>8.900</b>	<b>8.014</b>

De lasten onderhoud komen in 2021 ongeveer € 1,4 miljoen lager uit dan begroot en € 0,5 miljoen lager vergeleken met 2020. Vergeleken met de begroting is dat vooral te verklaren door de Coronamaatregelen.

Tijdens de lockdowns zijn de binnen werkzaamheden grotendeels stilgelegd. Het vervangen van douches, toiletten en keukens voerden we alleen uit bij mutatie op het moment dat de woning leegstond. Ook voerden we tijdens de lockdowns alleen noodzakelijke reparaties uit. Vergeleken met vorig jaar zijn er in 2021 vooral minder verduurzamingsprojecten uitgevoerd.

## **DAGELIJKS ONDERHOUD**

### **Reparatieonderhoud**

In heel 2021 zijn er 5.497 reparaties uitgevoerd, dit waren er in 2020 6.747. Het aantal reparatieverzoeken daalde door een aantal redenen:

- Minder uitvoering door de lockdowns en Coronamaatregelen
- Het verduurzamen van kwalitatief minder goede woningen leidde tot minder klachten
- We hebben meer aandacht voor onderhoud dat voor de verantwoordelijkheid van de huurder zelf is.

In 2021 is er € 1.242.000 uitgegeven aan reparatieonderhoud. Ondanks de afname van het aantal reparaties is de realisatie bijna gelijk aan de begroting. Dit komt door meer uitbesteding aan derden en prijsstijgingen van materiaal en arbeidsloon in de bouwsector. In Vroomshoop en Dinkelland had Mijande Wonen tijdelijk 2 eigen vakmannen minder beschikbaar. Daardoor zijn meer opdrachten uitbesteed aan derden. Inmiddels verwelkomden wij 2 nieuwe vakmannen.

### **Mutatieonderhoud**

In totaal waren er in 2021 299 mutaties en lagen de totale kosten op € 612.000.  
In 2020: 326 mutaties, € 572.000.

## **PLANMATIG ONDERHOUD**

### **Planmatig onderhoud (inclusief asbest)**

In 2020 is het planmatig onderhoud niet volledig uitgevoerd en afgerond. Deze werkzaamheden verschoven naar 2021 en ronden we dit jaar af. Het werk dat gepland stond voor 2021 schoven we voor een groot deel door naar 2022. Het gaat voornamelijk om een 3 dakprojecten (€ 133.000) en een deel van het rookmelderproject. Dit verklaart in belangrijke mate waarom de kosten lager liggen dan gebudgetteerd.

### *Rookmelders*

Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht dat in iedere woning op elke woonverdieping minimaal één goedwerkende en veilige rookmelder hangt. In de begroting voor planmatig onderhoud is een bedrag van € 374.000 opgenomen in 2021 en hetzelfde bedrag in 2022 om het hele woningbezit tot bouwjaar 2003 te voorzien van rookmelders. De aanbesteding is geweest. De werkzaamheden zijn gegund aan Energiewacht. Het project is vanwege Corona later gestart, waardoor in 2021 veel minder is uitgegeven. Inmiddels verlopen de werkzaamheden voorspoedig. De deadline van 1 juli 2022 wordt gehaald.

### *Brandveiligheid*

In 2021 begonnen we met de inventarisatie van de brandveiligheid van onze gebouwen. Hiervoor is € 160.000 begroot. Dit bedrag bestaat uit 2 delen, € 60.000 voor de inventarisatie en € 100.000 voor uitvoering van herstelwerkzaamheden. De inventarisatie is afgerond en de kosten liggen gelijk aan de begroting. Door de Coronamaatregelen ontstond er vertraging in de inventarisaties met als gevolg dat de uitvoering ook vertraagd is. Inventarisatie en uitvoering van brandveiligheid is voor de komende jaren onderdeel van onze meerjarenbegroting.

**Contractonderhoud**

Het contractonderhoud is uitgevoerd met een geringe (2%) financiële overschrijding. Het onderhoud aan collectieve warmte opwekkingsinstallaties valt inmiddels onder contractonderhoud waar deze voorheen -gesaldeerd met de omzet van DBE- onder de overige bedrijfsopbrengsten werd verantwoord. De kosten voor groenonderhoud van diverse complexen worden nu verantwoord onder onderhoud in plaats van servicekosten. Deze herverdeling geldt sinds 2021.

**Planmatig vervangen douche, toilet, keuken (DTK) en cv-ketels**

De uitvoering van het planmatig vervangen van DTK en bleef achter op de begroting. We schoven veel werkzaamheden van 2021 naar 2022 door Corona achterstanden en het gebrek aan capaciteit bij de aannemers. We besloten om het resterende budget niet over te hevelen naar 2022. Projecten schuiven structureel door in de planning, een inhaaleffect is niet realistisch.

**Vervangen DTK en CV ketels bij mutatie**

Deze post gaat over uitgesteld planmatig onderhoud (narooi). Ook overige uitgestelde werkzaamheden zoals het vervangen van vloeren, riolering, kozijnen en plafonds vallen hieronder. In 2021 is minder uitgegeven dan begroot. Dit komt door de Coronamaatregelen. Voor narooi was € 2.100.000 begroot. Uiteindelijk is er € 1.661.000 gerealiseerd, ruim minder dan begroot.

## 1.3 Het verhuren en verkopen van woningen

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

### 1.4.3 1.3.1 Woningbezit en huurprijzen

In totaal bestaat ons bezit op 31 december 2021 uit 4.843 verhuureenheden die bestemd zijn voor wonen. Naast 4.680 woningen hebben wij 1 standplaats en 9 complexen met 163 eenheden voor wonen met zorg die lopen via intermediaire verhuur. De zelfstandige woningen en de bijbehorende huurprijsklassen staan in onderstaande tabel. Het woningbezit nam af met 28 woningen. Er werden geen woningen gesloopt, 33 woningen werden verkocht, 5 woningen werden toegevoegd uit verbouw van het complex Bussinckhof in Den Ham, met voorheen 16 eenheden voor groepswonen.

Huurprijsklasse	Huur 2021:	2021	2020
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 442,46	684 15%	597 13%
Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	> € 442,46 - ≤ € 633,25	3.436 73%	3.263 69%
Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	> € 633,25 - ≤ € 678,66	300 6%	359 8%
Tot huurtoeslaggrens	> € 678,66 - ≤ € 752,33	199 4%	384 8%
Boven huurtoeslaggrens; DAEB*	> € 752,33	15 1%	48 1%
Geliberaliseerd; niet-DAEB	> € 752,33	46 1%	57 1%
<b>Totaal</b>		<b>4.680</b>	<b>4.708</b>

\*Na mutatie komt de huur onder de dan geldende huurtoeslaggrens

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

#### Woningbezit per gemeente

DAEB en niet-DAEB	Dinkelland	Twenterand	Totaal
DAEB bezit	1.303	3.264	<b>4.567</b>
Niet-DAEB bezit	47	66	<b>113</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.350</b>	<b>3.330</b>	<b>4.680</b>

### 1.3.2 Huurprijsbeleid

Belangrijke pijlers van ons huurprijsbeleid zijn betaalbaarheid voor de huurders en zorgen voor een financieel gezonde organisatie. Met het huurprijsbeleid streven we naar een gemiddelde huurprijs die in de toekomst ligt op 73,2% van de maximale huurprijs. Dat is nu 64,8%. De maximale huurprijs wordt bepaald op basis van WWS punten. Door uit te gaan van gemiddeld 73,2% van de maximale prijs zorgen we ervoor dat onze woningen betaalbaar blijven, kunnen we blijven voorzien in goede woningen en kunnen we woningen verduurzamen.

#### Na te streven verdeling huurprijsklassen nieuw huurprijsbeleid.

Huurprijsklasse	Huur 2021	2021
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 442,46	5%
Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	> € 442,46 - ≤ € 633,25	75%
Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	> € 633,25 - ≤ € 678,66	10%
Tot huurtoeslaggrens	> € 678,66 - ≤ € 752,33	10%

### 1.3.3 Huuraanpassing 2021

De rijksoverheid bepaalde dat vanaf 1 juli 2021 tot en met juni 2022 geen huurverhogingen doorgevoerd mogen worden voor sociale huurwoningen. Dit hebben wij opgevolgd. Voor de niet-DAEB woningen hebben wij (inflatievolgend) 1,4% huurverhoging per 1 juli 2021 doorgevoerd. Omdat er geen huurverhoging werd doorgevoerd voor de sociale huurwoningen, zijn er ook geen bezwaren binnen gekomen.

#### **Wet eenmalige huurverlaging 2021**

Mensen met een lager inkomen en een huurprijs boven het niveau dat hoort bij passend toewijzen, kregen in 2021 recht op huurverlaging. Wij vroegen voor 588 adressen, die mogelijk tot deze doelgroep hoorden, bij de Belastingdienst gegevens op. Dit leidde in 196 gevallen tot huurverlaging. Daarnaast kregen wij nog verzoeken van huurders binnen. Hiervan werden 2 aanvragen gehonoreerd met het resultaat dat de huurprijs van deze woningen werden verlaagd.

#### **Maatwerk**

Mensen moeten zo passend mogelijk kunnen wonen. Wij zijn er voor mensen met een smallere beurs. Situaties waarin mensen te maken hebben met inkomensterugval bekijken wij serieus en daarbij leveren wij zo nodig maatwerk. Maatwerk kan bestaan uit huurverlaging, huurbetaling of het zoeken naar een andere, beter betaalbare woning. In 2021 zijn geen situaties aan de orde geweest voor huurverlaging. Dit zal in verband staan met de Wet Eenmalige Huurverlaging 2021.

### 1.3.4 Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat

#### **Huurincasso en huurachterstanden**

Het incassoproces is goed geregeld en we hanteren een persoonlijke aanpak om huurschulden te voorkomen en te verhelpen. Ondanks de coronamaatregelen is het door onze persoonlijke aanpak gelukt de achterstanden nog verder omlaag te brengen.

Huurachterstanden	2021 * € 1.000	Deel van huuromzet	2020 * € 1.000	Deel van huuromzet
Huidige huurders	123	0,37%	175	0,54%
Vertrokken huurders	108	0,33%	159	0,49%
Overige vorderingen huurdebiteuren	264		229	
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>495</b>		<b>563</b>	
Voorziening debiteuren	-265		-292	
<b>Huurdebiteuren balans</b>	<b>230</b>		<b>271</b>	

De inzet van 3 woonconsulenten die gespecialiseerd zijn op het gebied van huurincasso, levert positieve resultaten op. Met complimenten voor hun inzet en betrokkenheid, hebben zij tijd om vroegtijdig problematiek te signaleren en om aandacht te besteden aan huurders met een (dreigende) achterstand. We gebruiken verschillende manieren om in contact te komen zoals Whatsapp, mail, telefonisch en persoonlijke gesprekken. Door een laagdrempelige en persoonlijk benadering en het geven van aandacht lukt het ons vaak om met huurders met (dreigende) huurachterstanden in gesprek te komen. Zo nemen we ook direct na een stornering contact op met betreffende huurder. We nemen contact op nog voordat de aanmaning verstuurd wordt. Zo weten we beter wat er aan de hand is en wat de huurder voor ogen heeft. Het gebruik van Whatsapp werkt in de praktijk erg goed. We geven daarmee op een laagdrempelige manier een signaal af aan de huurder. Waar het nodig is, kunnen we de bewoner meer ondersteunen bij het oplossen van achterstanden en eventuele hulpverlening inschakelen. We werken goed samen met de armoedeconsulenten van Dinkelland en Twenterand. We hebben intensief contact met gemeente, stadsbank, bewindvoerders en Stichting Boot (in Twenterand). Voordat we mensen aanmelden bij de deurwaarder hebben we dus al veel acties ondernomen. Voor een melding bij de deurwaarder, hebben we altijd contact met de gemeente voor de vroegsignalering, behalve als de bewoner onder bewind staat.

In 2021 sloten we, ondanks de Coronamaatregelen, minder betalingsregelingen af dan in 2020. Ook boekten we meer saneringskredieten af. Waar we eerder vaak een schuldregeling hadden van 3 jaar, komt het nu vaker voor dat er een akkoord gesloten wordt voor een saneringskrediet. Hiermee ontvangen wij direct het afgesproken bedrag van de Kredietbank en boeken wij het resterende bedrag af. De betreffende huurder kan dan met een schone lei bij ons verder.

*Ik werk volgens protocollen maar schakel daarbij zeker mijn intuïtie niet uit – Uit de praktijk van de woonconsulent huurincasso*

'Een bewoner met huurachterstand mailde ik verschillende keren. Hij reageerde steeds netjes en we spraken af dat hij de huur van 1 maand in 2 keer zou betalen. Het 1<sup>e</sup> deel kwam netjes binnen, maar het 2<sup>e</sup> niet. Vervolgens kwamen op mijn mails geen reactie meer. Het verbaasde mij en ik bedacht dat er iets bijzonders aan de hand moest zijn. Toen heb ik een app gestuurd. Uiteindelijk kreeg ik contact en bleek dat deze bewoner een burn-out had. Ik stuurde een app met daarin mijn begrip voor zijn vervelende situatie. De bewoner zocht hulp en gaf later aan hoe prettig het was om begrip van mij te ervaren.'

### **Deurwaarderszaken**

Het is niet altijd te voorkomen dat we een beroep moeten doen op een deurwaarder. Ook dan worden nog verschillende pogingen gedaan om met aanvullende afspraken woningontruiming te voorkomen. Daarin slagen we gelukkig de laatste jaren goed. In onderstaande tabel is te zien dat het aantal huurders dat doorgezet is naar de deurwaarder enorm is gedaald. Het vroegtijdig contact opnemen en de hiervoor beschreven persoonlijke benadering op maat met huurders bij dreigende huurachterstanden heeft daar zeker aan bijgedragen.

<b>Deurwaarderszaken</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aantal ingediende zaken	21	33
Aanzegging ontruiming	6	11
Aantal vonnissen*	5	11
Ontruiming*	3	4

\*Betreft opdrachten uit 2020

### **Ontruiming**

Vanuit Mijande Wonen en samenwerkingspartners zijn diverse acties uitgevoerd en er is ondersteuning aangeboden om te komen tot passende oplossingen. In 3 situaties zaken leidden deze handreikingen helaas niet tot het voorkomen van de woningontruiming. De ontruiming vonden plaats in de gemeente Twenterand, 1 op grond van huurachterstand en 2 vanwege woonoverlast.

## **1.3.5 Aanbod van woningen**

### **Verhuur van woningen**

Wij wezen 290 sociale huurwoningen toe in 2021. In gemeente Twenterand 200 en in Dinkelland 90 woningen. In volgende tabel staat de verdeling naar huurprijsklasse weergegeven. Tot eind 2020 kregen huishoudens met de laagste inkomens, de groep die valt onder passend toewijzen, voorrang op de groep die daar qua inkomen net boven zit. In de praktijk bleek dat deze laatste groep nauwelijks in aanmerking kwam voor een sociale huurwoning. Daarom is eind 2020 besloten om deze woningzoekenden dezelfde kansen te geven door de laagste inkomensgroep geen voorrang meer te geven. Daaruit blijkt dat er zowel in Twenterand als in Dinkelland voldoende betaalbaar aanbod was om passend te kunnen toewijzen.



Huurprijzen	Dinkelland				Twenterand			
	2021 Totaal	%	2020 Totaal	%	2021 Totaal	%	2020 Totaal	%
≤ 633,25*	78	87	80	85	180	90	188	89
>633,25 – ≤ 678,66	6	7	6	6	10	5	12	6
>678,66 – ≤ 752,33	6	7	8	9	10	5	11	5
<b>Totaal</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>94</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>211</b>	<b>100</b>

\* In 2020 zijn de aftoppingsgrenzen van 2020 gehanteerd te weten € 619,01 en € 663,40.

### Woningtoewijzing sociale huurwoningen

In deze paragraaf is de tabel opgenomen met de verantwoording van passend toewijzen. Kort gezegd houdt passend toewijzen in dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, woningen toegewezen krijgen met een huurprijs tot een voor hen geldend maximum. In 2021 was dit voor jongeren tot 23 jaar € 442,46, voor 1- en 2-persoonshuishoudens € 633,25 en voor huishoudens met 3 of meer leden € 752,33. De overheid vereist dat minimaal 95% van de toewijzingen aan mensen uit de primaire doelgroep passend moet zijn. In de volgende tabel staat de verantwoording.

Personen	AOW	inkomensgroep	≤ 442,46	> 442,46 en ≤ 633,25	> 633,25 en ≤ 752,33
Eenpersoons	Nee	1. ≤ 23.725	39	70	-
Eenpersoons	Nee	2. > 23.725	3	35	8
Eenpersoons	Ja	1. ≤ 23.650	1	32	-
Eenpersoons	Ja	2. > 23.650	-	10	2
Tweepersoons	Nee	1. ≤ 32.200	1	15	-
Tweepersoons	Nee	2. > 32.200	-	7	3
Tweepersoons	Ja	1. ≤ 32.075	1	13	-
Tweepersoons	Ja	2. > 32.075	-	2	2

Personen	AOW	inkomensgroep	≤ 442,46	> 442,46 en ≤ 678,66	> 678,66 en ≤ 752,33
Drie of meerpersoons	Nee	1. ≤ 32.200	-	36	-
Drie of meerpersoons	Nee	2. > 32.200	-	7	2
Drie of meerpersoons	Ja	1. ≤ 32.075	-	1	-
Drie of meerpersoons	Ja	1. > 32.075	-	-	-

Verhuur huurprijs ≤ €752,33	290
Verhuur aan instellingen en bedrijven	0
Verhuur niet DAEB	9
<b>Totaal nieuwe verhuringen 2021</b>	<b>299</b>

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

<b>Toewijzingen woningen ≤ € 752,33</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Norm Overheid</b>	<b>Gerealiseerd Mijande Wonen</b>
Toewijzing laagste inkomens	209		
Passend toegewezen	209	Minimaal 95%	100%
Toewijzing t/m € 40.024	278	Minimaal 80%	96%
Toewijzing > € 40.024 - ≤ € 44.655	10	Maximaal 10%	3%
Toewijzing > € 44.655	2	Maximaal 10%	1%
<b>Totaal</b>	<b>290</b>		

Bijna alle woningen werden passend toegewezen. Met het toewijzen van 69 woningen aan huishoudens met een inkomen boven de grens van passend toewijzen - maar onder € 40.024 komt nu naar voren dat de kans op toewijzing voor deze groep groter is geworden. In 2020 werden slechts 44 woningen aan deze groep toegewezen.

### **Intermediaire woningtoewijzing**

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

### **Vrije sector woningen**

In de vrije sector werden 9 woningen verhuurd. Deze werden allemaal via een advertentie aangeboden. In Dinkelland waren dit er 3 en op de advertenties kwamen gemiddeld 7 reacties. In Twenterand werden 6 woningen verhuurd. Hierop kwamen gemiddeld 15,5 reacties.

### **Woningzoekenden**

Op 31 december stonden 6.170 woningzoekenden ingeschreven in ons woonruimteverdeelsysteem. Hiervan reageerden 2.341 huishoudens (38%) daadwerkelijk één keer of vaker op ons aanbod. Dit noemen wij de actief woningzoekenden. Ongeveer 62% van de ingeschrevenen heeft nog nooit gereageerd op een vrijkomende woning. Zoals in onderstaande tabel te lezen is, wonen veruit de meeste woningzoekenden in gemeente Twenterand.

<b>Nu wonend in</b>	<b>Actief woningzoekend</b>	<b>Niet actief woningzoekend</b>	<b>Totaal aantal</b>
Dinkelland	390	906	1.296
Twenterand	1.065	2.040	3.105
Overig Twente	544	484	1.028
Overig Nederland	342	399	741
<b>Totaal</b>	<b>2.341</b>	<b>3.829</b>	<b>6.170</b>

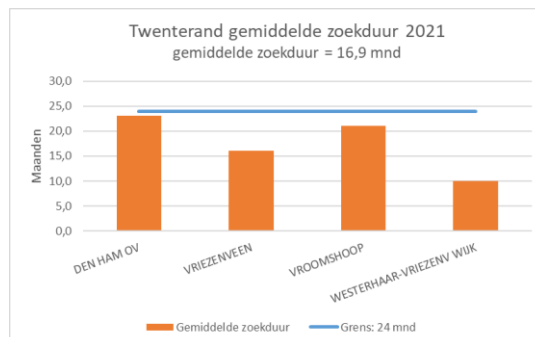
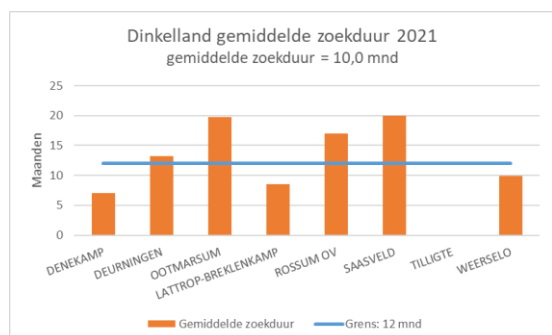
### **Reacties op woningaanbod**

In Dinkelland kwamen op de woningen die geadverteerd werden gemiddeld 21 reacties (in 2020 gemiddeld 10 en in 2019 gemiddeld 9). In Twenterand werd gemiddeld 53 keer gereageerd op het aanbod (in 2020 gemiddeld 28 en in 2019 was het 27). Hiermee wordt de lijn voortgezet dat de druk op de sociale huurmarkt in Dinkelland lager is dan in Twenterand. Maar in beide gemeenten is wel duidelijk sprake van een verhoging van het aantal reacties. Dit doet zich met name voor in Vriezenveen en Vroomshoop.

### **Zoektijden sociale huurwoningen**

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

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



### Bijzondere woningtoewijzing

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

### Statushouders

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

Onderwerp	Twenterand	Dinkelland
Taakstelling 2021	47	38
Achterstand 2020	3	5
Totaal te huisvesten 2021	50	43
<b>Gehuisvest 2021</b>	<b>29</b>	<b>43</b>
<i>Nog te huisvesten in 2022</i>	<i>21</i>	<i>0</i>

Toegewezen woningen aan statushouders in 2021

Gemeente	Toegewezen woningen	Toegewezen aan vergunninghouders	Aandeel voor vergunninghouders	Aantal gehuisveste statushouders
Twenterand	206	9	4,7%	29
Dinkelland	93	8	8,6%	43
<b>Totaal</b>	<b>299</b>	<b>17</b>	<b>5,7%</b>	<b>72</b>

In Dinkelland is de taakstelling gehaald. Voor Twenterand is de opgave voor 2022 fors. Dit komt mede door de achterstand van 2021 (21). Als de gezinnen in het eerste halfjaar van 2022 herenigd worden dan is de achterstand van 2021 opgeheven. Oorzaak van het ontstaan van een achterstand is vaak dat er vanuit het COA te weinig statushouders worden toegewezen aan de gemeente. Daarnaast speelt mee dat de vraag naar grotere eengezinswoningen het aanbod overtreft.

Bij het invullen van de taakstelling gaat het niet alleen om het bieden van woonruimte. Om mensen een passende woning toe te wijzen is het belangrijk dat wij de samenstelling weten van het huishouden. Bij het vrijkomen van een huurwoning kijken onze medewerkers of deze passend is voor statushouders. Daarbij kijken we ook naar de directe omgeving van de woning en proberen wij mensen gespreid over ons woningbezit te huisvesten. Als wij denken een passende woning te kunnen bieden dan melden wij dit bij de gemeente. Wij kunnen niet altijd voldoen aan de vraag. Vanwege de vaak beperkte omvang van onze woningen is het vooral moeilijk om grote gezinnen een passende woning te bieden. Samen met de gemeenten en de stichtingen Vluchtelingenwerk en Palet wordt de verhuur van de woning met de statushouder geregeld. Deze krijgt vanuit de stichtingen ook de eerste periode begeleiding. Periodiek hebben we met de gemeenten en de stichtingen overleg om zaken die goed en minder goed lopen met elkaar te bespreken en waar nodig acties met elkaar af te spreken.

### **Bijzondere bemiddeling**

Voor het bepalen of een woningzoekende in aanmerking komt voor een medische urgentie schakelen wij Argonaut Advies in. In 2021 kregen we 36 aanvragen voor een medische urgentie; hiervan kwamen er 27 uit Twenterand, 6 uit Dinkelland en 3 van buiten het werkgebied. In 18 gevallen werd een medische urgentie toegekend. Mensen met een medische urgentie reageren zelf op ons aanbod en krijgen dan voorrang op andere woningzoekenden. Als mensen behoefte hebben aan ondersteuning bij het reageren op woningen, bieden wij deze. Er werden 25 woningen aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met medische urgentie. Hiervan werden 15 daadwerkelijk toegewezen aan deze groep (11 uit Twenterand en 4 uit Dinkelland).

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

Totaal zijn er 54 woningen verhuurd aan huishoudens die horen tot de bijzondere doelgroepen. Dit is 18,5% van alle toewijzingen. Daarnaast werden 16 woningen toegewezen aan huishoudens waarvan de woning gesloopt wordt.

<b>Type uitzondering</b>	<b>Aantal toewijzingen</b>
Statushouders	17
Medische urgentie	15
Sociale urgentie	7
Uitstroom maatschappelijke opvang/ beschermd wonen	3
Herstructurering*	16
Calamiteiten**	1
Divers***	11
<b>Totaal</b>	<b>70</b>

\*Herstructurering: Mensen die in te slopen woningen wonen, krijgen als zij willen verhuizen, urgentie.

\*\*Onbewoonbare woningen langs kanaal

\*\*\* Huisvesting 8 cliënten zorgaanbieders + 1 woning i.v.m. te kleine woning na gezinshereniging en 2 contractovernames door kind.

### **1.3.6 Verkoop**

Met het verkopen van woningen willen we onder meer ons bezit beter laten aansluiten op de toekomstige vraag naar sociale woningen. Volgens onze portefeuillestrategie willen wij gemiddeld 25 woningen per jaar verkopen. In 2021 verkochten wij 35 woningen: 11 in Dinkelland en 24 in Twenterand. De meeste woningen zijn verkocht nadat een huurder de huur beëindigde.

We verkochten 8 woningen aan de huidige huurders. De gemiddelde leeftijd van die kopers is 46 jaar. De leeftijd van de overige kopers is aanzienlijk jonger, namelijk gemiddeld 34 jaar. De gemiddelde verkoopprijs van de sociale woningen was € 199.900. Hiermee bieden wij mogelijkheden voor de koop van een huis door huishoudens met een middeninkomen. Het gebouw aan de Westwal in Ootmarsum is verkocht aan een ontwikkelaar die daar appartementen in wil realiseren.

### **1.3.7 Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving**

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

#### ***Beste Buur Bokaal***

De Beste Buur Bokaal is een actie van diverse woningcorporaties en gemeenten binnen Twente. Samen met de Huurdersraad en de gemeenten Twenterand en Dinkelland reikten we ook dit jaar de Beste Buur Bokaal uit. In deze editie heeft de winnaar van 2021 zitting genomen in de jury.

Mensen uit beide gemeenten werden opgeroepen om iemand uit hun buurt, die veel voor hen doet, te nomineren. Het gaat om de 'stille kracht'; vaak de buur die niet in het middelpunt staat en het juist wel verdient om gewaardeerd te worden. Onze drijfveer om hieraan mee te doen is om bij te dragen aan een prettig leefklimaat en het stimuleren van ontmoeting en verbinding. In Twenterand ontving Marietje van Brande - de Lange de Beste Buur Bokaal en in Dinkelland Harrie Schroder.

#### ***Project de Groene Loper***

Samen met de gemeente Twenterand doen wij mee met het 3-jarig project De Groene Loper. Het project speelt in op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het doel is om onze huurwoningen meer te voorzien van groen in de tuin. Bewoners kunnen kosteloos een plant of ander groen uitkiezen. Hiervoor hebben wij in onze kernen straten aangewezen en de bewoners daarvan aangeschreven. Vanwege Corona heeft dit project vertraging opgelopen. In maart 2022 gaan wij de buurt in om bewoners die interesse hebben te ondersteunen door ze iets uit te laten zoeken voor in hun tuin.

#### ***Tuinen en achterpaden***

Onderhoud aan tuinen en achterpaden zijn de verantwoordelijkheid van de bewoners. Het onderhoud is bij verschillende delen van het woningbezit een blijvend aandachtspunt. We spreken bewoners aan als het onderhoud onvoldoende is. Als er situaties zich voordoen die dringend om actie vragen, dan nemen wij onze verantwoordelijkheid en zorgen voor het opschonen. Zo hebben we dit jaar in Westerhaar een lang achterpad schoongemaakt, rotzooi verwijderd en opgeknapt. De aanpak blijven we verbeteren. In 2022 actualiseren we onze algemene huurvoorwaarden. Daarin krijgt dit onderhoud ook extra aandacht. Daarnaast willen we ook bestaande ongewenste situaties aanpakken. Zoals bijvoorbeeld het parkeren in voortuinen. Hierin trekken we samen met de gemeenten op.

#### ***Ondersteuning bij woonoverlast***

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

### **Speeltuin Flierpark Vroomshop**

Bij speeltuin Flierpark in Vroomshoop is groots ingezet om de omgeving op te schonen en te voorzien van nieuwe beplanting. Een omgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en waar Stichting Oos Plekkie activiteiten aanbiedt waar buurtbewoners aan mee kunnen doen en elkaar kunnen ontmoeten.

### **Woonoverlast**

We merken dat de woonoverlast is toegenomen. We hebben meerdere keren de gang naar de rechter moeten maken in verband met aanhoudende woonoverlast. In één geval heeft dit zelfs tot een Damocles sluiting geleid (drugspand), met uiteindelijk ontbinding van het huurcontract en ontruiming van de woning tot gevolg. In één situatie gingen we naar de rechter, omdat er door aanhoudende overlast een groot gevoel van onveiligheid in de wijk heerste. Ook dit heeft geleid tot ontbinding en ontruiming van het gehuurde. Verder heeft de rechter in een andere overlastzaak een gedwongen gedragsaanwijzing opgelegd. Daarnaast spelen meerdere overlastzaken waarin mediation en buurtbemiddeling geen oplossing hebben kunnen bieden. Inmiddels ligt 1 dossier bij onze advocaat en bekijken we de mogelijke juridische stappen die gezet kunnen worden.

### **Voorkomen verpaupering bij herstructurering**

In de wijk De Oale Bouw loopt het meerjarig project om woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Als huidige huurders verhuizen worden deze woningen of gesloopt of ze worden tot 1 augustus 2022 tijdelijk verhuurd via de leegstandwet. Omdat we de woningen minimaal 1 jaar via de leegstandwet willen verhuren, stopten we daarmee. In 2021 hebben we de voorbereidingen getroffen om nog een aantal woningen te slopen en om een aantal woningen klaar te maken om straks te gebruiken als wisselwoning. Het gebied vraagt blijvend onze aandacht om te voorkomen dat tuinen verwaarlozen, illegale bewoners in de woningen trekken en ander ongewenst gedrag zich voordoet.

### **Individuele problemen**

Regelmatig signaleren wij dat huurders problemen hebben. Deze kunnen heel verschillend van aard zijn. Om een aantal te noemen: laaggeletterdheid, eenzaamheid, psychische en/of verstandelijke beperkingen, verslaving en onbekendheid met de Nederlandse samenleving. Signalen ontvangen wij van burens en van onze eigen medewerkers die vaak bij bewoners thuis komen zoals technisch consulenten en woonconsulenten, schilders, vakmannen en de sociaal consulent. Als we merken dat mensen onze uitleg op papier niet begrijpen, proberen we dit tijdens een persoonlijk contact uit te leggen. Signalen van eenzaamheid geven wij door aan seniorencoaches van gemeenten of welzijnsorganisaties. Zij kunnen op een laagdrempelige manier met mensen in contact proberen te komen.

### **Meervoudige problemen**

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

In Twenterand heeft de 'GHB Handreiking – bezieling en bereikbaarheid' geleid tot goede samenwerking. Iedere maand worden tijdens het GHB casusoverleg – GHB (druggerelateerde) problematieken besproken. Inmiddels zijn er eerste verkenningen uitgezet om te kijken of het GHB casusoverleg mogelijk uit te breiden is met andere drugsgelateerde problematiek.

Bij het complex de Bremstraat in Westerhaar is een einde gekomen aan de jarenlange overlast. Reguliere huurders hadden veel en met regelmaat overlast van de cliënten van de Baalderborg Groep. Uiteindelijk hebben we in gezamenlijkheid een oplossing gevonden. De reguliere huurders zijn allen verhuisd en het pand is in zijn geheel aangeboden aan cliënten van de Baalderborg Groep.

### ***Inzicht in manier van reageren door mensen***

Medewerkers worden zich steeds meer bewust dat mensen die onder voortdurende stress staan, bijvoorbeeld door schulden, vaak anders reageren en handelen dan we in eerste instantie verwachten. Deze inzichten leveren handvatten op bij het bieden van daadwerkelijk gewenste ondersteuning. We zijn alerter geworden en weten meer van hulpverlening waar we mensen naartoe kunnen verwijzen. We merken dat hulpverlening door vrijwilligers voor mensen vaak laagdrempeliger is dan professionele ondersteuning. Daarom betalen wij mee aan de opleiding van SchuldHulpMaatjes bij Stichting Boot.

We herkennen eerder dingen, weten een 'niet pluis gevoel' beter te duiden. Ook merken we eerder ontwijkgedrag op. Bijvoorbeeld als huurders de telefoon niet opnemen of Whatsapp blokkeren. Dan zoeken we de juiste wegen om met deze mensen zelf in gesprek te komen.

### *Soms voel je dat je dat stapje extra moet doen – Uit de praktijk van de woonconsulent huurincasso*

'Een gezin met kinderen had al langere tijd financiële problemen. De vrouw wilde beslist geen hulp, de man wel. Samen met andere hulpverleners heb ik van alles geprobeerd om werkbare afspraken te maken. Helaas werden die afspraken steeds niet nagekomen door de huurders. De melding naar de deurwaarder was niet meer te vermijden. Toen ze 3 maanden achterstand opliepen, heb ik de man toch nog gemaïld of ze begripen dat dit kan leiden tot een huisuitzetting. Hij reageerde direct dat hij blij was dat ik hem hierop attent maakte. Uiteindelijk is het goed gekomen met dit gezin. Eigenlijk hoef ik niets meer te doen als bewoners eenmaal bij de deurwaarder zitten. Maar soms voel je gewoon dat je toch nog een keer dat stapje extra moet doen.'

### ***Wonen, zorg en welzijn***

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

Ook voorzieningen op het gebied van welzijn, ontmoeten en aanvullende dienstverlening zijn noodzakelijk om ouderen tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen laten wonen. We werken daarom samen met zorg- en welzijnsinstellingen om deze integrale dienstverlening te kunnen bieden, waarbij elke partij zijn eigen verantwoordelijkheid heeft en Mijande Wonen zich richt op de huisvesting.

### ***Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)***

Mijande Wonen nam deel aan de werkgroep Uitstroom MO, onderdeel van de Integrale aanpak Dak- en thuisloosheid in Twente. Uiteindelijk is vanuit deze werkgroep een regionale aanpak ontwikkeld en is een experiment per 1 november 2021 gestart. Met deze regionale aanpak zal de verblijfsduur in de maatschappelijke opvang die nu gemiddeld tussen 9 maanden tot 1,5 jaar duurt, worden teruggedrongen tot maximaal 6 maanden. Het Transferpunt heeft hierin een centrale rol. De uitstrooplannen worden met behulp van hulpverlening ingevuld en aangeleverd bij het Transferpunt. Het Transferpunt zet het uitstrooplplan uit naar een corporatie in Twente. Door deze vorm van spreiding wordt een snellere doorstroom gecreëerd waardoor mensen minder lang in de Maatschappelijke opvang verblijven en dat draagt bij aan een duurzame oplossing.

### **Veiligheid in en om de woning**

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

Bij het plaatsen van nieuwe kozijnen wordt aandacht besteed aan de inbraakbeveiliging.

Asbest op daken van bergingen en schuurtjes wordt planmatig verwijderd. In de woningen wordt dit uitgevoerd tijdens ingrijpend onderhoud of verduurzamingsprojecten. Veiligheid om de woning wordt bijvoorbeeld vergroot door straatwerk in achterpaden te herstellen.

### **1.3.8 Klantcontact**

Woningzoekenden en huurders geven wij de mogelijkheid om op de door hen gewenste wijze contact met ons op te nemen of informatie op te zoeken. Dit kan via onze website, het huurderportaal, telefonisch en door op een van onze kantoren te komen of medewerkers in de buurt aan te spreken. In de gemeente Dinkelland hebben wij een klantkantoor in Denekamp en in de gemeente Twenterand in Vriezenveen.

Sinds begin 2022 kunnen huurders ook aangeven of ze onze post op papier of via e-mail willen ontvangen. In 2021 heeft een werkgroep dit voorbereid.

In maart 2021 ontvingen alle huurders een kaart om te laten weten dat we aan ze denken. En om wat kleur te brengen in een bijzondere tijd. Bij deze kaart zat een zakje bloemconfetti met een wilde bloemenmix die niet alleen heel leuk zijn voor huis, tuin of balkon, maar ook heel goed zijn voor de bijen en vlinders.



Woonconsulenten, technisch consulenten, verhuurconsulenten, vakmannen en schilders en de sociaal consulent zijn vaak aanwezig in de buurten. De meesten hiervan werken gebiedsgericht waardoor de meeste huurders hen kennen. Wij merken dat huurders die iets te vragen hebben onze medewerkers in de buurt goed weten te vinden. De beoordeling door huurders over onze dienstverlening blijft positief. Hieronder het huurdersoordeel dat onderdeel is van de Aedes-benchmark. In deze paragraaf gaan we onder het kopje 'KWH' uitgebreider in op de beoordeling van huurders.



Benchmark Aedes	landelijk			
	2021	2021	2020	2019
Nieuwe huurders	7,8	7,7	7,8	7,5
Reparatieverzoeken	7,8	7,7	7,9	7,7
Vertrokken huurders	8,1	7,5	7,7	7,6

### 1.3.9 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

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

#### Plan De Oale bouw

Samen met de bewonerscommissie en de bewoners van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk werkten we aan het plan voor hun wijk.

In januari en februari 2021 praatten we de bewoners bij over het plan van De Oale Bouw. In de woning aan de Veenstraat 14 plaatsten we een muur met een plexiglas raam om zo veilig individuele gesprekken te voeren. Digitaal was ook een optie. De volgende onderwerpen kwamen aan bod tijdens die gesprekken:

- Definitieve verkaveling
- Definitieve regels voor de volgorde van woningtoewijzing
- Fasering
- Woningplattegronden
- Uitstraling van de woningen

De bewoners werd gevraagd om een aantal keuzes te maken: slapen aan de voor- of achterkant, koken voor- of achterkant en de plek van de berging en de hoofdslaapkamer. Na deze gesprekken startten wij de woningtoewijzing op. In maart ontvingen alle bewoners een voorlopige toewijzing die in april werd omgezet in een definitieve toewijzing.

Samen met de Bewonerscommissie en Beltman Architecten informeerden we de bewoners op 16 juni tijdens de voorlopig laatste informatiemarkt. Ook deze bijeenkomst werd weer Coronaproof georganiseerd. Met een digitale rondleiding door de gekozen woning lieten wij de definitieve plattegronden zien. De uitstraling van de woningen was het tweede en laatste onderwerp van deze markt.

#### Projecten

Rondom projecten met werkzaamheden die de woningen moeten verduurzamen, hebben we intensief contact met de bewoners. Het afgelopen jaar zijn we erin geslaagd om langdurige contracten af te sluiten met 2 aannemers. Dit levert ook voordelen op voor de bewoners. We bespreken bijvoorbeeld hoe we met bewoners samenwerken en welke relevante zaken we wanneer naar voren brengen. Pluspunt is dat ook de aannemers samenwerken. We hebben met alle partijen een gemeenschappelijke aftrap gehad. Dat was direct de start van een goede samenwerking tussen de woonconsulenten van Mijande Wonen en de bewonersconsulenten van de aannemers. Ook hebben de aannemers regelmatig overleg met de projectleiders Vastgoed. Daarnaast hebben de technische mensen en de mensen die zorgen voor de sociale begeleiding van de bewoners op gezette tijden overleg met elkaar. Een werkwijze die meerwaarde oplevert omdat iedereen weet in welke fase het project zit en wat men van elkaar mag verwachten. We merken nu al dat we veel van elkaar leren.

## **Bewonersinitiatieven**

Initiatieven van bewoners stimuleren we graag.

### *Samen zorgen voor een opgetuigde kerstboom (Dingeldein in Denekamp)*

Bewoners haalden samen een kerstboom bij het tuincentrum en versierden deze. De verlichting en kerstboom heeft Mijande beschikbaar gesteld. De bewonerscommissie geeft aan dat dit het kerstgevoel en de samenhang vergroot.

### *Eindelijk weer samenkomen voor de Bingo (appje van een bewoner van Beekzicht in Westerhaar)*

Vanmiddag weer voor de eerste keer Bingo gespeeld. Er waren 24 bewoners aanwezig in de algemene ruimte, waar we nu koffie en thee kunnen drinken omdat Mijande een koffiezetapparaat, waterkoker en thermoskan ter beschikking heeft gesteld.

## **Huurdersraad**

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

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

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

Belangrijke onderwerpen die we met elkaar bespraken zijn:

- Jaarlijkse huurverhoging
- Monitor Prestatie afspraken gemeente Dinkelland en Twenterand
- Basiskwaliteit woningen
- Onderhoudsabonnement en OnderhoudsABC
- Verkoopbeleid
- Duurzaamheidsbeleid
- Jaarverslag 2020
- Aanpassen algemene huurvoorwaarden/huurovereenkomst
- Woonlastenonderzoek door Huurdersraad
- Overige onderwerpen: digitalisering poststromen, Oale Bouw, verbouwing kantoor Oosteinde

## **Klachten**

Huurders en woningzoekenden kunnen op hun eigen wijze klachten bij ons melden. Dit kan door een Whatsappbericht, e-mail of brief te sturen, ons te bellen of via een klachtenformulier. De betrokken medewerker van Mijande Wonen bespreekt met de melder de klacht en samen proberen ze te komen tot een gewenste oplossing. Gelukkig komen we er samen meestal uit. Als dat niet lukt kunnen gesprekken volgen met een collega en eventueel met een manager. In situaties dat de melder ontevreden blijft over wat wij te bieden hebben, kunnen zij zich melden bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o., de Huurcommissie of de rechter. Dit jaar zijn er in een paar gevallen gesprekken geweest met de manager Wonen en de betrokken medewerker wat leidde tot meer begrip voor de oplossing die we al hadden geboden en soms ook tot een aanpassing van die oplossing. In 2021 zijn er 5 klachten ingediend bij de Klachtencommissie.

2 zijn afgewezen door de klachtencommissie omdat zij niet bevoegd waren of mensen niet meer gereageerd hebben. Ze zijn dus niet verder in behandeling genomen. 3 klachten zijn alsnog door ons afgehandeld en daarmee ook afgehandeld voor de klachtencommissie, waarvan 1 met een zitting. Daarnaast heeft 1 huurder, nadat de Klachtencommissie zijn klacht niet ontvankelijk had verklaard, een vervolklacht ingediend bij commissie Governance Code. Ook die heeft zijn klacht niet ontvankelijk verklaard. Een andere huurder heeft, nadat de Klachtencommissie zijn klacht niet ontvankelijk had verklaard, een vervolklacht ingediend bij de Huurcommissie. Deze heeft daarover in 2022 de uitspraak gedaan dat de klacht niet terecht is.

Om meer zicht te krijgen op welke klachten we waarover binnen krijgen, ook voordat ze bij de klachtencommissie e.d. worden ingediend, gaan we begin 2022 het proces 'klachten over de dienstverlening' in beeld brengen en een proceseigenaar benoemen.

## **Informatievoorziening**

Mijande Wonen is een communicatieve organisatie. Dat betekent dat medewerkers zelf namens Mijande Wonen communiceren. Het team communicatie ondersteunt medewerkers hierbij. Helder en duidelijk communiceren, goed kunnen luisteren en toetsen of de ontvanger je boodschap begrijpt, horen bij een communicatieve organisatie.

Afdelingen/teams zijn zelf verantwoordelijk dat hun interne en externe communicatie en informatie juist, duidelijk, volledig en tijdig zijn.

Onze interne en externe communicatie is duidelijk, begrijpelijk, juist en beschikbaar. Wij communiceren intern en extern actief, vertellen wat we doen en zijn trots op wat we bijdragen aan een thuis voor iedereen (behaalde resultaat).



Wij informeren huurders en partners op onderstaande manieren:

**Informatiebijeenkomsten en overleggen** (online en offline) Wij zetten (digitale) bewonersavonden in om grote groepen bewoners tegelijkertijd te informeren en te betrekken.

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

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

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

**Beeldende overzichten** Om ingewikkelde of veel informatie te communiceren, gebruiken we beeldende overzichten (infographics). Dit zijn schema's waarin met veel plaatjes informatie duidelijk en simpel wordt overgebracht. In 2020 ontwikkelden wij beeldende overzichten 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 heel korte enquêtes of te vragen naar een reactie.

In 2021 ontwikkelden we samen met een aantal jongeren een papieren en online flyer met daarin de te zetten stappen om een woning te huren. We gebruiken onze instagrampagina om jongeren online te bereiken.

## **Klanttevredenheid**

Tijdens de vele contacten die wij hebben met onze huurders en woningzoekenden letten wij er zelf goed op of dit naar tevredenheid van de klant verloopt. In die interactie kunnen wij ook bijsturen.

Om te weten hoe de huurder onze dienstverlening ervaart, laten wij dat onderzoeken door KWH<sup>1</sup>. Verschillende resultaten uit deze onderzoeken worden meegenomen in de jaarlijkse Aedes benchmark voor het huurdersoordeel.

### **KWH**

Wij zijn trots op de resultaten die uit de KWH onderzoeken kwamen. Ondanks dat we ook in 2021 nog de dienstverlening noodgedwongen door de Coronamaatregelen moesten aanpassen is het gemiddelde cijfer 7,8 gebleven. Het cijfer komt overeen met woningcorporaties van dezelfde grootte, in de eigen regio en het landelijk gemiddelde. De waardering van de algemene dienstverlening is gestegen van een 7,2 naar een 7,6. De overige waarderingen zijn nagenoeg gelijk gebleven. Huurders die aangeven dat zij ontevreden zijn over een bepaalde zaak en hebben vermeld dat zij contact hierover op prijs stellen, benaderen wij zo snel mogelijk. Daarnaast kijken we of aanpassing van onze dienstverlening wenselijk en mogelijk is, om ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

<b>KWH onderdeel</b>	<b>2021</b>	<b>landelijk</b>	
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Algemene dienstverlening	7,6	7,3	7,2
Woning zoeken	7,7	7,8	7,7
Nieuw woning betrekken	7,8	7,9	7,9
Huur opzeggen	8,2	8,0	8,0
Reparatieverzoeken	8,0	7,9	8,1
Onderhoud	7,7	7,5	7,9
<b>Gemiddeld</b>	<b>7,8</b>	<b>7,7</b>	<b>7,8</b>

### **1.3.10 Onze samenwerking met onze partners**

Wij zien netwerken en samenwerken als een middel om resultaat te boeken. Om samen het verschil te maken en te zorgen voor een thuis voor iedereen. De kracht van netwerken is 1 van de pijlers van onze koers. Wij werken nauw samen met onder meer de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, schuldhulpverlening, aannemers en WoON Twente. Wij maken gebruik van onze netwerken als we voor uitdagingen staan, die we niet alleen kunnen oplossen en waarvoor geen duidelijke oplossing te benoemen is. Gezamenlijk resultaten behalen, in het belang van de bewoner(s), kan alleen als partijen elkaar weten te vinden, kennis delen en samenwerken.

Wij hebben onze banden met belanghouders de afgelopen jaren verder geïntensiveerd. We vinden het belangrijk dat zij met ons meedenken over onze strategie en ons beleid. Daarom betrekken wij partners, medewerkers en huurders eerder en intensiever. Dat doen we door plannen echt met elkaar te maken, zoals het huurprijsbeleid en het ondernemingsplan. Samen met de bewonerscommissie maken we bijvoorbeeld het nieuwe plan voor de wijk.

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

#### **Samenwerking met gemeenten**

De samenwerking met gemeenten is goed en constructief. We weten elkaar snel te vinden wanneer dat nodig is.

Met de Huurdersraad en gemeenten Dinkelland en Twenterand sloten wij Raamovereenkomsten 2021 – 2024 af. Belangrijk doel is het versterken van de verbinding onderling en met de uitvoerders van de verschillende organisaties.

---

<sup>1</sup> Landelijk Kwaliteitscentrum voor en door Woningcorporaties

De overeenkomsten kwamen dan ook tot stand na een traject waarin medewerkers, bestuurders en adviseurs van de gemeenten en Mijande Wonen en leden van de Huurdersraad intensief betrokken werden. Het proces werd begeleid door een externe ondersteuner. Uit de Raamovereenkomsten vloeiden tweejaarlijkse uitvoeringsagenda's. In 2021 hebben we een groot deel van de uitvoeringsagenda 2021 – 2022 kunnen uitvoeren of in de steigers gezet voor verdere uitvoer in 2022.

Daarnaast is er regelmatig bestuurlijk overleg tussen onze directeur-bestuurder, manager wonen en de wethouders van beide gemeenten. Bij dringende zaken vinden we elkaar snel.

### **Multidisciplinaire aanpak bij uitdagingen**

Ook onze medewerkers werken nauw samen met medewerkers van de gemeente en andere partners zoals welzijn- en zorgorganisaties. We kiezen voor een zo'n breed mogelijke multidisciplinaire aanpak. Tijdens MDO's (multidisciplinair overleg) worden situaties waarin mensen verkeren met elkaar besproken en acties op elkaar afgestemd. Daar waar wij deel zijn van de oplossing nemen wij onze verantwoordelijkheid. Belangrijke samenwerkingspartners zijn de beide gemeenten, Tactus verslavingszorg, de politie, Avedan, Wijkkracht, Stichting Welzijn Tubbergen/Dinkelland, ZorgSaam Twente, Aveleijn, Stadsbank, Stichtingen Vluchtelingen Werk en Palet, Stichting Boot, verschillende bewindvoerders en ambulante hulpverleners. De samenwerking vraagt om vertrouwen in elkaar, het elkaar goed kennen en weten te vinden. Bedoeling was om in 2021 een startbijeenkomst te houden voor medewerkers binnen het sociaal domein van de gemeenten en Mijande Wonen. Doel daarvan is elkaar beter leren kennen en te verbinden. Vanwege de Coronamaatregelen kon dit niet doorgaan. Inmiddels hebben we door andere overleggen, waaronder die over de prestatieafspraken, elkaar al beter leren kennen. Voor 2022 gaan we een inspiratiebijeenkomst organiseren om die kennismaking te verdiepen en wordt het smoelenboek van alle betrokken professionals geactualiseerd.

### **Externe toezichthouders**

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

### **Netwerken**

Wij zoeken actief de samenwerking op en nemen deel aan samenwerkingen als WoON Twente. Op strategisch, tactisch en operationeel niveau nemen mensen van Mijande Wonen deel aan verschillende werkgroepen. Belangrijk thema in 2021 was het voorbereiden van een gemeenschappelijk woonvindsysteem met corporaties die woningbezit hebben in Twente en een deel van de Achterhoek. Bedoeling is dat in 2023 dit systeem ingevoerd wordt. Hiermee hebben woningzoekenden een totaal beeld van het aanbod in het werkgebied en kunnen zij reageren op het aanbod van de verschillende woningcorporaties.

Verder is er veel geïnvesteerd in het gemeenschappelijke thema Duurzaamheid. Daarbij namen wij de rol van koploper in op de sub thema's Klimaatadaptatie en op Bewustwording en gedrag.

Ook neemt WoON Twente samen met de Aco (Achterhoekse corporaties) deel aan de pilot Opgaven en Middelen Oost Nederland. Centrale vraag daarbij is of wij als regio onze opgave zelf kunnen bekostigen. Deze pilot loopt door in 2022.

## 1.4 Financiële continuïteit en financieel beleid

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

### **Portefeuillestrategie en verduurzaming**

Zoals u eerder kon lezen is Mijande Wonen financieel op orde. In 2021 bleek dat er financiële ruimte ontstond om extra te investeren. In 2021 voerden we gesprekken met elkaar en met onze partners om te bepalen waarin wij extra gaan investeren en welke keuzes we maken. Met de extra investeringen wijken we tijdelijk af van onze portefeuillestrategie. In 2024 gaan we de portefeuillestrategie opnieuw bekijken en bepalen dan in hoeverre we verder willen en kunnen bijsturen.

### **Activiteiten financieel gezond**

We richtten ons in 2021 op de volgende activiteiten/projecten om financieel gezond te blijven:

- Verder vormgeven van de fiscale commissie om op tijd in te kunnen spelen op mogelijke fiscale risico's. We maken hierbij gebruik van fiscale risicokaart(en) en fiscale rapportages.
- Aanpassen financieel beleid. Met een verdere tussentijdse scenario-analyse in 2022 willen we regelmatig de risico's uitwerken.
- Bepalen van de balans tussen de hoogte van onze financiële buffer en de ruimte voor maatschappelijke investeringen.
- Periodiek met het kernteam risicomanagement de belangrijkste risico's, de ontwikkelingen daarin en (de effecten van) de beheersmaatregelen monitoren.
- Bedrijfsprocessen verder optimaliseren of uitwerken. Zo kunnen we efficiënter werken en de kosten verlagen.

### **Fiscale strategie en fiscale commissie**

De fiscale strategie was erop gericht om gebruik te maken van de aanwezige compensabele verliezen. Wij wilden deze optimaal gebruiken zodat we op een later moment en minder vennootschapsbelasting moeten gaan betalen. De verwachting is dat Mijande Wonen vanaf 2022 in de betalende positie komt. Door de vertraging van de verduurzamingsprojecten (minder fiscale onderhoudslasten) en de stijging van de WOZ (snellere terugname van eerdere afwaarderingen) worden de verrekenbare verliezen sneller gecompenseerd.

In 2021 kreeg de fiscale commissie goed vorm. Het fiscaal beleid en jaarplan zijn vastgesteld. We bespraken diverse fiscale onderwerpen breed in de organisatie met medewerkers, met fiscalisten en ook met de belastingdienst. We maakten afspraken met de belastingdienst over de afwaardering van de embedded derivaten voor invoering van de ATAD. Dit is een mooi resultaat. De verliesverrekening loopt hierdoor (nog) langer door.

### **Financieel beleid en financieringsstrategie**

In 2021 actualiseerden we naast het fiscaal beleid het financieel beleid. In 2022 actualiseren we het investeringsstatuut, het treasury statuut en de financieringsstrategie.

We koppelen onze ambities aan (financiële) scenario's en zoeken de verbinding met onze portefeuillestrategie. Daarbij houden we ook rekening met wat we als organisatie aankunnen: we doen wat past binnen onze mogelijkheden (breder dan financieel).

### **Toelichting financieel beleid:**

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

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

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

De operationele kasstroom van Mijande Wonen staat onder druk. De kosten nemen toe, de opgaven zijn groot, waarbij de huurinkomsten niet evenredig en onbeperkt kunnen stijgen. Hierbij is van belang dat we een portefeuillestrategie hebben, die uitgaat van een krimpscenario in onze gemeenten.

Vanuit het financieel beleid hebben we vastgesteld dat onze operationele kasstroom moet verbeteren. Door een betere operationele kasstroom kunnen we meer investeringen uit eigen middelen betalen in plaats van geld te lenen.

Ons doel dat wij blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen bieden, was uitgangspunt bij de keuzes die we maakten in 2019 voor het huurprijsbeleid. In het huurprijsbeleid hebben we ervoor gekozen te streven naar een gemiddelde streefhuur van 73% van de maximale huur (landelijk op dat moment 78%). We constateren dat dit percentage juist daalde in plaats van toenam. In 2021 is gestart met het voorbereiden van maatregelen om de inkomstenkant van de operationele kasstroom te verbeteren. Zo stelden we vast welke huur we hanteren bij een nieuwbouwwoning. Daarnaast voeren we in 2022 een onderhoudsabonnement in en vragen we een huurverhoging voor het verduurzamen van woningen. In 2022 herzien we ons huurprijsbeleid.

### ***Financiële beheersing***

We hebben sinds 2020 meer inzicht in en een betere beheersing van de onderhoudskosten. Daarnaast optimaliseerden we onze budgetsystematiek: budgethouders hebben hierdoor meer inzicht en overzicht. In 2021 actualiseerden we de procuratieregeling, met name door de vele nieuwe functies die zijn ontstaan. Vanaf 2021 werken we met een maandelijks dashboard waarin we diverse (zoals financiële) kpi's van de organisatie monitoren. Vanaf 2020 werken we met een investeringscommissie en is er een goed afgewogen kader. De investeringscommissie maakt keuzes in de prioritering van vastgoedprojecten. Tenslotte bespaarden we in 2021 verder op onze bedrijfslasten, met name op de kosten van het inhuren van personeel en adviseurs door voor deze functies vaste medewerkers aan te nemen. Dit jaar hebben we ons risico management herzien (zie paragraaf 1.4.8).

### ***Zaken die verder van invloed waren op de financiële positie***

Het kabinet legden voor de periode juli 2021 tot en met juni 2022 een huurbefriazing op aan de corporaties. Deze maatregel heeft jaarlijks een aanzienlijk effect op onze operationele kasstroom. Met het achterblijven van deze huurinkomsten, is er geen compensatie voor prijsstijgingen.

De prijzen van grondstoffen en de bouwkosten stijgen harder dan de inflatie. Ondanks dat we dit effect inrekenen in de begroting, verwacht Mijande Wonen dat de stijging hoger uit gaat vallen. We verwachten dat dit in 2022 een nadelig financieel effect heeft op ons planmatig onderhoud en de bouwplannen.

In 2021 werkte Mijande Wonen, net als 250 andere corporaties, mee aan het herstelplan voor Vestia. Voor Mijande Wonen is een nieuwe lening van 1,5 miljoen aangetrokken. Deze lening is vervolgens met Vestia geruild tegen een lening met een hogere couponrente. Per saldo draagt Mijande € 2,4 miljoen bij. De storting heeft 21 december 2021 plaatsgevonden.

In 2021 had ook Mijande Wonen te maken met de gevolgen van uitbraak van het Coronavirus.

Het planmatige onderhoud (DTK) kon niet helemaal uitgevoerd worden en verduurzamingsprojecten liepen vertraging op. Dit leidde tot een toename van de liquiditeitspositie van Mijande Wonen in 2021. We verwachten dit in 2022 en 2023 in te lopen.

#### 1.4.1 Effecten op onze financiële positie

In 2021 is het financieel beleid herzien. Mijande Wonen streeft naar een duurzaam financieel bedrijfsmodel. Doel hierbij is dat we zowel op kortere termijn en op langere termijn voldoende middelen hebben voor de wensen en ambities voor onze doelgroep. Op langere termijn willen we niet teveel interen op ons eigen vermogen, wij noemen dit goed rentmeesterschap.

Vanuit dit beleid toetsen we aan het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW, aan onze interne ratio's en aan de normen van ons duurzaam bedrijfsmodel. Daarnaast hebben we interne normen geformuleerd vanuit het voorzichtigheidsprincipe. Die hebben als doel een signaal af te geven. De interne normen vormen een remweg, zodat er nog tijd is om bij te sturen.

Met de ambitienota van juni 2021 geven we voor de kortere termijn vanaf 2022 invulling aan de financiële ruimte. Met de versnelling van het realiseren van onze ambitie blijven we binnen de externe normen (beoordelingskader Aw/WSW). Vanuit het rentmeesterschap kunnen we dit op korte termijn betalen maar dit kunnen we op de lange termijn niet vol blijven houden. We teren dan teveel in op ons vermogen. Dit wordt duidelijk als we kijken naar onze interne signaleringsnormen en de normen van ons duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel.

#### Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

	Norm Aw/WSW	Signaleringsnorm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR	>= 1,4	>= 1,6	2,4	2,5	2,7	2,4	2,4	2,1	2,3	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	<= 85%	<= 75%	45,7	40,2	52,7	56,7	61,9	64,1	67,7	70,5	71,5	74,2	75,2	75,8
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>= 15%	>= 25%	48,7	53,0	38,3	33,5	29,6	27,2	24,8	22,0	21,2	18,6	17,7	17,1
Dekkingsratio (%)	<= 70%	<= 63%	38,7	30,2	37,9	39,6	41,8	41,3	41,5	40,6	39,3	39,1	38,2	37,5
Onderpandratio (%)	<= 70%	<= 63%	38,4	30,0	37,6	39,4	41,6	41,1	41,3	40,5	39,2	38,9	38,1	37,4

De ICR blijft ruim voldoen. De Loan to Value en solvabiliteit zijn kritischer. De solvabiliteit gaat op basis van de huidige uitgangspunten eind 2026 onze signaleringsnorm overschrijden. Op dit moment zijn er enkele ontwikkelingen die van sterke invloed zijn op de beleidswaarde:

- In de jaarrekening 2021 moet de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde gebaseerd moet zijn op de meerjarenonderhoudsbegroting. Dat was ook al een vereiste voor de dPi. De cijfers van de dPi worden om die reden hier gepresenteerd. In de begroting zijn we nog uitgegaan van de onderhoudsnorm op basis van de functionele winst- en verliesrekening, waarbij rekening wordt gehouden met ingrijpend verbouwen (lager onderhoud, hogere investeringen). Dit heeft een negatief effect op de ratio's (*reeds verwerkt*).
- De begroting/dPi is nog doorgerekend op basis van het handboek marktwaardering 2020. De jaarrekening 2021 is doorgerekend op basis van het handboek 2021. Het effect is dat de beleidswaarde ultimo 2021 hoger is dan begroot. Dit heeft een positief effect op de ratio's (*nog niet verwerkt vanaf 2022*).
- De voorgenomen afschaffing van de verhuurderheffing is *nog niet verwerkt* in het handboek marktwaardering 2021. Dit zal een positieve invloed hebben op de beleidswaarde en daarmee ook een positief effect op de ratio's hebben.

Duidelijk is dat het noodzakelijk is de ontwikkeling van de beleidswaarde nauwlettend te volgen.

#### Duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel

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



Financieel Beleid Mijande Wonen	Signalerings norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Interne ratio's</b>													
Financierings-/investeringsratio	>= 70%	40%	12%	-15%	-5%	-5%	-5%	-2%	-6%	-4%	1%	-1%	2%
Financierings-/verduurzamingsratio	>= 100%	75%	60%	48%	49%	49%	48%	50%	51%	51%	53%	52%	52%
Financierings-/nieuwbouwratio	>= 100%	83%	78%	65%	59%	74%	87%	96%	117%	146%	123%	225%	227%
<b>Duurzaam bedrijfsmodel</b>													
Terugverdientijd	<= 30	23	25	27	29	31	33	33	33	33	33	33	32
Schuld per vhe		31.101	30.498	30.968	33.635	37.145	38.694	41.324	43.394	44.425	46.682	47.751	48.681
Kasstroom per vhe		1.407	1.525	1.423	1.360	1.424	1.142	1.340	1.322	1.342	1.398	1.427	1.529

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

We overschrijden diverse signaalwaarden uit ons duurzaam bedrijfs- financieringsmodel. De FIR geeft de verhouding aan tussen het aan te trekken vreemd vermogen en de investeringen in nieuwbouw (inclusief sloop en aankopen). In het financieel beleid is al vermeld dat een FIR van 70% ideaal is, maar nu nog niet realistisch. In het duurzaam bedrijfsmodel gaan we de signaalwaarde van de terugverdientijd overschrijden. Dit is duidelijk het gevolg van de oplopende schuld per vhe. De terugverdientijd is geen financial risk uit het beoordelingskader van Aw/WSW, maar het WSW volgt deze ratio in praktijk wel. Het WSW heeft recent de (niet formele) norm opgetrokken van 30 naar 35. Deze overschrijden wij de komende 10 jaar niet. De conclusie is dat er ruimte is voor meer investeringen op korte termijn, maar dat we op langere termijn nog geen duurzaam bedrijfs- financieringsmodel hebben.

## 1.4.2 Winst en verliesrekening over 2021 (categoraal)

V&W Mijande Wonen op basis categoriale jaarrekening bedragen in €	Nr.	Realisatie 2021		Begroting 2021		Verschil Real.-Begr. in € in %		Realisatie 2020	Verschil 2021-2020 in € in %	
<b>Huuropbrengsten</b>										
Huuropbrengsten		32.769.157	33.015.000	-245.843	-0,8%	32.537.892	231.265	0,7%		
Huurderving		-371.758	-534.000	162.242	-43,6%	-315.732	-56.026	15,1%		
	1	<b>32.397.399</b>	<b>32.481.000</b>	<b>-83.601</b>	<b>-0,3%</b>	<b>32.222.160</b>	<b>175.239</b>	<b>0,5%</b>		
<b>Exploitatie saldo servicecontracten</b>										
Opbrengst servicecontracten		463.976	644.000	-180.024	-38,8%	476.526	-12.550	-2,7%		
Lasten servicecontracten		-461.492	-680.000	218.508	-47,3%	-493.822	32.330	-7,0%		
	2	<b>2.484</b>	<b>-36.000</b>	<b>38.484</b>	<b>1549,3%</b>	<b>-17.296</b>	<b>19.780</b>	<b>796,3%</b>		
<b>Netto resultaat verkopen vastgoedportefeuille</b>										
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.422.415	4.866.000	2.556.415	34,4%	4.342.710	3.079.705	41,5%		
Derving + kosten verkoop vastgoedportefeuille		-131.286	-146.000	14.714	-11,2%	-95.097	-36.189	27,6%		
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.953.091	-2.990.000	-1.963.091	39,6%	-3.184.043	-1.769.048	35,7%		
	3	<b>2.338.038</b>	<b>1.730.000</b>	<b>608.038</b>	<b>26,0%</b>	<b>1.063.570</b>	<b>1.274.468</b>	<b>54,5%</b>		
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>										
Overige bedrijfsopbrengsten		25.116	17.000	8.116	32,3%	20.023	5.093	20,3%		
Omzet DBE (warmtekraacht koppeling)		240.881	67.000	173.881	72,2%	243.451	-2.570	-1,1%		
Exploitatie kosten DBE		-325.825	-68.000	-257.825	79,1%	-423.421	97.596	-30,0%		
	4	<b>-59.828</b>	<b>16.000</b>	<b>-75.828</b>	<b>126,7%</b>	<b>-159.947</b>	<b>100.119</b>	<b>-167,3%</b>		
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	5	<b>34.678.093</b>	<b>34.191.000</b>	<b>487.093</b>	<b>1,4%</b>	<b>33.108.487</b>	<b>1.569.606</b>	<b>4,5%</b>		
<b>Bedrijfslasten</b>										
<b>Organisatiekosten:</b>										
<b>Personeelskosten:</b>										
A) Lonen en salarissen		3.080.045	3.160.000	-79.955	-2,6%	2.847.892	232.153	7,5%		
B) Sociale lasten		459.361	500.000	-40.639	-8,8%	433.171	26.190	5,7%		
C) Pensioenlasten		390.243	516.000	-125.757	-32,2%	464.955	-74.712	-19,1%		
D) Inleenkrachten: Derden		432.410	590.000	-157.590	-36,4%	860.036	-427.626	-98,9%		
E) Doorbelastingen (op basis van uren registratie)		-740.468	-844.000	103.532	-14,0%	-788.374	47.906	-6,5%		
Sub totaal personeelskosten		<b>3.621.591</b>	<b>3.922.000</b>	<b>-300.409</b>	<b>-8,3%</b>	<b>3.817.680</b>	<b>-196.089</b>	<b>-5,4%</b>		
F) Overige organisatiekosten:										
Overige personeelskosten		250.979	295.000	-44.021	-17,5%	289.106	-38.127	-15,2%		
Huisvestingskosten		125.640	135.000	-9.360	-7,4%	124.265	1.375	1,1%		
RVC		71.848	93.000	-21.152	-29,4%	94.399	-22.551	-31,4%		
Algemene kosten		1.275.869	1.531.000	-255.131	-20,0%	1.327.889	-52.020	-4,1%		
	7	<b>1.724.336</b>	<b>2.054.000</b>	<b>-329.664</b>	<b>-19,1%</b>	<b>1.835.660</b>	<b>-111.324</b>	<b>-6,5%</b>		
G) Afschrijvingen materiële vaste activa eigen gebruik		307.121	308.000	-879	-0,3%	269.212	37.909	12,3%		
Totaal organisatiekosten	8	<b>5.653.048</b>	<b>6.284.000</b>	<b>-630.952</b>	<b>-11,2%</b>	<b>5.922.552</b>	<b>-269.504</b>	<b>-4,8%</b>		
<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>										
Projecten nieuwbouw		579.349			0,0%	980.677	-401.328	-69,3%		
Projecten bestaand bezit (verduurzaming)		8.938.213			0,0%	2.783.604	6.154.609	68,9%		
Overige waardeveranderingen		22.129			0,0%	28.139	-6.010	-27,2%		
Nagekomen kosten projecten		201.809			0,0%	107.396	94.413	46,8%		
	9	<b>9.741.500</b>	<b>5.527.000</b>	<b>4.214.500</b>	<b>43,3%</b>	<b>3.899.815</b>	<b>5.841.685</b>	<b>60,0%</b>		
<b>Lasten onderhoud</b>										
Dagelijks Onderhoud (inclusief bijdrage VVE)		1.241.599	1.234.000	7.599	0,6%	1.293.512	-51.913	-4,2%		
Mutatie Onderhoud		612.023	625.000	-12.977	-2,1%	571.898	40.125	6,6%		
Subtotaal reparatie- en mutatie onderhoud		<b>1.853.622</b>	<b>1.859.000</b>	<b>-5.378</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1.865.410</b>	<b>-11.788</b>	<b>-0,6%</b>		
Planmatig Onderhoud		3.559.060	3.271.000	288.060	8,1%	3.006.243	552.817	15,5%		
Vervanging DTK en CV		1.875.515	3.395.000	-1.519.485	-81,0%	2.463.758	-588.243	-31,4%		
Verduurzaming ten laste van planmatig onderhoud		69.747	162.000	-92.253	-132,3%	353.466	-283.719	-406,8%		
Subtotaal planmatig onderhoud	11	<b>5.504.322</b>	<b>6.828.000</b>	<b>-1.323.678</b>	<b>-24,0%</b>	<b>5.823.467</b>	<b>-319.145</b>	<b>-5,8%</b>		
Totaal onderhoudskosten excl. directe kosten toerekening	13	<b>7.357.944</b>	<b>8.687.000</b>	<b>-1.329.056</b>	<b>-18,1%</b>	<b>7.688.877</b>	<b>-330.933</b>	<b>-4,5%</b>		
Interne directe toerekeningen aan onderhoud		176.420	213.000	-36.580	-20,7%	325.156	-148.736	-84,3%		
Totaal onderhoud	14	<b>7.534.364</b>	<b>8.900.000</b>	<b>-1.365.636</b>	<b>-18,1%</b>	<b>8.014.033</b>	<b>-479.669</b>	<b>-6,4%</b>		
<b>Leefbaarheid</b>	15	<b>84.492</b>	<b>150.000</b>	<b>-65.508</b>	<b>-77,5%</b>	<b>51.598</b>	<b>32.894</b>	<b>38,9%</b>		
<b>Overige directe operationele exploitatielasten bezit</b>										
Belastingen en verzekeringen		1.603.389	1.595.000	8.389	0,5%	1.519.394	83.995	5,2%		
Overige lasten		343.094	165.000	178.094	51,9%	231.545	111.549	32,5%		
	16	<b>1.946.483</b>	<b>1.760.000</b>	<b>186.483</b>	<b>9,6%</b>	<b>1.750.939</b>	<b>195.544</b>	<b>10,0%</b>		
<b>Sectorheffingen</b>										
Verhuurdersheffing		3.723.933	3.916.000	-192.067	-5,2%	3.709.593	14.340	0,4%		
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia		2.346.459	-	2.346.459	100,0%	-	2.346.459	100,0%		
Obligohoefing WSW		96.672	63.000	33.672	34,8%	-	96.672	100,0%		
Saneringsheffing		-	319.000	-319.000	100,0%	-	-	100,0%		
Bijdrageheffing AW/huurcommissie		22.923	42.000	-19.077	-83,2%	36.508	-13.585	-59,3%		
	17	<b>6.189.987</b>	<b>4.340.000</b>	<b>1.849.987</b>	<b>29,9%</b>	<b>3.746.101</b>	<b>2.443.886</b>	<b>39,5%</b>		
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	18	<b>8.136.470</b>	<b>6.100.000</b>	<b>2.036.470</b>	<b>25,0%</b>	<b>5.497.040</b>	<b>2.639.430</b>	<b>32,4%</b>		
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	19	<b>31.149.874</b>	<b>26.961.000</b>	<b>4.188.874</b>	<b>13,4%</b>	<b>23.385.038</b>	<b>7.764.836</b>	<b>24,9%</b>		
<b>Bedrijfsresultaat</b>	20	<b>3.528.219</b>	<b>7.230.000</b>	<b>-3.701.781</b>	<b>-104,9%</b>	<b>9.723.449</b>	<b>-6.195.230</b>	<b>-175,6%</b>		
<b>Niet gerealiseerde waardeveranderingen</b>										
Vastgoedportefeuille marktwaarde		87.916.748	7.443.000	80.473.748	91,5%	32.271.316	55.645.432	63,3%		
Vastgoedportefeuille vov		40.255	-	40.255	100,0%	78.068	-37.813	-93,9%		
	21	<b>87.957.003</b>	<b>7.443.000</b>	<b>80.514.003</b>	<b>91,5%</b>	<b>32.349.384</b>	<b>55.607.619</b>	<b>63,2%</b>		
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>										
Rentebaten:		-	-	-	-	-	-	-		
Rentelasten:										
Leningen o/g		4.751.457	4.792.000	-40.543	-0,9%	4.894.062	-142.605	-3,0%		
Mutatie embedded derivaten		-3.784.472	-	-3.784.472	100,0%	5.010.867	-8.795.339	232,4%		
Amortisatie rente derivaten		104.517	105.000	-483	-0,5%	128.941	-24.424	-23,4%		
Kosten geldleningen		30.817	37.000	-6.183	-20,1%	38.634	-7.817	-25,4%		
	22	<b>1.102.319</b>	<b>4.934.000</b>	<b>-3.831.681</b>	<b>-347,6%</b>	<b>10.072.504</b>	<b>-8.970.185</b>	<b>-813,8%</b>		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	23	<b>90.382.903</b>	<b>9.739.000</b>	<b>80.643.903</b>	<b>89,2%</b>	<b>32.000.329</b>	<b>58.382.574</b>	<b>64,6%</b>		
Vennootschapsbelasting	24	-5.228.353	-	-	0,0%	-3.107.286	-2.121.067	40,6%		
<b>Resultaat na belastingen</b>	25	<b>85.154.550</b>	<b>9.739.000</b>	<b>75.415.550</b>	<b>88,6%</b>	<b>28.893.043</b>	<b>56.261.507</b>	<b>66,1%</b>		

### **Resultaat 2021 ten opzichte van het begroot resultaat 2021**

In deze paragraaf vergelijken we het jaarresultaat van 2021 met de begroting 2021 en de jaarcijfers over 2020. In het bestuursverslag zijn de cijfers op basis van de categoriale indeling gepresenteerd, dit in tegenstelling tot de in de jaarrekening opgenomen functionele resultatenrekening in hoofdstuk 4. Mijande Wonen is van mening dat een betere toelichting en analyse mogelijk is doordat bij de categoriale presentatie de interne toerekeningen buiten beschouwing worden gelaten.

Het resultaat over 2021 van circa € 85,2 miljoen is ongeveer € 75,4 miljoen hoger dan de begrote winst van circa € 9,7 miljoen. De grootste oorzaak is de hogere stijging van de marktwaarde van ons bezit ten opzichte van begroot (€ 80,5 miljoen). Onderstaand lichten we de belangrijkste posten toe. Het cijfer verwijst naar het cijfer in de tabel.

#### *5) Totale bedrijfsopbrengsten (€ 0,5 miljoen hogere opbrengsten dan begroot):*

Het netto verkoopresultaat draagt hier voor een groot deel (€ 0,6 miljoen) aan bij (zie punt 3). Er zijn in totaal 10 woningen meer verkocht dan begroot en de gemiddelde verkoopprijs ligt gemiddeld € 26.000 hoger dan begroot. Door de wettelijke eenmalige huurverlaging en huurbefrozing zijn de huuropbrengsten lager (€ 0,1 miljoen) dan begroot (zie punt 1).

#### *8) Totale organisatiekosten (€ 0,6 miljoen lagere kosten dan begroot):*

De personeelskosten vallen € 0,3 miljoen lager uit (punt 6). Met ingang van 2021 is de VUT-Prepensioen-Levensloop-premie beëindigd. Doordat deze premie wel in de begroting was opgenomen vallen de pensioenlasten ruim €100.000 lager uit (punt C). De algemene kosten (punt F) zijn ongeveer € 0,3 miljoen lager dan begroot. Over de vergoeding van de RvC hoeft geen btw meer te worden betaald. De ICT kosten zijn lager en er zijn minder kosten gemaakt voor het bewonersblad.

#### *9) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 4,2 miljoen hogere lasten dan begroot):*

De hogere waardeverandering komt door het IFEC moment. In de begroting is deze gelijk gesteld aan het jaar van start van de verduurzaming. Eind 2021 was er bij meerdere projecten die starten in 2022 al gecommuniceerd naar de bewoners. Ook hiervoor is de onrendabele top in 2021 verantwoord.

#### *14) Lasten onderhoudsactiviteiten (€ 1,4 miljoen lagere lasten dan begroot):*

De lagere onderhoudskosten worden met name veroorzaakt door minder DTK door de Corona maatregelen en minder narooi. Voor een nadere analyse verwijzen wij naar 1.2.7.

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

Door Corona waren de mogelijkheden beperkter. Leefbaarheid gaat vanaf volgend jaar meer aandacht krijgen in de vorm van projecten.

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

Dit betreft met name niet begrote nagekomen kosten voorgaande jaren.

#### *17) Sectorheffingen (€ 1,8 miljoen hogere lasten dan begroot):*

De belangrijkste verschillen betreffen aan de ene kant de niet begrote bijdrage Vestia (€ 2,3 miljoen) en aan de andere kant de niet geheven saneringsheffing (€ 0,3 miljoen).

*21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 80,5 miljoen hogere opbrengsten dan begroot):* Er is in 2021 sprake geweest van een forse toename van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Deze ligt in de lijn met de huidige marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt. In de begroting is deze toename voorzichtiger (inflatievolgend) ingeschat.

#### *22) Saldo financiële baten en lasten (per saldo € 3,8 miljoen lager dan begroot):*

De waardeverandering van de embedded derivaten wordt jaarlijks niet begroot.

24) Belastingen (lager resultaat € 5,2 miljoen):

De post vennootschapsbelasting gaat over de mutatie in belastinglatenties. Deze wordt gevormd voor verschillen in fiscale en commerciële waardering. Deze post wordt niet begroot. Per saldo is de mutatie/vrijval in de latenties € 5,2 miljoen.

### **Resultaatontwikkeling 2021 ten opzichte van 2020**

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van het resultaat van 2021 vergeleken met het jaar 2020. Het resultaat na belastingen over 2021 is ongeveer € 56,3 miljoen hoger dan in 2020, waarvan € 55,6 miljoen als gevolg van waardering van ons bezit. Hieronder lichten we de belangrijkste posten toe.

5) *Totale bedrijfsopbrengsten (€ 1,6 miljoen hogere opbrengsten dan vorig jaar):*

Het netto resultaat verkopen vastgoedportefeuille draagt hier voor een groot deel (€ 1,3 miljoen) aan bij (zie punt 3). In 2021 verkochten we 35 woningen en 23 in 2020.

8) *Totale bedrijfslasten/organisatiekosten (€ 0,3 miljoen lagere kosten dan vorig jaar):*

De personeelskosten zijn ten opzichte van 2020 gestegen. Daar staat tegenover dat de kosten voor inleen zijn gedaald. Per saldo is aan personeel en inleenkrachten € 0,2 miljoen minder uitgegeven. Met ingang van 2021 is de VUT-Prepensioen-Levensloop-premie beëindigd en vallen de pensioenlasten lager uit (punt C).

De algemene kosten vallen € 0,1 miljoen lager uit dan vorig jaar (punt 7). Over de vergoeding van de RvC hoeft geen btw meer te worden afgedragen, de juridische advieskosten en kopieerkosten zijn afgenomen en vorig jaar heeft de visitatie plaats gevonden.

9) *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 5,8 miljoen hogere lasten dan vorig jaar):*

In 2021 is besloten om de uitvoering van de verduurzamingsprojecten (tijdelijk) te versnellen vanaf 2022. Voor een groot deel van deze projecten is de ORT al verantwoord in 2021.

14) *Lasten onderhoudsactiviteiten (€ 0,5 miljoen lagere lasten dan vorig jaar):*

De lagere onderhoudskosten komen door minder uitgevoerde verduurzamingsprojecten en minder kosten voor herlabeling door vertraging van het project. Voor een nadere analyse van de onderhoudskosten verwijzen we naar paragraaf 2.1.7.

16) *Overige directe operationele exploitatielasten bezit (€ 0,2 miljoen hogere lasten dan vorig jaar):* De stijging WOZ-waarde leidde tot hogere belastingen. De verzekeringspremies voor opstal zijn gestegen.

17) *Sectorheffingen (€ 2,4 miljoen hogere lasten dan vorig jaar):*

De belangrijkste verschillen betreffen de nieuwe heffingen: bijdrage Vestia (eenmalig € 2,3 miljoen) en de obligoheffing WSW (€ 0,1 miljoen).

21) *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 55,6 miljoen hogere opbrengsten dan vorig jaar):* De waardestijging komt door de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de aanpassingen in het handboek marktwaardering.

22) *Saldo financiële baten en lasten (per saldo € 9,0 miljoen lagere lasten dan vorig jaar):*

De per saldo lagere lasten worden vooral veroorzaakt door de waardeverandering embedded derivaten. In 2021 een opwaardering door rentestijging en in 2020 afwaardering door rentedaling.

24) *Belastingen (lager resultaat € 2,1 miljoen):* De post vennootschapsbelasting gaat over de mutatie in belastinglatenties. Het grootste verschil komt doordat fiscaal nu de commerciële waardering van de embedded derivaten gevolgd wordt en daardoor 2 latenties zijn vervallen.

### **Resultaat exclusief waardeveranderingen en vennootschapsbelasting 2021**

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven na aftrek van de bijzondere posten waardeveranderingen van woningen en embedded derivaten en de VPB-lasten. Deze posten zijn niet of beperkt te beïnvloeden. Het gecorrigeerde resultaat 2021 ligt meer in lijn met de begroting en de realisatie 2020.

	Realisatie 2021	Begroting 2021	Verschil Real.-Begr.		Realisatie 2020	Verschil 2021-2020	
			in €	in %		in €	in %
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>85.154.550</b>	<b>9.739.000</b>	<b>75.415.550</b>	<b>88,6%</b>	<b>28.893.043</b>	<b>56.261.507</b>	<b>66,1%</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.741.500	5.527.000	4.214.500	<b>43,3%</b>	3.899.815	5.841.685	60,0%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-87.957.003	-7.443.000	-80.514.003	<b>91,5%</b>	-32.349.384	-55.607.619	63,2%
Mutatie embedded derivaten	-3.784.472	-	-3.784.472	<b>100,0%</b>	5.010.867	-8.795.339	232,4%
Vennootschapsbelasting	5.228.353	-	5.228.353	<b>100,0%</b>	3.107.286	2.121.067	40,6%
<b>Resultaat voor belasting en waardeveranderingen</b>	<b>8.382.928</b>	<b>7.823.000</b>	<b>559.928</b>	<b>6,7%</b>	<b>8.561.627</b>	<b>-178.699</b>	<b>-2,1%</b>

### **1.4.3 Marktwaarde en beleidswaarde 2021**

#### **Marktwaarde en beleidswaarde**

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening als waarderinggrondslag. Daarnaast passen we de beleidswaarde toe. Met als doel de vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties te vergroten en dat er ook beter vergeleken kan worden met andere vastgoedsectoren.

#### *Huurbevriezing en huurverlaging*

In februari 2021 besloot de overheid dat per 1 juli 2021 de huurprijs van de sociale huurwoningen bevroren worden. Ook is besloten dat er een éénmalige huurverlaging geldt voor huurders met een lager inkomen die relatief duur wonen. De financiële gevolgen van deze huurbevriezing en huurverlaging zijn gecompenseerd door een verlaging van de verhuurderheffing.

#### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Het jaar 2021 kenmerkt zich opnieuw door toenemende krapte op de woningmarkt. Voor de woningportefeuille van Mijande Wonen leidde dit tot een stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 84 miljoen gegroeid naar een waarde van € 688 miljoen. Dat is een waardegroei van 14%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een groei van de WOZ-waarde en daarmee ook een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De verlaging van de verhuurderheffing heeft eveneens een positieve invloed op de marktwaardeontwikkeling.

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2020 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

#### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

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

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

Volgens de regelgeving lichten we de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde toe. Daarbij staan we ook stil bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit 2020 kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering.

Voor boekjaar 2021 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn daarom kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Mijande Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Mijande Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 339 miljoen naar € 371 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde als gevolg van de toenemende krapte op koopmarkt. Hierdoor is er gerekend met andere waarderingsparameters (zoals inflatiecijfers, verhuurderheffing, WOZ-waarde ontwikkeling en disconteringsvoet).

Ook zijn er een aantal oorzaken die leidden tot een afname:

- Het effect van de voorraadmutaties (per saldo - € 1,6 miljoen) is een logisch gevolg van de verkoop van woningen en de transformatie van 1 zorgcomplex naar 5 woningen.
- De mutatie in vastgoedgegevens (- € 6,1 miljoen) is vooral het gevolg van marktontwikkelingen. De belangrijkste is de stijging van de WOZ-waarde waarmee ook de grondslag voor de verhuurderheffing stijgt.
- De ontwikkeling als gevolg van wijzigingen in de parameters beleidswaarde (- € 47,2 miljoen) is voor een groot deel terug te leiden tot een aanpassing van de onderhoudsnorm voor woningen. Deze is gestegen van € 1.990 naar € 2.377 door een herziening van de richtlijnen.

Hierbij wordt uitgegaan van de reguliere meerjarenonderhoudsbegroting zonder rekening te houden met ingrijpend verbouwen.

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

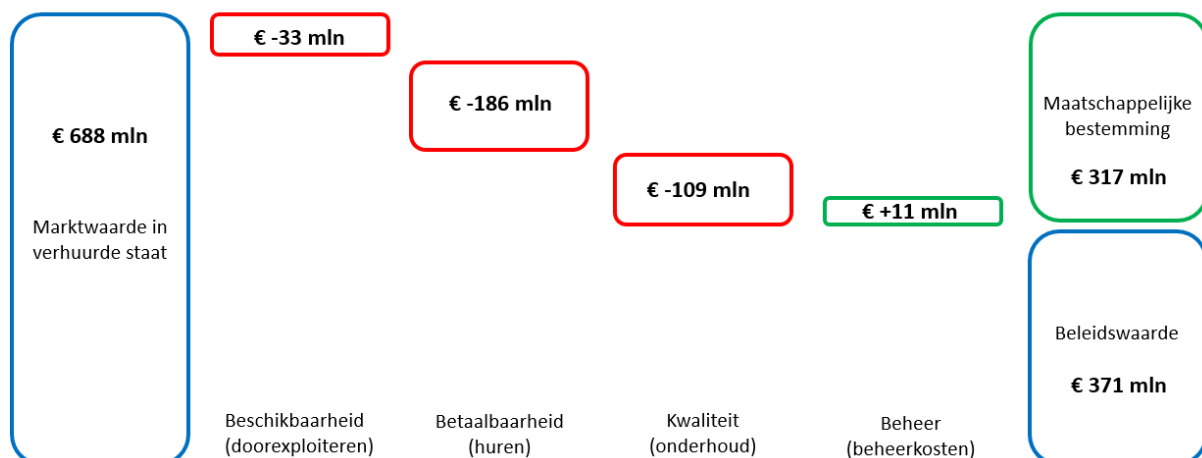
Het bestuur van Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit heeft te maken met het feit dat corporaties niet het rendement kunnen realiseren waarop de marktwaarde is gebaseerd. De volkshuisvestelijke opgave legt beperkingen op aan het maximaal te realiseren rendement. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De beleidswaarde geeft inzicht in de financiële positie, waarbij rekening wordt gehouden met de hieronder genoemde "afslagen". Dit wordt ook wel de "waterval" genoemd. Het totaal van deze afslagen bedraagt circa € 317 miljoen. Dit bedrag is de maatschappelijke investering van Mijande Wonen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand:

Maatschappelijke investering per gemeente (x €1.000)	2021	2020
Twenterand	230.895	189.973
Dinkelland	85.551	74.189
<b>Totaal Maatschappelijke investering</b>	<b>316.446</b>	<b>264.161</b>

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

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

### Waterval marktwaarde - beleidswaarde



	<b>2021</b>
<b>Marktwaaarde in verhuurde staat (x € 1.000)</b>	<b>687.595</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	32.543
Betaalbaarheid (huren)	186.525
Kwaliteit (onderhoud)	108.583
Beheer (beheerskosten)	-11.205
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>316.446</i>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>371.149</b>

Het totale eigen vermogen van Mijande Wonen is € 502,3 miljoen. Een maatschappelijke investering van ongeveer € 317 miljoen impliceert dat ongeveer 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (vooral) de beleidswaarde, is dit aan veranderingen onderhevig.

### **Maatschappelijke investeringen per gemeente**

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

De maatschappelijke investering in de gemeente Twenterand bedraagt € 231 miljoen eind 2021. De maatschappelijke investering in de gemeente Dinkelland bedraagt € 86 miljoen eind 2021.

<b>Twenterand (x € 1.000)</b>	<b>2021</b>
<b>Marktwaaarde in verhuurde staat</b>	<b>482.364</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	23.488
Betaalbaarheid (huren)	140.167
Kwaliteit (onderhoud)	76.622
Beheer (beheerskosten)	-9.382
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>230.895</i>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>251.469</b>

<b>Dinkelland (x € 1.000)</b>	<b>2021</b>
<b>Marktwaaarde in verhuurde staat</b>	<b>205.232</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	9.055
Betaalbaarheid (huren)	46.358
Kwaliteit (onderhoud)	31.962
Beheer (beheerskosten)	-1.823
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>85.551</i>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>119.680</b>

#### **1.4.4 Kasstroom over 2021**

In 2021 namen de liquide middelen met € 6,9 miljoen toe. De toename komt vooral door vertraging van de verduurzamingsprojecten en dat we meer woningen verkochten dan was begroot. De operationele kasstroom is uitgekomen op een overschot van € 7,5 miljoen. We investeerden € 2,5 miljoen en verkochten voor € 7,3 miljoen. De kasstroom uit financieringen laat een afname van € 5,4 miljoen zien. Deze bestaat bijna uit aflossingen. Er is, met uitzondering van de Vestia lening, geen nieuwe financiering aangetrokken.

#### **1.4.5 Liquiditeitspositie**

Wij streven naar een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. Mijande Wonen beschikt voor kortstondige tekorten over een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Deze gebruikten we in 2021 niet. Op de flexibele roll-over is eind 2021 maximaal afgelost waardoor het minimum van € 1 miljoen is opgenomen (20%). In heel 2021 was er sprake van overliquiditeit.



Dit is geen gewenste situatie, zeker niet omdat we rente moeten betalen over ons banktegoed. De liquiditeitspositie is hoger dan gewenst en bedroeg eind 2021 € 9,2 miljoen positief. In 2022 kunnen we daardoor alle begrote investeringen volledig zelf financieren.

#### 1.4.6 Treasury

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

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

- aansluiten bij de portefeuillestrategie;
- waarborging van de toekomstige investeringscapaciteit;
- waarborging van de toegang tot de kapitaalmarkt;
- voldoende zekerheid en flexibiliteit in de externe financiering;
- optimale financieringskosten binnen het gekozen risicokader.

Om voor borging in aanmerking te komen, en daarmee de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, moet Mijande Wonen altijd voldoen aan de door het WSW en Aw gedefinieerde financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio). Mijande Wonen actualiseerde in 2021 haar eigen signaleringsnormen die als 'remweg' dienen.

Mijande Wonen werkt met een treasurystatuut, daarnaast wordt jaarlijks het treasuryjaarplan opgesteld. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2021.

In het jaarplan staan de acties met betrekking tot de treasury van Mijande Wonen voor het komende jaar. Het vormt de basis voor de uitvoering en de controle op de treasury werkzaamheden.

Wij hebben een treasurycommissie, waar externe deskundigen aan deelnemen. De commissie beoordeelt de financieringsbehoefte en de risico's met betrekking tot de aspecten rondom treasury en bereidt besluiten voor. Ieder financieringsvoorstel kan, indien het past binnen het door de RvC verstrekte mandaat en na expliciete goedkeuring van de directeur-bestuurder, worden uitgevoerd. In alle andere gevallen is aanvullende goedkeuring vereist van de RvC.

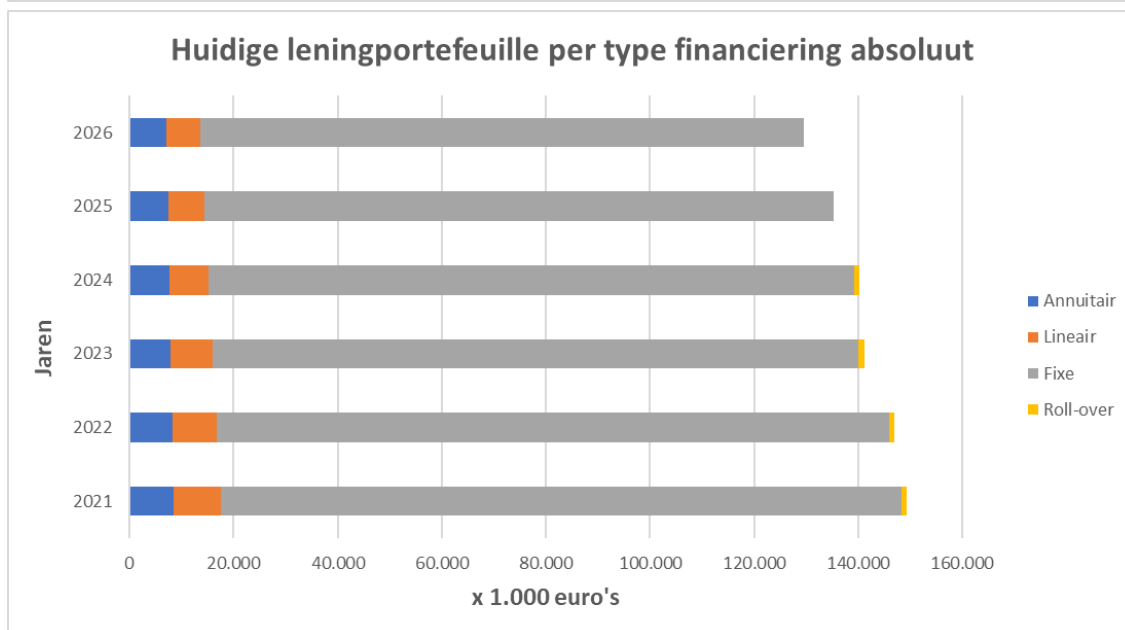
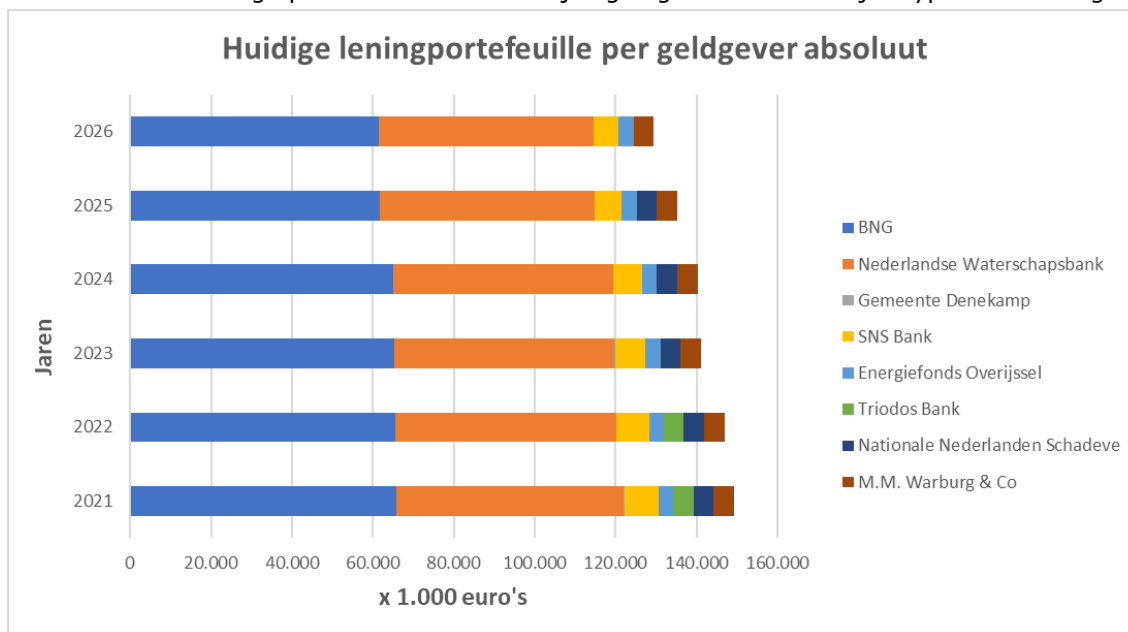
De treasurycommissie kwam in 2021 diverse keren bij elkaar. Bij elke vergadering is gesproken over de stand van zaken van de (impact van) de Vestiadeal en de vernieuwing van het borgstelsel van het WSW.

Er was geen financieringsbehoefte in 2021. Dit komt vooral door de vertraging in de uitvoering van verduurzamingsprojecten. Daarnaast zijn door het Coronavirus de onderhoudsuitgaven (vooral Douche-Toilet-Keuken renovaties) achtergebleven bij de begroting. De ontstane (tijdelijke) overliquiditeit is een belangrijk onderwerp van gesprek geweest. Naast een vervroegde aflossing (€ 1,2 miljoen) is de resterende toegestane € 1 miljoen extra afgelost op de roll over lening. Doordat de "rentevrije stalling" op onze rekeningen door de banken verder beperkt zijn, konden we niet voorkomen dat we rente zijn gaan betalen over ons tegoeden.

De nominale schuldpositie is afgenomen van € 155 miljoen begin 2021 naar € 149 miljoen eind 2021. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van de drie extendible leningen, waarvan er 1 contractueel is omgezet in een reguliere basisrentelening. De totale negatieve marktwaarde inclusief agio (langlopend) bedraagt per balansdatum € 14,6 miljoen, (ultimo 2020: € 18,6 miljoen). Daarnaast heeft Mijande meegedaan aan de Vestiadeal. Het resterende agio (negatieve marktwaarde) van deze lening bedraagt per balansdatum € 2,3 miljoen.

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

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



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 overeengekomen opslag. Lineaire leningen kenmerken zich door een vaste rente en vaste aflossing per jaar. Annuïtaire leningen kenmerken zich door een jaarlijks vast bedrag aan rente en aflossing waarbij de rentecomponent in de loop van de jaren afneemt en de aflossing toeneemt.

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

Datum	Lening 25724	Lening 25713	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
31-12-2019	-4.326.900	-4.690.341	-4.567.995	-13.585.236	-4.991.792
31-12-2020	-5.749.725	-6.400.635	-6.445.743	-18.596.103	-5.010.867
<b>27-9-2021</b>			<b>-4.998.790</b>		<b>1.446.953</b>
<b>31-12-2021</b>	<b>-4.689.560</b>	<b>-5.123.281</b>		<b>-9.812.841</b>	<b>2.337.519</b>

Sinds 2014 is het verplicht om de mutatie in marktwaarde van de embedded derivaten te verantwoorden in de jaarrekening. Als een mutatie positief is, betekent dit dat er boekhoudkundig een bate is te verantwoorden in de winst- en verliesrekening. Van 1 lening is per 27 september het laatste tijdvak ingegaan. De bank heeft gebruik gemaakt van haar recht om de lening tegen de vooraf afgesproken basisrente door te laten lopen. De negatieve marktwaarde die vanaf dat moment als agio op de balans is verantwoord, bedroeg afgerond € 5 miljoen negatief. Voor 2021 is er voor de 3 leningen per saldo € 3,8 miljoen als bate verwerkt in de winst- en verliesrekening onder de post rentelasten. Er is voor de embedded derivaten geen sprake van marktwaardeverrekening en/of het aanhouden van een verplichte liquiditeitsbuffer.

#### *Leningruil Vestia*

Op 21 december heeft de leningruil plaatsgevonden. Voor Mijande betekent dit dat er een lening met een nominale hoofdsom van € 1,5 nominaal is gestort. De rente is hoger dan de marktrente van dat moment. De negatieve marktwaarde van de lening bedraagt € 2,3 miljoen en wordt eenmalig ten laste van het resultaat gebracht en op de balans verantwoord als agio. Het betreft een aflossingsvrije lening van 40 jaar. Jaarlijks betaald Mijande Wonen een te hoge rente van gemiddeld € 59.000 per jaar extra. In het resultaat wordt dit geneutraliseerd door het gevormde agio de komende 40 jaar vrij te laten vallen.

#### **1.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

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

#### *Obligolening*

Een belangrijke wijziging is dat het WSW meer zekerheid wil ten aanzien van de inning van het gecommiteerd obligo. Vanaf 2021 is de obligolening een nieuw onderdeel in het borgstelsel van het WSW. De hoogte van de obligolening bedraagt bij aanvang 2,6% van de geborgde schuldrest per eind 2020. Voor Mijande Wonen komt dit uit op € 4 miljoen. De hoogte van de bereidstellingsprovisie bedraagt 17 basispunten over het niet opgenomen deel. Ervan uitgaande dat het WSW hier geen beroep op hoeft te doen bedraagt onze bijdrage circa € 7.000 per jaar (extra rentelast). Daarnaast kent het WSW het jaarlijkse obligo ter aanvulling van het risicovermogen. Deze is voor 2021 vastgesteld op 0,624% over schuldrestant. Voor Mijande Wonen komt dit uit op € 97.000 en is verantwoord onder overige organisatiekosten.

### *Achtervang*

De pilot waarin Aedes, het WSW, beide gemeenten (Dinkelland en Twenterand) en Mijande Wonen gaan regelen dat ook voor de bestaande leningen de achtervang positie wordt rechtgetrokken, heeft enige tijd stilgelegen in verband met de drukte van de Vestia leningruil en de obligolening WSW. De verwachting is dat dit in het najaar van 2022 wordt afgerond. Als eerste gaan we met de sectorbanken BNG en NWB om tafel.

### *Borgstelling*

In het verlengde van de het Strategisch Programma heeft het WSW samen met de Aw vorig jaar de definitieve berekeningswijze van de financiële ratio's gepubliceerd (zie 1.4.1).

Begin 2021 ontvingen wij van het WSW de geactualiseerde risicobeoordeling van onze corporatie. Het WSW ziet Mijande Wonen als een financieel gezonde corporatie en is van mening dat ons risicoprofiel verder licht verbeterd is.

In april 2021 informeerde het WSW ons dat de borgingsruimte voor corporaties wordt toegekend voor een periode van 2 jaar, waar dit voorheen 3 jaar was. De reden hiervoor is dat het WSW door de overheidsmaatregelen een toenemende onzekerheid ziet in de prognose-informatie van woningcorporaties.

Mijande Wonen ontving in augustus 2021 de jaarlijkse brief van het WSW over de borgbaarheid, het borgingsplafond en een financiële analyse. Het afgegeven borgingsplafond gaat over de jaren 2021 tot en met 2023 en is volgens dPi vastgesteld. Op korte termijn heeft Mijande Wonen geen aanvullende financieringsbehoefte. De investeringsbehoefte kan gefinancierd worden uit de operationele kasstroom en verkopen.

Later in het jaar verhoogde het WSW het borgingsplafond om de deelname aan de Vestia-leningenruil mogelijk te maken.

### **1.4.8 Risicomanagement**

In 2020 hebben we grote stappen gezet op het gebied van risicobeheersing en in 2021 gingen we op de ingeslagen weg verder. Begin 2021 stelden we een nieuw beleid risicomanagement vast. De systematiek die daarin is beschreven om risico's te identificeren, analyseren, zo nodig en zo mogelijk te beheersen en ze te evalueren, gebruikten we het hele jaar 2021. Daarnaast droeg ook het verder vormgeven van afdelingen en operationele processen bij aan een goede interne beheersing. Ook in 2022 zal dat verder worden doorgezet.

### **Risicobereidheid**

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

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

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

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

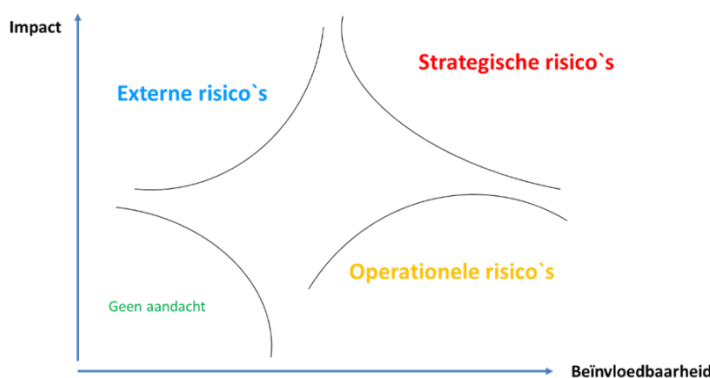
*Voor het bewust nemen van risico's die kunnen leiden tot een ernstige aantasting van het vermogen van Mijande Wonen of die op een andere manier de continuïteit van Mijande Wonen ernstig kunnen schaden, is niet alleen toestemming van de directeur-bestuurder nodig, maar zal de RvC dit ook goed moeten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

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

Imagorisico is moeilijk te kwantificeren. In onze risicobereidheid staat dat imagorisico's alleen bewust genomen mogen worden met toestemming van de directeur-bestuurder. Vaak worden imagorisico's niet bewust genomen. Daarvoor geldt dat iedereen de directeur-bestuurder inschakelt, zodra hij of zij vermoedt dat er sprake is van een mogelijk imagorisico.

### Risicobeheersingssysteem

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



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

**Externe risico's:** kunnen veel impact op de organisatie hebben, maar de organisatie heeft er niet veel invloed op of er is, als ze zich voordoen, nog tijd om erop voor te bereiden.

**Operationele risico's:** hebben wel impact, maar niet zoveel dat ze strategisch genoemd kunnen worden. Het zijn risico's die goed beïnvloedbaar zijn, vaak door een goede inrichting van werkprocessen.

**Geen aandacht:** risico's waar we ons niet door af moeten laten leiden. Veel risico's bestaan zonder dat ze een grote impact op Mijande Wonen hebben. Bovendien zijn het risico's waarvoor geldt dat er niet veel invloed op uitgeoefend kan worden en/of er tijd is om maatregelen te nemen als ze zich voordoen. Te veel aandacht voor deze risico's leidt af van de risico's die er echt toe doen. Deze risico's worden daarom niet opgenomen in het risicomanagementsysteem.

We richten ons op de risico's waar we invloed op hebben: de operationele en strategische risico's. Bij het vastleggen van werkprocessen is altijd aandacht voor risico's, waaronder in elk geval altijd het frauderisico. Functiescheiding en de controles die binnen een proces worden uitgevoerd zorgen voor beheersing van de operationele risico's. Daarnaast worden er controles naast of na afloop van de werkprocessen uitgevoerd. Deze controles liggen vast in het interne controleplan. Dat wordt uitgevoerd door het team Financiën & Control van de afdeling Bedrijfsvoering (de '2<sup>e</sup> lijn') en de controller (de '3<sup>e</sup> lijn').

De strategische risico's hebben een grotere impact. Zij worden door het kernteam risicomangement gevolgd, een team van 4 medewerkers van de verschillende afdelingen. Drie keer per jaar praten zij met mensen die vanuit hun dagelijkse werk zicht hebben op ontwikkelingen rondom één van de strategische risico's, dus bijvoorbeeld met de P&O-adviseur, een verhuurconsulent of een projectleider. De resultaten van die gesprekken worden in het kernteam besproken en daarbij houdt het kernteam ook zicht op het geheel van strategische risico's.

Zij stellen de vraag welke van de strategische risico's op dat moment het zwaarst wegen (verhoogde) managementaandacht nodig hebben. In de viermaandsrapportages rapporteert het kernteam aan MT en RvC (of tussentijds als daar aanleiding voor is).

### Strategische risico's

Aan het eind van 2021 onderkennen we onderstaande strategische risico's. In het overzicht is bij elk risico een aantal belangrijke gevolgen en maatregelen benoemd.

<b>1. Betaalbaarheid</b>	
Het risico dat onze vastgoedportefeuille qua betaalbaarheid niet goed aansluit bij onze huurders en doelgroep.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leegstand duurdere woningen, daardoor huuropbrengsten en operationele kasstroom onder druk</li> <li>• Ontevreden klanten</li> <li>• Investeringscapaciteit wordt beperkt en daarmee de investeringen in duurzaamheid (die zorgen voor lagere woonlasten)</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actuele portefeuillestrategie</li> <li>• Actueel huur(prijs-)beleid</li> <li>• Markt/vraag in beeld brengen en houden</li> </ul>
<b>2. Beschikbaarheid</b>	
Het risico dat onze vastgoedportefeuille qua beschikbaarheid niet goed aansluit bij onze huurders en doelgroep.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leegstand, daardoor huuropbrengsten en operationele kasstroom onder druk</li> <li>• Ontevreden klanten</li> <li>• Oplopende wachttijden/afnemende slaagkansen (voor geschikte woningtypes)</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actuele portefeuillestrategie, dynamisch bijstellen</li> <li>• Ontwikkelingen bevolkingsgroei/markt volgen</li> <li>• Zorgen voor goede informatie/communicatie</li> </ul>
<b>3. Duurzaamheidsopgave</b>	
Het risico dat we onze verduurzamingsambities niet kunnen realiseren.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terugdringen woonlasten blijft achter bij verwachtingen (druk op betaalbaarheid)</li> <li>• Tevredenheid van huurders onder druk</li> <li>• Druk op relatie met gemeenten en prestatieafspraken</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerken met partners, collega corporaties, gemeenten</li> <li>• Actueel duurzaamheidsbeleid</li> <li>• Kennis blijven ontwikkelen, ontwikkelingen volgen</li> </ul>
<b>4. Personeel</b>	
Het risico dat het personeelsbestand kwalitatief en/of kwantitatief onvoldoende past bij de behoefte van de organisatie.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebrek aan kennis in de organisatie</li> <li>• Gewenste organisatieontwikkeling blijft achter of uit</li> <li>• Betrokkenheid en tevredenheid medewerkers daalt</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategische personeelsplanning</li> <li>• HR-cyclus inzetten</li> <li>• Gebruik van opleidingsbudget promoten</li> </ul>

<b>5. Organisatie en cultuur</b>	
Het risico dat de organisatie en de cultuur onvoldoende verandert in de gewenste richting.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortkabelende i.p.v. lerende en ontwikkelende organisatie</li> <li>• Onvoldoende flexibiliteit en wendbaarheid in en van de organisatie</li> <li>• Onbegrip, onvrede, frustraties, conflicten, verstoorde relaties</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategische personeelsplanning</li> <li>• Blijven communiceren over ondernemingsplan, kernwaarden, leidende principes</li> <li>• Soft controls inzetten (bijv. voorbeeldgedrag tonen en bevorderen van betrokkenheid, bespreekbaarheid en aanspreekbaarheid)</li> </ul>
<b>6. Proces</b>	
Het risico dat de operationele processen niet efficiënt zijn (inrichting en uitvoering) en/of de risico's onvoldoende beheerst worden.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verspilling in processen (onnodige activiteiten, vertraging)</li> <li>• Dienstverlening aan huurders is onvoldoende goed en/of snel</li> <li>• Administratieve fouten en incidenten (met herstelkosten)</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Processen inrichten, beschrijven en optimaliseren</li> <li>• Intern controleplan opstellen en uitvoeren</li> <li>• Zorgen voor voldoende kennis en kunde</li> </ul>
<b>7. Financiën</b>	
Het risico dat we niet voldoen aan de financiële kaders van Aw/WSW waardoor onze financierbaarheid in het gedrang komt.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Operationele kasstroom blijft achter bij de gewenste ontwikkeling</li> <li>• Minder projecten kunnen uitvoeren</li> <li>• Continuïteit van de organisatie staat op het spel</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassen van actueel financieel beleid, financieringsstrategie, investeringsstatuut en huurprijsbeleid</li> <li>• Afgewogen en goed doordachte meerjarenprognoses en scenario's</li> <li>• Besluitvorming en projectsturing optimaliseren</li> </ul>
<b>8. Fraude</b>	
Het risico dat Mijande Wonen opzettelijk misleid wordt door iemand die daarmee een onrechtmatig of onwettig voordeel wil behalen.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële schade (directe kosten en/of herstelkosten)</li> <li>• Imagoschade</li> <li>• Onrust in de organisatie</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procesmanagement (met functiescheiding en 4-ogenprincipe)</li> <li>• Gedragscode en meldcode</li> <li>• Soft controls inzetten (bijv. voorbeeldgedrag tonen en bevorderen van betrokkenheid, bespreekbaarheid en aanspreekbaarheid)</li> </ul>
<b>9. Informatieveiligheid</b>	
Het risico dat we ernstige schade oplopen aan onze informatiesystemen, software en/of data.	
<b>Gevolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onze dagelijkse bedrijfsvoering wordt onderbroken</li> <li>• Financiële schade (herstelkosten)</li> <li>• Onrust in de organisatie</li> </ul>
<b>Maatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informatieveiligheidsplan opstellen en uitvoeren</li> <li>• Periodiek risico analyse uitvoeren</li> <li>• Bewustzijn bij medewerkers</li> <li>• Structureel testen en opvolging updates</li> </ul>

## 1.5 De organisatie

Op 31 december 2021 werkten we met 62 medewerkers en 2 stagiaires aan het bieden van een thuis aan huurders in ons werkgebied. In 2021 namen we 4 collega's aan en namen afscheid van 2 collega's.

Ook in 2021 bleek hoe wendbaar we zijn als organisatie. Vanwege het Coronavirus pasten we gemakkelijk en snel onze werkzaamheden aan zodat we onze dienstverlening aan woningzoekenden en huurders goed konden blijven uitvoeren.

We ontwikkelden ons als organisatie. Dit jaar stond vooral in het teken van het opleiden en verder ontwikkelen van medewerkers. Medewerkers ontwikkelden zich in hun vakgebied, verbreedden hun kennis en traiden hun persoonlijke vaardigheden. Hiervoor volgden zij verschillende opleidingen en trainingen. We organiseerden ook een aantal organisatie brede trainingen, zoals een training feedback geven en de training energiecoach. In 2021 is er aan opleidingskosten ruim € 126.000 uitgegeven. Dit is inclusief functiegerichte scholing, het individueel loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB) en opleidingskosten voor de RvC. Onze P&O-adviseur volgt een coachopleiding. Zij coachte afgelopen jaar 4 medewerkers in hun persoonlijke ontwikkeling.

Onze organisatie staat: we zijn klaar voor de toekomst en hebben veel ambities. We willen veel doen en pakken met passie en vol enthousiasme allerlei projecten op. Hierbij is het belangrijk dat we aandacht hebben en houden voor de werkdruk. In het MT en in de werkoverleggen en ook met de OR bespraken we dit regelmatig. We bepaalden met elkaar de focus voor 2022 en stemden hier de verschillende afdelingsplannen op af om zo te voorkomen dat we werkzaamheden blijven stapelen. We organiseerden dit jaar verschillende (online) activiteiten om zo op een leuke en veilige manier contact met elkaar te hebben en oog voor elkaar te houden. Met een kerst drive-thru sloten we het jaar gezellig en Coronaproof af.

### **Duurzame inzetbaarheid**

Mensen werken niet alleen langer door, ook verschuiven behoeften van het werk. Een goede balans tussen privé en werk en ruimte voor persoonlijke ontwikkeling zijn een belangrijke motivatie om ergens te willen werken. In ons personeelsbeleid hebben we aandacht voor duurzame inzetbaarheid. Daarbij is het sturen op competenties en kwaliteiten uitgangspunt.

#### *Gesprekscyclus*

Sinds 2 jaar werken we met een nieuwe gesprekscyclus. Vakmanschap, sturen op (persoonlijke) competenties en kwaliteiten en de ontwikkeling van medewerkers zijn centrale thema's bij de gesprekken. In 2021 voerden we met iedere medewerker een ontwikkelgesprek.

#### *Strategische personeelsplanning*

Strategische personeelsplanning (SPP) is een middel dat we gebruiken om een optimale bezetting van medewerkers te creëren én om de juiste competenties binnen te halen en houden. In november 2020 startten we met het opstellen van een SPP. In diverse sessies hebben we met elkaar knelpunten op het gebied van personele bezetting en inzet in beeld gebracht. Zo kunnen we nu al nadenken over wat ons te doen staat en aan de slag gaan met mogelijke oplossingen. In 2021 maakten we een actieplan om te zorgen dat onze personele bezetting optimaal is en blijft. In dit actieplan hebben we zowel naar de 'buitenwereld' gekeken als naar de 'binnenwereld': de organisatie. De oplossingen en acties in dit plan beperken zich tot de interne organisatie, in het bijzonder het personeel. Zo blijven we bijdragen aan de kracht en wendbaarheid van onze organisatie.

#### *Werken bij Mijande Wonen*

In 2021 maakten we een 'werken bij' pagina op onze website. Op deze pagina staat wat wij werkzoekenden, stagiaires en woningzoekenden te bieden hebben als werkgever.



## Corpofit Twente

Het netwerk van P&O professionals binnen WoON Twente ging in 2021 een verdere samenwerking aan onder de naam Corpofit Twente. Vitaliteit en duurzame inzetbaar zijn belangrijke thema's. Vanuit Mijande Wonen hebben we een nadrukkelijke rol in dit samenwerkingsverband.

### Werken waar je nodig bent

Werken waar je nodig bent gaat over waar, de manier waarop en wanneer je werkt en overlegt. Keuzes die we als organisatie en als medewerkers daarin maken. Dat betekent dat de medewerker bijvoorbeeld die plek kiest die het beste bij de werkzaamheden past. Als medewerker heb je daar veel vrijheid en ruimte in. De inhoud van de functie is natuurlijk ook van invloed. Zo werken de vakmannen en de schilders grotendeels bij de woningen van huurders. Afstemming binnen het team over de invulling van werkplekken, werktijden en bereikbaarheid zijn noodzakelijk. Daarbij is het belangrijk dat we als collega's met elkaar in verbinding blijven. Het draagt onder meer bij aan de wendbaarheid van ons als organisatie en aan de zichtbaarheid in buurten en voor elkaar. Deze visie werkten we in 2021 verder uit.

### Werken vanuit 1 pand in Vriezenveen

Eind maart 2022 is het dan eindelijk zover: we gaan in Vriezenveen werken vanuit 1 kantoor aan het Oosteinde. De verhuizing naar dit pand is gelijk ook het startmoment van 'werken waar je nodig bent'.

In 2021 begonnen we met verbouwen. Tijdens de verbouwing hergebruikten we zoveel mogelijk materialen: voor de lambrisering in de kantine gebruiken we een lattenplafond uit een oude gymzaal, voor de verlichting gebruiken we led-panelen die een collega corporatie overhad, onze bureaustoelen worden opnieuw gestoffeerd, overgebleven bureaus gebruiken we zoveel mogelijk voor de thuiswerkplek en de oude werkbank uit de werkplaats van onze vakmannen wordt de nieuwe stamtafel in de kantine. Ons kantoor in Denekamp blijft ook open voor medewerkers en op afspraak open voor huurders.

### Ziekteverzuim

Verzuimpercentage over 2021: 6,9%. Dit verzuimpercentage is met 2,5% gestegen vergeleken met 2020 (4,4%). We zien vooral een stijging in het langdurig verzuim. We spreken van langdurig verzuim als het verzuim langer duurt dan 42 dagen. Het langdurig verzuim lag in 2021 op 4,5.

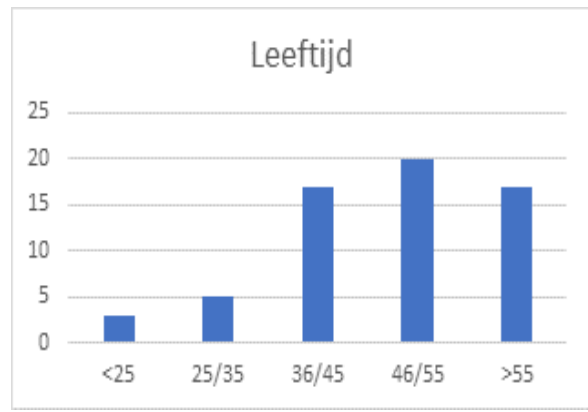
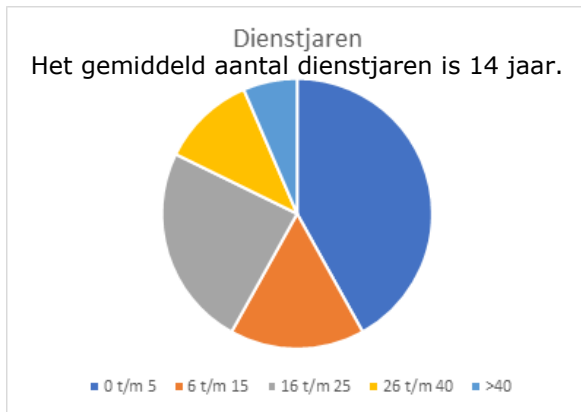
Landelijk zien we een lichte stijging in het ziekteverzuimpercentage in 2021 was 4,9% (4,8% in 2020). (bron: CBS)

We zetten in op preventie om ziekteverzuim te voorkomen. Daar waar ziekteverzuim niet te voorkomen is, zetten we goede verzuimbegeleiding in.

### In- en uitstroom

	31-12-2020	Instroom	Uitstroom	Mutatie	31-12-2021
Medewerkers	60	4	-1		63
FTE	52,1	0,8	-0,7	-0,3	51,9

In 2021 verwelkomden wij 4 collega's. En we namen afscheid van 1 collega. Wij hebben een evenwichtige verdeling van mannen (29) en vrouwen (34) binnen Mijande Wonen. In sollicitatieprocedures maken we geen onderscheid in man/vrouw, leeftijd of afkomst. We hanteren het principe dat we altijd de voorkeur geven aan de beste kandidaat.

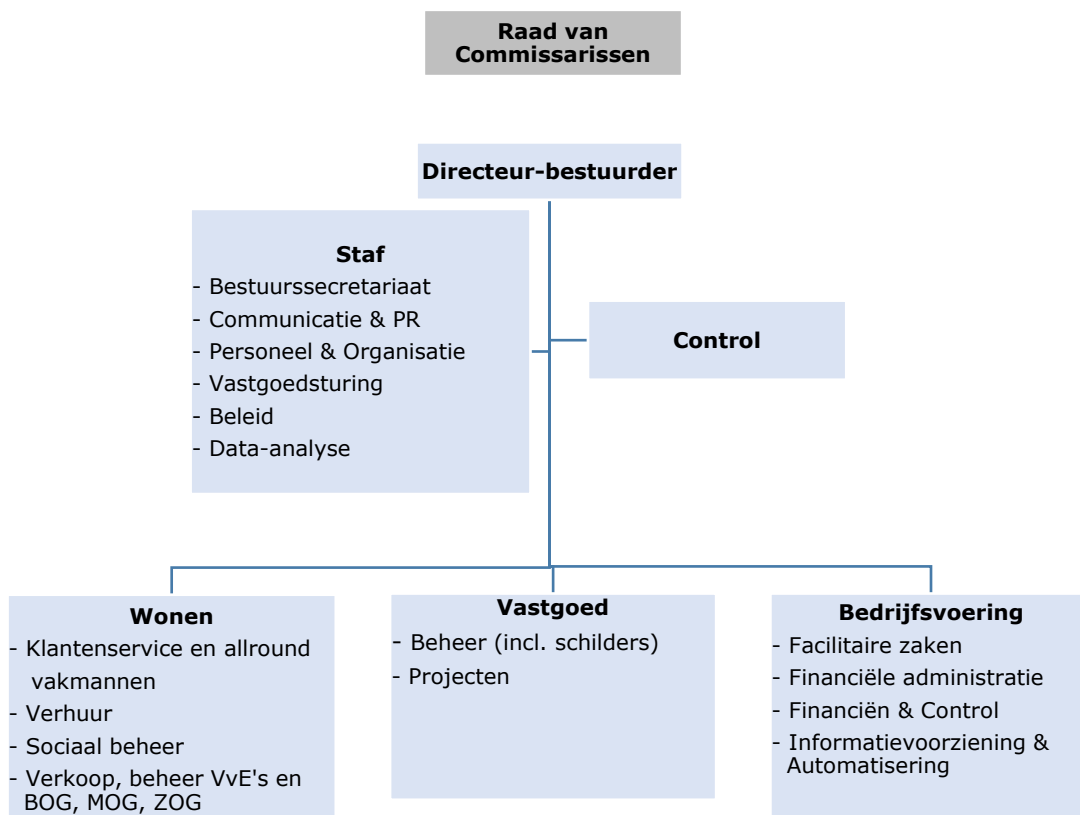


De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 47 jaar. Deze gemiddelde leeftijd is bij woningcorporaties niet vreemd. Wij hebben een redelijke grote groep medewerkers die binnen nu en 10 jaar met pensioen gaan. Dit heeft een plek in onze strategische personeelsplanning waar in 2020 mee is gestart. De 'jongste' groep is gegroeid. De meeste medewerkers die we vorig jaar verwelkomden, waren onder de 25 jaar.

#### Demotieregeling

Met de demotieregeling en het Generatiepact wordt het aantrekkelijker voor oudere medewerkers om minder te gaan werken en zo plek te maken voor jongeren. Ook zorgen deze maatregelen voor een duurzame inzetbaarheid. In 2021 maakten 2 medewerkers gebruik van de demotieregeling.

#### Organisatieschema op 31-12-2021



## 1.6 Ondernemingsraad

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

Voorzitter Matthijs Quik vertelt meer over werkzaamheden van de OR in 2021:

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

Er heerst een goede sfeer binnen en tussen de afdelingen. Daarnaast zijn wij blij met de aandacht voor medewerkers door de directeur-bestuurder, het MT en het Coronateam. Hierdoor voelen medewerkers zich betrokken bij de organisatie.

Wij kijken terug op een mooi jaar waarin we als organisatie ondanks de Coronamaatregelen veel bereikten. Mijande Wonen is een ambitieuze organisatie. We willen veel doen en bereiken. Door de Coronamaatregelen werken we veel vanuit huis, waardoor medewerkers minder goed zichtbaar zijn. We hebben daarom gevraagd in ons overleg met directeur-bestuurder om de werkdruk in de gaten te houden en extra aandacht te hebben voor het contact met medewerkers om de balans werk- en privé goed in de gaten te houden.

Ook als OR ontwikkelden wij ons in 2021. We volgden in maart 2021 een cursus waarin we aandacht besteden aan het contact met de achterban. Dat brachten we gelijk in praktijk door vaker meningen te vragen van via een poll op intranet en input op te halen. En door terug te koppelen met welke onderwerpen we bezig zijn.

### **Samenstelling van de OR**

De Ondernemingsraad (OR) van Mijande Wonen bestond in 2021 uit vijf leden:

- Matthijs Quik, voorzitter (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Maartje Egberink, secretaris (afgevaardigde namens afdeling bedrijfsvoering)
- Yvonne Snijders (afgevaardigde van de afdeling Bedrijfsvoering)
- Ria Spoor, lid (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Gert Kamerhuis, lid (afgevaardigde namens afdeling Vastgoed)

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

- Afdelingsjaarplannen
- Verduurzaming
- Statuten
- Project De Oale Bouw
- Begroting 2021
- Huisvesting en Werken waar je nodig bent
- Personeelszaken

### **Overleg RvC**

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

### **Vooruitblik**

In 2022 willen we ons nog meer profileren en in gesprek gaan met onze achterban. Daarnaast staan er verkiezingen op het programma want in juli 2022 loopt de termijn af van 3 OR-leden.

## 2 Verslag van de Raad van Commissarissen

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

Voorzitter Rits Verkerk licht toe:

"We kijken terug op een goed jaar. De organisatie is goed op orde, er zit een goed op elkaar ingewerkt en ingespeeld managementteam. Het werk liep ook in Coronatijd soepel door. De organisatie is wendbaar en ook de financiële positie is goed. Het is mooi om te zien hoe medewerkers op verschillende manieren in verbinding met elkaar bleven ondanks de soms beperkende Coronamaatregelen om samen een thuis te bieden aan huurders in Dinkelland en Twenterand.

Wij zijn blij met de positieve reacties van de externe toezichthouders: de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de externe accountant. Hieruit en ook uit huurderstevredenheid blijkt dat Mijande Wonen goed werk levert en daar zijn we trots op.

De samenwerking met de directeur-bestuurder en het MT is goed. Samen met het MT volgden we een training over fiscaliteit en belastingen. Door inzichten met elkaar te delen en te bespreken, leer je elkaar en elkaars standpunt nog beter kennen. Mijande Wonen betaalt ongeveer 1/3 van haar huurinkomsten aan belasting en heffingen, een belangrijk thema dus om met elkaar te bespreken.

Op 25 november 2021 sloot een groot deel van de woningcorporaties een lening af met een looptijd van 40 jaar, om samen Vestia te verlossen van een lening met enorme rentelast. Om zo te voorkomen dat huurders van Vestia de dupe blijven. Daarnaast was er voor de verzamelde corporaties een eigenbelang. De zware financiële last van Vestia drukte namelijk ook zwaar op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook Mijande Wonen is solidair en helpt mee. Met elkaar bundelen we zo onze krachten om te zorgen dat iedereen in Nederland een prettig en veilig thuis heeft. Dit kost Mijande Wonen per jaar 59.000 euro extra. We kunnen dit betalen zonder dat het invloed heeft op onze eigen plannen.

*Blik naar 2022:*

In 2021 stelde de organisatie de notitie 'ambitie Mijande Wonen' op. Deze ambitienota is het vertrekpunt voor de financiële begroting. Hiermee geeft Mijande Wonen invulling aan de ruimte die is ontstaan voor extra investeringen. Voor de komende 3 jaar verdubbelt de organisatie de verduurzaming van 80 naar 160 woningen per jaar.

Daarnaast bouwt Mijande Wonen 15 nieuwbouwwoningen extra. Hiervoor kocht Mijande Wonen in 2022 aantal kavels in Ootmarsum en Weerselo in de gemeente Dinkelland. Daarnaast rondt de organisatie het project de Oale Bouw eerder af en komt er budget vrij voor verdere CO2-reductie. Wij kijken uit naar het definitieve plan dat het projectteam van Mijande Wonen samen met de bewoners(commissie) van de Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk maakt.

Vanaf eind maart 2022 werkt de organisatie vanuit één kantoor in Vriezenveen. Wij zien dat als een mooie ontwikkeling die goed is voor de samenwerking en afstemming binnen de organisatie.

## 2.1 Besturen en toezichhouden (governance)

### Wie zijn wij?

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



In 2020 gingen we samen met de Huurdersraad op zoek naar een nieuwe huurderscommissaris. Unaniem kozen we voor Anna Ermers als nieuw RvC-lid. Anna heeft veel kennis van volkshuisvesting en ervaring als raadslid. De Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze over de benoeming. We zijn blij dat Anna er is. Anna Ermers en Annieke Rosier zijn allebei huurderscommissaris binnen onze RvC. Huurderscommissarissen hebben speciale aandacht voor de belangen van huurders. De Huurdersraad mag daarom een bindende voordracht doen voor dit lid. Dit betekent dat zij iemand voordragen die benoemd moet worden door de RvC. Verder is er geen verschil tussen commissarissen en huurderscommissarissen.

*Anna Ermers vertelt: 'Iedere commissaris binnen onze RvC heeft zijn of haar eigen aandachtsgebied. Als huurderscommissaris bij Mijande Wonen heb ik samen met Annieke Rosier speciale aandacht voor de belangen van huurders. Vanuit de gedachte een goed thuis voor huurders houd ik toezicht op Mijande Wonen. Helaas door Corona is er afgelopen jaar nauwelijks echt contact met huurders en de Huurdersraad geweest. Hopelijk kan dat in 2022 weer veel vaker want dat maakt deze rol nog mooier. Normaal gesproken ben ik als huurderscommissaris bijvoorbeeld aanwezig bij de jaarvergadering van de Huurdersraad. Om zo te horen wat er leeft en speelt. Door huurders te zien en te spreken kan ik mijn rol als huurderscommissaris nog beter uitvoeren en de organisatie nog beter leren kennen.'*

Eind 2021 besloot Annieke Rosier zich niet meer benoembaar te stellen. Samen met de Huurdersraad starten wij in 2022 de werving voor een nieuw RvC lid (huurderscommissaris). Organisatiebureau Public Spirit begeleidt ons daarbij. De selectiecommissie bestaat uit Frank Weusthof, Anna Ermers en twee leden van de Huurdersraad. De bestuurssecretaris ondersteunt ons daarbij. We koersen erop om op 1 juli 2022 een nieuwe huurderscommissaris te verwelkomen.

### Profielschets

In de profielschets staat waar een commissaris bij Mijande Wonen aan moet voldoen. Jaarlijks evalueren wij de profielschets. In 2021 pasten wij de profielschets aan vanwege de herbenoemingen in 2021 en de werving en selectie van een nieuw lid in 2022. De profielschets staat op [www.mijande.nl](http://www.mijande.nl). Wij gaan voor een evenwichtige en diverse samenstelling van de RvC in competenties, deskundigheid en ervaring. Zo zorgen we dat het resultaat van de werkzaamheden het meest optimaal is. Teamspirit kenmerkt ons. Wij vinden een gestructureerd verloop van onze vergaderingen belangrijk en zijn doortastend en kritisch.

Met de bestuurder en het management zoeken wij naar een samenwerking op basis van vertrouwen en wederkerigheid. Wij sporen elkaar aan om beter te worden.

#### *Herbenoemingen*

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

De commissie bereidde in 2021 de herbenoemingsprocedure voor van Frank Weusthof en Isa Kahraman. De profielschets en de gewenste deskundigheid bespraken we met elkaar. De Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze af over de herbenoemingen.

Hieronder leest u de samenstelling van de RvC in 2021.

<b>Naam</b>	<b>Geboorte jaar</b>	<b>Deskundigheid gebied</b>	<b>Nevenfuncties</b>	<b>Hoofdfunctie</b>
Rits Verkerk (m)	1952	Financieel/Volkshuis vesting/ Vastgoed-ontwikkeling/ Ondernemerschap Voorzitter RvC vanaf 1 juli 2020	Voorzitter Stichting Vrienden van Estrela Nova Penningmeester Widar Beheer (gezondheidscentrum Zeist) Lid RvT GewoonSpeciaalOnderwijs Lid RvC WoonGoed Zeist (per 1-1-2018) Bestuurslid Stichting Vluchtelingkinderen Bestuurslid Stichting Gilde Utrechtse Heuvelrug Voorzitter van de Stichting Vrienden van de Parklaankerk	Zelfstandig adviseur
Isa Kahraman (m)	1974	Financieel en ICT	Voorzitter tennisclub Rijssen Trainer bij de Eduardo Frei Foundation (Politieke training in opkomende democratieën)	Vice President Atos
Frank Weusthof (m)	1967	Personeel & Organisatie	Vrijwilliger (lid commissie en trainer/leider) K.V.V. Quick '20 Bestuurslid Synergia, inkoop- en ontwikkelorganisatie	MT-lid/Hoofd PZ&O onderwijsbureau

Annieke Rosier (v)	1967	Juridisch/Volkshuisvesting/ Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid RvC woonstichting VechtHorst Lid RvC Vredenhof uitvaartorganisatie Lid klachtencommissie zorg TriviumMeulenbeltZorg, CarintReggeland Groep, Zorgaccent	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht, jurist en coach
Anna Ermers (v)	1968	Volkshuisvesting/ Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Administratie, Personeel, PR bij Iesseler Interieur Lid SchoolAdviesRaad Almende College Bestuurslid Innovatiecentrum ICER in Uift Voorzitter Werkgroep IJzeren Ring namens gem. OIJ Voorzitter bestuur Coöperatie Mauritius i.o. Bestuurslid/Secretaris SchuldHulpMaatjes OIJ Voorzitter/lid politieke partij	Zelfstandig adviseur, accountmanager gemeente

### Wat doen wij?

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

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

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

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

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

De Woningwet en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepalen het externe normenkader. Wij ontvangen jaarlijks beoordelingen over Mijande Wonen door beide externe toezichthouders. Het jaar 2021 is opnieuw positief afgesloten door een goede beoordeling van beide instanties. Dat maakt ons trots.

### **Commissies**

Wij werken met drie commissies: remuneratiecommissie, auditcommissie en commissie wonen. Deze commissies behandelen deelgebieden. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op de diverse terreinen. De commissies rapporteren aan de RvC. De RvC is gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het interne toezicht en de besluitvorming. De controller van Mijande Wonen heeft naast een signalerende rol een directe rapportagelijn naar de RvC. Bij besluiten met grote impact toetst de controller of deze besluiten in lijn zijn met statuten, reglementen en Governance bepalingen. Dit ondersteunt de RvC in de besluiten die worden genomen. Ook versterkt de controller hiermee haar onafhankelijke interne controlfunctie binnen de organisatie, zoals dit bedoeld is binnen de wettelijke en sectorspecifieke kaders.

### **Waarom werken wij zo?**

Wij onderschrijven als Aedes-lid de Governancecode Woningcorporaties en houden bij onze activiteiten rekening met de governance vereisten. Deze code vindt u op onze website [www.mijande.nl](http://www.mijande.nl).

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

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

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

### **Aanspreekbaarheid**

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

## **2.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

Om onze toezichthoudende rol goed te kunnen uitvoeren, informeerde de bestuurder ons regelmatig over de algemene gang van zaken, actualiteiten, de financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante (interne en externe) ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghouders. Daarnaast vervulden wij in 2021 een actieve rol in het bewaken van beoogde verbeteringen die bijvoorbeeld de externe accountant voorstelde. Wij vinden het belangrijk grip te houden op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij heeft de RvC zich laten informeren door de externe accountant en de controller door rapportages en persoonlijke gesprekken. Ook in 2021 bespraken wij risico's op basis van hard en soft controls met de bestuurder.



Om goed toezicht te houden hebben wij contact met de bestuurder, het MT, de controller, de externe accountant, de Huurdersraad en de Ondernemingsraad. Afgelopen jaar vergaderde de RvC 5 keer regulier met de bestuurder. Begin september troffen wij elkaar, samen met het MT, voor een bijeenkomst over de toekomst van Mijande Wonen, aan de hand van het rapport Opgaven en Middelen en een aantal scenario's afgezet tegen de ambities van Mijande Wonen.

Voorafgaand aan de vergadering in november is gezamenlijk een fiscale training gevolgd. Verder overlegden we in juni over een desinvesteringsvoorstel van de bestuurder.

Ook buiten de vergaderingen om was er regelmatig contact tussen de voorzitter en de bestuurder. Alle commissarissen waren bij de vergaderingen aanwezig.

Voorafgaand aan de reguliere RvC-vergadering vindt er overleg plaats tussen de RvC leden. In dit overleg van een half uur wordt gekeken welke onderwerpen van de agenda extra aandacht behoeven. Inhoudelijk worden de onderwerpen niet voorbesproken.

Bij de RvC vergaderingen sluiten de bestuurder, bestuurssecretaris en controller aan (en afhankelijk van het onderwerp ook de MT leden).

Tijdens de vergaderingen bespreken we de volgende onderwerpen:

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

Afgelopen jaar ging het vooral over projecten, investeringen in verbouw en nieuwbouw, met name het project De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk en het verduurzamen van woningen. In 2021 namen wij 37 besluiten tot goedkeuring.

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

<b>Goedgekeurd:</b>	<b>Vastgesteld:</b>	<b>Overige onderwerpen die aan de orde waren en waar kennis van is genomen:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Treasuryjaarplan 2021, hierin is een obligolening van het WSW opgenomen voor een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW</li> <li>• Raamovereenkomsten prestatieafspraken 2021 t/m 2024 en uitvoeringsagenda's 2021 en 2022 (bod) Dinkelland en Twenterand</li> <li>• Realisatieplannen energiesprongprojecten 2021 t/m 2025, rijwoningen Vroomshoop-Oost en huisvestingsplan Mijande Wonen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rooster van Aftreden RvC</li> <li>• Bezoldiging RvC en bestuurder 2021 en 2022</li> <li>• Beloningsbeleid bestuurder</li> <li>• Samenstelling commissies</li> <li>• Werving selectie huurderscommissaris/opdracht Public Spirit</li> <li>• Opdracht begeleiding teamontwikkeling</li> <li>• Jaarverslag RvC 2020</li> <li>• Jaarrekening 2020 en decharge bestuurder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfevaluatie RvC en teamontwikkeling</li> <li>• Ambities Mijande Wonen</li> <li>• Verduurzamingsopgave</li> <li>• Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties</li> <li>• Klachten (huurders)</li> <li>• Contact Aw en WSW</li> <li>• Omgang, participatie en invloed belanghebbenden</li> <li>• Managementletter interimcontrole 2021*)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projectopdrachten Kooistraat Vriezenveen en kavels Denekamp-oost</li> <li>• Projectplan/realisatieplan Bussinckhof Den Ham</li> <li>• (Kadernota) Begroting 2022</li> <li>• Vestia: lening ruil</li> <li>• Desinversteringsvoorstel (verkoop) grondpositie Aadorp en Koningsweg Vriezenveen</li> <li>• Projectopdrachten en Investeringsvoorstellen nieuwbouw Brookhuis Ootmarsum en Spikkert 3 Weerselo</li> <li>• Verkoopbeleid 2021-2024, financieel beleid en belanghoudersbeleid</li> <li>• Aanbestedingsmethode Westerhaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opdracht Baker Tilly voor controle over 2021/controleplan BT</li> <li>• Gewijzigde profielschets RvC</li> <li>• Belet en ontstentenis RvC</li> <li>• Governance –agenda 2022</li> <li>• Voorgenomen herbenoemingen cq. aftreden RvC 2022</li> <li>• Benoeming commissaris op voordracht huurders</li> <li>• Herbenoemingen commissarissen</li> <li>• Terugbetaling BTW commissarissen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurbevriezing per 1 juli 2021</li> <li>• Benchmarkgegevens</li> <li>• Intern controleplan 2021</li> <li>• Risicomanagementbeleid</li> <li>• Beleid duurzaamheid, informatiebeleidsplan, strategische personeelsplanning en fiscaal beleid</li> <li>• Risicoanalyse zorgvastgoed, BOG-MOG inventarisatie</li> <li>• Actualisatie reglementen en statuten in 2022</li> </ul>
--	---	--

*\*) De externe accountant rapporteerde in zijn management letter 2021:*

*"Wij hebben Mijande de afgelopen jaren leren kennen als een organisatie die zich sterk aan het ontwikkelen is en hierdoor positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. De organisatiestructuur is nu passend bij de organisatie en afdeling en functies zijn (her)ingericht, waardoor er stabiliteit is. Er is voldoende kritisch vermogen en reflectie om de eigen prestaties voor verdere ontwikkelingen. Op management- en bedrijfsvoering niveau is de organisatie sterk verbeterd. Voor komende jaren zien wij het verbinden van de medewerkers en afdelingen voor het versterken van de cultuur en de interne beheersing als belangrijkste aandachtspunt voor de organisatie".*

### **Integriteitscode (gedragscode)/Meldregeling**

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

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

### **2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

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

#### *Zichtbaar*

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

Wij ontmoeten medewerkers tijdens (informele) personeelsbijeenkomsten, zoals de kerstbijeenkomst. Door het Coronavirus ging dat voor het tweede jaar anders. Hopelijk kunnen we elkaar in 2022 weer echt ontmoeten.

#### *Doortastend*

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

#### *Verbindend en met Aandacht*

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

### **Commissie wonen**

De commissie wonen bestond in 2021 uit Annieke Rosier(voorzitter) en Anna Ermers, na de overdracht door Frank Weusthof. De aandachtsgebieden zijn het volkshuisvestelijk en het maatschappelijk belang. Deze commissie bespreekt volkshuisvestelijke onderwerpen en jaarlijks het nieuwe belanghoudersbeleid. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor.

De commissie wonen vergaderde in 2021 drie keer met de bestuurder en de manager Wonen. De commissie sprak over de raamovereenkomst prestatieafspraken met de gemeenten en Huurdersraad, over de huurverhoging 2021 (werd later huurbevrozing), het project De Oale Bouw Westerhaar, een regionaal woonvindstelsel. En uiteraard ook over wat er leeft onder onze huurders en andere belanghouders, de toegankelijkheid van de RvC en onze verbinding met de maatschappij, de kwaliteit van de dienstverlening en over huurdersparticipatie.

De samenwerking tussen de bewonerscommissie De Oale Bouw en het projectteam van Mijande Wonen past goed bij de visie van de organisatie op huurdersparticipatie: samen werken aan een thuis voor iedereen.

### **Maatschappelijk Belang**

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

#### *Overleg met Huurdersraad*

In november 2021 hadden wij overleg met de Huurdersraad waarbij 4 van de vijf commissarissen aanwezig waren. Vanwege de toen geldende Coronamaatregelen besloot de Huurdersraad de geplande jaarvergadering van november 2021 te verplaatsen naar april 2022. Normaal gesproken zijn de huurderscommissarissen altijd aanwezig bij deze jaarvergadering. De jaarvergadering is een mooie gelegenheid om huurders van Mijande Wonen te ontmoeten en te horen wat er speelt en leeft.

#### *Overleg met Ondernemingsraad*

In april 2021 was het jaarlijks overleg tussen de OR en de RvC. De bestuurder van Mijande Wonen is niet bij deze jaarlijkse overleggen aanwezig. De volgende onderwerpen zijn besproken: afronding verbeterplan, huisvesting Mijande Wonen, Corona en de gevolgen, cursus en profilering OR en het project de Oale Bouw in Westerhaar.

In december 2021 woonde een aantal leden van de RvC een overlegvergadering tussen bestuurder en OR digitaal bij. De belangrijkste onderwerpen die we bespraken: strategische personeelsplanning, begroting 2022, beleid Duurzaamheid, project De Oale Bouw, huisvesting Mijande Wonen/werken waar je nodig bent. Verder is er contact geweest tussen beide voorzitters.

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

## 2.4 Toezicht op financiële prestaties

Wij zien toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak voert de auditcommissie uit. De auditcommissie voerde in 2021 overleg met het bestuur, de manager Bedrijfsvoering, de controller en met de externe accountant.

Eind juni 2021 bespraken we de jaarrekening over 2020 met de externe accountant en keurden we deze vervolgens goed.

Eind 2021 keurden wij de begroting voor 2021 goed. Wij stelden vast dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van WSW en Aw. Met de 4-maandsrapportages houdt de organisatie ons op de hoogte van de operationele prestaties en de opbrengsten en uitgaven.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie bestond in 2021 uit Rits Verkerk en Isa Kahraman(voorzitter) en heeft als aandachtsgebied de financiële huishouding van de organisatie. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor van onder andere de jaarrekening en de begroting. In 2021 vergaderde deze commissie 5 keer, waaronder een overleg met de externe accountant en de controller, zonder de bestuurder.

De Auditcommissie sprak vooral over: de lening van Vestia, obligolening, financieel beleid, fiscaal beleid, treasury (jaarplan 2021), risicomangement, WSW, Vennootschapsbelasting, jaarrekening 2021, de management letter, de interimcontrole 2020, de (kadernota) begroting 2022, rapportages, aandachtspunten voor werkplan externe accountant en intern controleplan 2021.

De auditcommissie ontving de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder. De Auditcommissie ziet ook in 2022 toe op het opvolgen van de bevindingen, die langzaam afnemen.

### **Externe accountant**

De bestuurder en de auditcommissie beoordelen minimaal 1 keer in de 4 jaar het functioneren van de externe accountant. In 2021 bespraken wij de samenwerking met Baker Tilly. Wij ervaren de samenwerking als heel positief. Wij merken dat er een goede samenwerking is met de organisatie. Men weet elkaar goed en snel te vinden. De beoordeling is in de RvC vergadering besproken. Eind 2021 sprak de voorzitter van de RvC met de externe accountant. Dit was een goed gesprek waaruit geen bijzonderheden kwamen.

## 2.5 RvC als werkgever

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

### **Selectie- en remuneratiecommissie**

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2021 uit Frank Weusthof(voorzitter) en Anna Ermers (en Rits Verkerk voor de overdracht). De commissie heeft als aandachtsgebieden het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, de beloning van de RvC-leden en de selectie, benoeming of herbenoeming van nieuwe commissarissen en bestuurders. De commissie neemt nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheid over van de RvC. De RvC blijft gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde 2 keer in 2021. Daarnaast nam zij eind 2021 het voortouw voor de selectie van een nieuwe huurderscommissaris, samen met de Huurdersraad. Van alle commissievergaderingen zijn notulen (op)gemaakt. Onderwerp van gesprek waren de (her)benoemingen RvC leden, het functioneren van de bestuurder (360 graden feedback). Daarnaast is gesproken over personele en bestuurlijke ontwikkelingen. De (voortgang van) doelstellingen voor 2021 en voor 2022 zijn afgestemd, net als de bezoldiging, vergoedingen en pensioen van de bestuurder en de vergoedingen RvC voor 2021.

### **Nevenfuncties bestuurder**

Bestuurder Melanie Maatman had 1 nevenfunctie in 2021 als toezichthouder bij SZR in Tiel.

### **PE-punten bestuurder**

Ook een bestuurder is verplicht tot permanente educatie (108 PE-punten in 3 jaar). In 2021 behaalde de bestuurder **36,5 punten** en daarmee komt het totaal op 135 punten in 3 jaar tijd. Ook stelde de bestuurder duidelijke opleidingsdoelen en stemde deze af met de RvC.

### **Beoordeling en beloning directeur-bestuurder**

Resultaten en jaarlijkse afspraken vormen de basis voor de beoordeling. Daarnaast beoordeelt de RvC of de wijze van vervulling van de bestuurdersrol past bij de omvang, ambities, visie en missie van Mijande Wonen. Begin 2021 maakten wij afspraken met de bestuurder over te behalen doelen in 2021. De beoordeling van de bestuurder is in november 2021 besproken en staat op de agenda voor begin maart 2022.

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

Over heel 2021 beoordeelde de RvC het functioneren van de bestuurder zonder meer als goed. Elk lid van de RvC heeft de remuneratiecommissie gevoed met terugblikken en vooruitkijken naar doelen voor 2022. Dit is besproken in november 2021 en geagendeerd voor begin 2022 in de remuneratiecommissie.

De verantwoording over de bezoldiging van de bestuurder in 2021 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

## **2.6 Verder over De RvC**

### *Zelfevaluatie*

In 2021 voerde de RvC een zelfevaluatie uit, zonder externe begeleiding zoals het jaar daarvoor. Door de voorzitter is met een enquête het functioneren van de RvC als team en de individuele rol in kaart gebracht. Dat bespraken we eind 2021 met elkaar. Ter voorbereiding is door de voorzitter van de RvC telefonisch contact opgenomen met alle leden en de bestuurder. Conclusies en afspraken zijn ook getrokken uit de lijst met punten van 2020:

### **Openstaande actiepunten na de zelfevaluatie 2020.**

- 1) De raad spreekt af om meer vragen te stellen over het 'waarom' van beleid en de uitvoering.
- 2) De remuneratiecommissie bespreekt de feedback (over de bestuurder) met de hele raad.
- 3) De bestuurder stelt het op prijs als een overweging van RvC leden tot sparren begint met de zinsnede: Als ik 'je een advies mag geven ....' In principe is een advies vrijblijvend, waarbij de bestuurder toelichting geeft als zij een andere keuze maakt.
- 4) Een praktisch houvast in de rolverdeling binnen de Governance zijn de werkwoorden 'willen en vinden'. De wilsuiting is de taak en de verantwoordelijkheid van de bestuurder. De Raad gebruikt vooral het werkwoord 'vinden' als de raad een meningsuiting heeft over de wilsuiting (de ambitie) van de bestuurder.
- 5) Voor de zomer van 2021 wil de bestuurder een position paper in de raad brengen over een toekomst perspectief van Mijande Wonen op de middellange termijn.
- 6) De Raad agendeert de actielijst uit deze evaluatie eenmaal per jaar om de acties expliciet, volgens een vorm van PCDA, op te volgen en elkaar zo scherp mogelijk te *houden*.

### Teamvorming

In 2021 volgden we een training van Ingrid Holla van Plato Coaching & Leadership waar teamvorming centraal stond. We bespraken met elkaar hoe we onze taken als RvC nog beter kunnen uitvoeren en welke rolverdeling daarbij past.

### Permanente Educatie (PE)

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

Met het oog op deskundigheidsbevordering en teambuilding volgden wij samen met de bestuurder, bestuurssecretaris, controller en het MT een training over fiscaliteit en belastingen.

Naam	PE-punten behaald in 2021
Rits Verkerk	9
Anna Ermers	5
Isa Kahraman	8
Frank Weusthof	10
Annieke Rosier *	4

\* Annieke Rosier behaalde in 2020 5 extra punten, daarom waren 4 punten in 2021 meer dan voldoende om te voldoen aan de eis van gemiddeld 5 PE punten per jaar.

### Beloning

Elk jaar wordt gesproken over de bezoldiging van de RvC en wordt in lijn met de richtlijnen van de sector, de VTW, de WNT een vergoeding vastgesteld. Voor het jaar 2021 is besloten deze te verhogen naar € 11.000 voor een lid en € 16.500 voor de voorzitter (exclusief btw). Voor 2022 is eind 2021 besloten te verhogen naar € 11.750 (lid) en € 17.500 (voorzitter).

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

De verantwoording van de bezoldiging van de RvC en de bestuurder in 2021 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie jaarrekening).

### Rooster van aftreden

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

Naam	Functie	Benoemd per	Herbenoemd per / herbenoembaar	Afgetreden / Aftredend
<b>Rits Verkerk</b>	Voorzitter en lid RvC	1 juli 2016	1 juli 2020 herbenoemd	1 juli 2022 (mogelijk 1 juli 2023)
<b>Frank Weusthof</b>	Lid RvC	1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoemd	1 juli 2025
<b>Isa Kahraman</b>	Lid RvC	1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoemd	1 juli 2025
<b>Annieke Rosier</b>	Vice voorzitter en lid RvC	1 juli 2018	1 juli 2022 herbenoembaar	1 juli 2022 aftredend
<b>Anna Ermers</b>	Lid RvC	1 januari 2021	1 januari 2025 herbenoembaar	1 januari 2029

## 2.7 Vaststelling van de jaarstukken 2021

De RvC verleent de bestuurder, mevrouw Maatman, décharge voor het gevoerde beleid in de periode: 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021, zoals verwoord in dit jaarverslag. De bestuurder heeft het jaarverslag over 2021 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Baker Tilly heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de bestuurder en stelt de jaarrekening vast. De middelen van Mijande Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

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

Vriezenveen, 15 juni 2022

Getekend, namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. G. Verkerk  
Voorzitter

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F.G.M. Weusthof

Mevr. A. Rosier

Mevr. A.G.M. Ermers





### 3 Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	Wegings- factor x 1	2021	2020	
1. Woningen				
Begin boekjaar in exploitatie		4.708	4.728	
af: verkoop		-35	-22	
af: sloop		-	-9	
bij: herclassificatie		5	-	
bij: teruggekocht uit VOV		2	-	
bij: nieuwbouw/aankoop		-	11	
<i>Einde boekjaar woningen in exploitatie</i>	<i>1,00</i>	<b>4.680</b>	<b>4.708</b>	
2. Garages en autoboxen	<i>0,20</i>	31	31	
3. Parkeerplaatsen	<i>0,20</i>	64	61	
4. Onzelfstandige wooneenheden *1)	<i>1,00</i>	163	179	
5. Idem, woonwagen standplaats	<i>1,00</i>	1	1	
6. Overig (WKO)	<i>0,20</i>	3	3	
7. Sociaal vastgoed MOG	<i>2,00</i>	17	17	
8. Commercieel vastgoed	<i>1,00</i>	30	30	
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>		<b>4.989</b>	<b>5.030</b>	
<i>Verantwoord onder voorraad verkoop *2)</i>		-	9	
<i>Totaal aantal VHE in exploitatie</i>		<b>4.989</b>	<b>5.021</b>	
<i>Totaal gewogen gemiddelde aantal VHE einde boekjaar</i>		4.930	4.973	
*1) Getransformeerd 1 (zorg)woning met 16 kamers tot 5 eengezins woningen.				
*2) Met ingang van 2020 worden woningen die per 31 december leegstaan en bestemd zijn voor de verkoop verantwoord onder voorraden/vastgoed bestemd voor verkoop.				
Verhuureenheden (VHE)	2021		2020	
	Daeb	N-Daeb	Daeb	N-Daeb
1. Woningen	4.567	113	4.595	113
2. Garages en autoboxen	13	18	13	18
3. Parkeerplaatsen *3)	-	64	-	61
4. Onzelfstandige wooneenheden	163	-	179	-
5. Idem, woonwagen standplaats	1	-	1	-
6. Overig (WKO)/administratief toevoeging)	-	3	-	3
7. Sociaal vastgoed MOG	12	5	12	5
8. Commercieel vastgoed	2	28	2	28
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>	<b>4.758</b>	<b>231</b>	<b>4.802</b>	<b>228</b>
*3) Administratieve correctie van 3 parkeerplaatsen				
Personeelsbezetting (Fte, einde boekjaar in loondienst)		2021	2020	
Directie		1,00	1,00	
Wonen (inclusief vaklieden)		15,41	20,74	
Vastgoed		17,56	12,56	
Bedrijfsvoering		11,56	11,67	
Staf		6,39	6,17	
Totaal		<b>51,92</b>	<b>52,14</b>	

<b>Verhuur en incasso</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1. Woningzoekenden	6.170	5.336
2. Toewijzingen (Daeb)	439	425
3. Verhuringen (Daeb)	290	305
5. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	1	5
6a. Goedkope woningen	684	597
6b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoons huishoudens)	3.436	3.263
6c. Betaalbare woningen (gezinnen)	300	359
6d. Dure woningen	199	384
6e. Vrije markt (niet geliberaliseerd)	15	48
6f. Vrije markt (geliberaliseerd)	46	57
7a. Huurachterstand per 31 december in %	0,70	1,03
7b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	0,37	0,54
7c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,33	0,49
8. Huurderving boekjaar in %	1,13	0,97
<b>Kwaliteit woningbezit</b>		
Dagelijks onderhoud (Reparaties - en mutatie onderhoud (€ per VHE)	372	372
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	713	704
Gemiddelde WWS punten	159	158
<b>Balans en winst-en verliesrekening (€ per VHE)</b>		
1. Eigen vermogen	104.871	87.243
2. Vastgoed in exploitatie	137.822	119.892
3. Kosten van verhuur en beheeractiviteiten	254	276
4. Personeelskosten	925	975
5. Overige toe te rekenen organisatiekosten	363	373
6. Rentelasten en soortgelijke kosten	221	2.006
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	540	539
<b>Financiële positie (Daeb en niet- Daeb)</b>		
1. Solvabiliteit	53,0	48,7
2. Loan to Value	40,2	45,7
3. ICR	2,5	2,4
4. Dekkingsratio	30,2	38,7
5. Onderpandratio	30,0	38,4

## 4 Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2021	76
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	78
3	Kasstroomoverzicht 2021	79
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	81
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	82
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	91
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	94
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	94
9	Toelichting op de balans per 31 december 2021	95
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	113
11	Overige informatie	119
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	120
13	WNT Verantwoording	127

### OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire resultaatbestemming	131
2	Controleverklaring	131

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021  
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		655.699.401	572.443.040
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		31.895.896	29.535.634
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.017.590	2.096.888
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie / VIO		-	132.100
		<u>689.612.887</u>	<u>604.207.662</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie		3.436.177	2.901.950
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering		3.825.523	9.118.341
Overige vorderingen		217.817	322.334
		<u>4.043.340</u>	<u>9.440.675</u>
		<u>697.092.404</u>	<u>616.550.287</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop		-	1.687.457
Grondposities		1.163.050	1.163.050
Overige voorraad onderhoudsmaterialen		141.338	141.338
		<u>1.304.388</u>	<u>2.991.845</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		230.001	270.257
Overheid		46.941	15.396
Belastingen en premies sociale verzekeringen		869.068	-
Overige vorderingen		48.803	206.684
Overlopende activa		7.597	63.833
		<u>1.202.410</u>	<u>556.170</u>
Liquide middelen	(6)	9.186.751	2.291.580
		<u>708.785.953</u>	<u>622.389.882</u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		422.609.729	343.039.084
Overige reserves		15.436.445	66.114.046
Resultaat boekjaar		85.154.550	28.893.043
		<u>523.200.724</u>	<u>438.046.173</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		11.918.361	3.166.239
Latente belastingverplichtingen		-	64.467
		<u>11.918.361</u>	<u>3.230.706</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		3.852.905	3.930.048
Schulden aan kredietinstellingen		150.200.311	146.022.592
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.786.648	1.906.200
Overige schulden		11.249.428	20.126.380
		<u>167.089.292</u>	<u>171.985.220</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		77.143	77.143
Schulden aan kredietinstellingen		2.432.532	4.634.987
Schulden aan leveranciers		1.282.528	1.340.413
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		150.665	540.267
Schulden terzake van pensioenen		54.640	55.564
Overige schulden		390.826	227.087
Overlopende passiva		2.189.242	2.252.322
		<u>6.577.576</u>	<u>9.127.783</u>
		<u>708.785.953</u>	<u>622.389.882</u>

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	32.397.399	32.222.160
Opbrengsten servicecontracten	(12)	463.979	494.815
Lasten servicecontracten	(13)	-461.492	-493.821
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.268.679	-1.387.076
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-8.821.308	-9.080.440
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-5.681.714	-5.471.922
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>16.628.185</u>	<u>16.283.716</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	7.291.129	4.247.614
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-60.355	-71.296
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-4.953.091	-3.184.043
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>2.277.683</u>	<u>992.275</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-10.076.314	-4.108.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	87.916.748	32.271.316
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	40.255	78.068
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>77.880.689</u>	<u>28.241.367</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(23)	265.996	245.185
Kosten overige activiteiten	(24)	-360.438	-562.624
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>-94.442</u>	<u>-317.439</u>
Overige organisatiekosten	(25)	-4.681.004	-2.687.775
Leefbaarheid	(26)	-525.889	-439.310
Bedrijfsresultaat		<u>91.485.222</u>	<u>42.072.834</u>
Financiële baten en lasten	(27)	-1.102.319	-10.072.505
Resultaat voor belastingen		<u>90.382.903</u>	<u>32.000.329</u>
Belastingen	(28)	-5.228.353	-3.107.286
Resultaat na belastingen		<u><u>85.154.550</u></u>	<u><u>28.893.043</u></u>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	32.326.456		32.205.433	
Vergoedingen	811.411		810.696	
Overige bedrijfsontvangsten	168.261		58.437	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		33.306.128		33.074.566
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.046.596		-3.698.857	
Onderhoudsuitgaven	-6.130.897		-7.910.840	
Overige bedrijfsuitgaven	-6.410.881		-5.633.678	
Betaalde interest	-4.831.023		-5.027.518	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-130.670		-38.970	
Verhuurdersheffing	-3.723.933		-3.709.593	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-61.308		-56.714	
Vennootschapsbelasting	-575.000		-	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-25.910.308		-26.076.170
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.395.820		6.998.396
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.480.858		4.258.688	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	378.020		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	425.000		-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		7.283.878		4.258.688
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-283.153		-1.579.255	
Verbeteruitgaven	-1.284.373		-3.206.930	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-294.217		-	
Sloopuitgaven	-		-90.312	
Investerings eigen exploitatie	-541.766		-222.032	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-2.403.509		-5.098.529
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		4.880.369		-839.841
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		4.880.369		-839.841
transporteren		12.276.189		6.158.555

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		12.276.189		6.158.555
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		1.510.246		-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.776.550		-6.784.773	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-114.714		-113.922	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-6.891.264		-6.898.695
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-5.381.018		-6.898.695
		6.895.171		-740.140
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		6.895.171		-740.140
Liquide middelen per 1 januari	2.291.580		3.031.720	
Liquide middelen per 31 december	9.186.751		2.291.580	
		6.895.171		-740.140



## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMENE TOELICHTING

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij ander vermeld.

### Activiteiten

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

Continuïteit van de activiteiten.

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

### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

### Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 15 juni 2022.

### Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

### Salderen

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

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

## Financiële instrumenten

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

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

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

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

## ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

## STELSELWIJZIGING

In de jaarrekeningen 2019 en 2020 zijn verduurzamingsprojecten gepresenteerd onder de post Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie. Naar aanleiding van nadere duidingen in RJ645.212 voldoen deze projecten niet meer aan de vereisten van herclassificatie, waardoor uitgaven in het kader van deze projecten in de jaarrekening 2021 zijn verwerkt als uitgaven na eerste waardering als onderdeel van het (niet) DAEB vastgoed in exploitatie. Gezien het beperkte aantal projecten zijn de vergelijkende cijfers hierop niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen impact op vermogen en resultaat.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

*(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie*

*Classificatie en kwalificatie*

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

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

### *Complexindeling*

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

### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

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

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

### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

### *Afschrijvingen*

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### *Herclassificatie*

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

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

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

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

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

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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

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

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

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

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

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie / VIO*

##### *Vastgoed*

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

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

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

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

##### *Herclassificatie van vastgoed*

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

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

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

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

### *Beleidswaarde*

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

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

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

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

- a Deze stap vervangt de hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening, met een norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer: beheerkosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- b De beheernorm is bepaald aan de hand van de goedgekeurde meerjarenbegroting 2022. De norm is het gemiddelde van de beheerkosten over de periode 2022-2036 gecorrigeerd voor inflatie (prijspeil eind 2021).
- c Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de functionele winst- en verliesrekening.

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

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

Uitgangspunten Beleidswaarde	2021	2020
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	73%	73%
Onderhoudsnorm	€ 2.377	€ 1.990
Beheerlasten	€ 689	€ 695
Verhuurderheffing	0,526%	0,562%
Discontovoet (gemiddeld)	5,85%	6,49%

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

## Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

## Financiële vaste activa

### *Overige financiële vaste activa*

#### *Latente belastingvorderingen*

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

#### *Overige vorderingen*

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

## Vorraden

### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

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

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

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

### *Grondposities*

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

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

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

### *Overige voorraden*

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

## Vorderingen

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



## Liquide middelen

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

## Eigen vermogen

### Herwaarderingsreserve

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

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

### Overige reserve

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

## Voorzieningen

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

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

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

### *Voorziening latente belastingen*

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

## Belastingen

### *Acute belastingen*

### *Latente belastingen*

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

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

## Langlopende schulden

### Schulden aan overheid en kredietinstellingen

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

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

### Overige schulden

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

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

### Scheiden embedded derivaten

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

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

#### Eerste verwerking

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

#### Vervolgwaardering gedurende de looptijd van de swaption

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

#### Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

## Kortlopende schulden

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

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

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

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

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

#### Toerekening baten en lasten

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

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

## Huuropbrengsten

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

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

## Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

## Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

## Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

## Netto resultaat overige activiteiten

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

## Overige organisatiekosten

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

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

## Leefbaarheid

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

## Rentebaten en rentelasten

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

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

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

## Belastingen over de winst of het verlies

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

### 7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

### 8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

#### *Uitgangspunten*

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

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

## 1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	261.835.589	258.960.227	28.090.842	28.158.443
Herwaardering	310.607.451	285.059.321	1.444.792	1.410.998
Boekwaarde per 1 januari	<u>572.443.040</u>	<u>544.019.548</u>	<u>29.535.634</u>	<u>29.569.441</u>
<i>Mutaties</i>				
Nieuwbouw (van vastgoed IO)	-	898.389	-	-
Aankoop woningen	-	395.908	-	-
Investerings bestaand bezit	1.138.301	271.374	-	3.440
Bestaand bezit (van vastgoed IO)	668.465	474.548	-	-
Buitengebruikstelling sloop (naar activa IO)	-	-1.126.960	-	-
Teruggekochte woningen	-234.405	-	-	-
Buitengebruikstelling verkoop	-2.971.454	-2.900.218	-	-283.825
Te verkopen woningen (van/naar voorraad)	-	-1.415.457	-	-
Onrendabele top investering/aankoop	-8.908.948	-198.830	-	-
Overboeking naar voorziening	8.752.123	-	-	-
Correctie BTW zonnepanelen	-744.205	-	-	-
Mutatie marktwaarde	85.556.484	32.024.738	2.360.262	246.578
Totaal mutaties 2021	<u>83.256.361</u>	<u>28.423.492</u>	<u>2.360.262</u>	<u>-33.807</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	263.890.022	261.835.589	28.090.842	28.090.842
Herwaardering	391.809.379	310.607.451	3.805.054	1.444.792
Boekwaarde per 31 december	<u>655.699.401</u>	<u>572.443.040</u>	<u>31.895.896</u>	<u>29.535.634</u>

## Algemeen

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

## Basiswaardering woongelegenheden en parkeergelegenheden

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters woongelegenheden	2021	2020
Disconteringsvoet	5,74% tot 7,29%	6,29% tot 7,29%
Exit Yield*	0% tot 13,65%	0% tot 9,11%
Mutatiekans	8,75%	11,48%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 788,99	€ 796,31

\* m.u.v. extreme waarden (2020: 313,68%)

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

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

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2020, 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum vanaf 1 januari 2021.

#### Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Disconteringsvoet	6,61% tot 6,70%	6,93% tot 7,02%
Exit Yield	0% tot 56,48%	0% tot 9,96%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 37,48	€ 37,56

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

#### *Inschakeling taxateur*

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

In jaar 2019 heeft er een full-waardering voor 100% van het vastgoed plaatsgevonden. Dit jaar is het tweede jaar dat er een markttechnische update is uitgevoerd.

#### Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

<b>Parameters BOG/MOG/ZOG</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Disconteringsvoet BOG/MOG	7,82% tot 9,82%	7,82% tot 9,82%
Disconteringsvoet ZOG	6,75% tot 8,50%	6,82% tot 8,82%
Exit Yield BOG/MOG	0% tot 46,82%	0% tot 42,83%
Exit Yield ZOG	7,25% tot 9,50%	7,49% tot 20,61%
Gemiddelde restantlooptijd contracten	5,71 jaar	6,47 jaar
Gem. markthuur (per m <sup>2</sup> vvo per jaar) BOG/MOG	€ 125,30	€ 125,30
Gem. markthuur (per m <sup>2</sup> vvo per jaar) ZOG	€ 118,23	€ 113,46

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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



De toename van de marktwaarde in 2021 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

<b>Verloopoverzicht totaal (* € 1.000)</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Totaal</b>	<b>Effect</b>
<b>Marktwaarde 2020</b>	<b>573.858</b>	<b>29.536</b>	<b>603.394</b>	<b>100,0%</b>
Subtotaal voorraadmutaties	-3.785	17	-3.767	-0,62%
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	23.638	647	24.285	4,02%
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-6.644	-513	-7.157	-1,19%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	18.113	554	18.667	3,09%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	50.518	1.656	52.174	8,65%
<b>Marktwaarde 2021</b>	<b>655.699</b>	<b>31.896</b>	<b>687.595</b>	<b>113,95%</b>
Percentage marktwaarde 2021 t.o.v. 2020	114,26%	107,99%	113,95%	
Vastgoed bestemd voor verkoop naar Voorraden	0	0	0	
<b>Marktwaarde 2021 in exploitatie</b>	<b>655.699</b>	<b>31.896</b>	<b>687.595</b>	

#### *Onroerende zaken bestemd voor de verkoop*

Met ingang van 2020 worden leegstaande woningen bestemd voor de verkoop verantwoord onder voorraden. Ultimo 2021 waren er geen leegstaande woningen die voor verkoop bestemd waren. Ultimo 2020 betrof dit 9 woningen.

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2021 bedraagt € 371 miljoen (2020: € 339 miljoen). Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)</b>	<b>687.595</b>	<b>603.394</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	32.543	51.192
Betaalbaarheid (huren)	186.525	175.937
Kwaliteit (onderhoud)	108.583	44.775
Beheer (beheerskosten)	-11.205	-7.743
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>316.446</i>	<i>264.161</i>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>371.149</b>	<b>339.233</b>

De beleidswaarde 2021 is € 32 miljoen gestegen ten opzichte van 2020.

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

1. Het effect van de voorraadmutaties (per saldo - € 1,6 miljoen) is een logisch gevolg van verkoop 33 woningen en de transformatie van 1 zorgcomplex naar 5 woningen.
2. De mutatie in objectgegevens (- € 6,1 miljoen) is voornamelijk het gevolg van marktontwikkelingen.
3. De wijzigingen in de waarderingsparameters marktwaarde (+ € 86,1 miljoen) worden veroorzaakt door andere inschattingen van macro economische parameters (zoals inflatiecijfers, verhuurderheffing, WOZ-waarde ontwikkeling en disconteringsvoet).
4. De ontwikkeling als gevolg van wijzigingen in de parameters beleidswaarde (- € 47,2 miljoen) is voor een groot deel terug te leiden tot een aanpassing van de onderhoudsnorm voor woningen. Deze is gestegen van € 1.990 naar € 2.377 als gevolg van een herziening van de richtlijnen.

### Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

<b>Uitgangspunt voor</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Disconteringsvoet	5,85%	6,49%
Streefhuur per maand	€ 623 per woning	€ 600 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.377 per woning	€ 1.990 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 689 per woning	€ 695 per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 820 per woning	€ 818 per woning

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

<b>Effect op de beleidswaarde</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 22.959.778
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 23.738.604
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 14.349.033
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 14.369.550

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 418 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 343 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 317 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Mijande Wonen.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>		
Boekwaarde	2.096.888	1.862.685
<i>Mutaties</i>		
Teruggekochte woningen	-269.776	-
Mutatie marktwaarde	190.478	234.203
Totaal mutaties 2021	-79.298	234.203
<i>Stand per 31 december</i>		
Boekwaarde	2.017.590	2.096.888

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

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ-waarde geïndexeerd naar ultimo 2021 conform stijging handboek (provincie Overijssel). In 2021 zijn er 2 woningen teruggekocht en in de 'reguliere' verkoop gegaan (2020: 0 woningen). Eind 2021 resteren er daardoor nog 13 woningen die zijn verkocht onder voorwaarden (2020: 15 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie / VIO

Boekwaarde	132.100	204.240
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	1.144.980	4.984.952
Inbreng marktwaarde sloop woningen	-	1.126.960
Waardeveranderingen	-608.615	-3.565.451
Overboeking naar VIE	-668.465	-474.548
Overboeking nieuwbouw naar VIE	-	-898.389
Overboeking naar voorziening	-	-1.245.664
Totaal mutaties 2021	-132.100	-72.140
<i>Stand per 31 december</i>		
Boekwaarde	-	132.100

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

De post vastgoed in ontwikkeling bestaat uit sloop/nieuwbouw en transformaties bestaand bezit.

Onderhanden verduurzamingsprojecten worden met ingang van 2021 verantwoord onder activa in exploitatie. Als gevolg van deze stelselwijziging had er een bedrag van € 82.000 gecorrigeerd moeten worden in de beginbalans. Vanwege het geringe bedrag is dit in 2021 meegenomen in de overboeking naar "Vastgoed in exploitatie"(VIE).

## 2. Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	2.856.901	344.400	1.518.346	4.719.647
Cumulatieve afschrijvingen	-700.881	-172.606	-944.210	-1.817.697
Boekwaarde	<u>2.156.020</u>	<u>171.794</u>	<u>574.136</u>	<u>2.901.950</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	473.327	155.455	213.192	841.974
Desinvesteringen	-	-	-626	-626
Afschrijvingen	-70.285	-44.444	-192.392	-307.121
Totaal mutaties 2021	<u>403.042</u>	<u>111.011</u>	<u>20.174</u>	<u>534.227</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	3.330.228	499.855	1.730.912	5.560.995
Cumulatieve afschrijvingen	-771.166	-217.050	-1.136.602	-2.124.818
Boekwaarde	<u>2.559.062</u>	<u>282.805</u>	<u>594.310</u>	<u>3.436.177</u>

### *Afschrijvingen*

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

- Bedrijfsgebouwen: 50 jaar;
- Terreinen: n.v.t.;
- Installaties: 50 jaar;
- Inventaris: 5 - 10 jaar;
- Computers: 3 - 5 jaar.

## 3. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingvordering		
Latentie compensabele verliezen	3.269.241	5.082.124
Latentie afschrijvingspotentie	260.631	316.996
Latentie Vestialening	295.651	-
Latentie embedded derivaten	-	3.719.221
	<u>3.825.523</u>	<u>9.118.341</u>

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

#### *Latentie compensabele verliezen*

Het verwachte saldo compensabele verliezen ultimo 2021 bedraagt € 14,8 miljoen. De nominale waarde ultimo 2021 bedraagt € 3,8 miljoen. Vrijval 1e jaar € 630.000.

#### *Latentie afschrijvingspotentie*

De nominale waarde ultimo 2021 bedraagt € 275.000. Vrijval 1e jaar € 98.000.

#### *Latentie Vestialening*

De volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestialening wordt fiscaal 50-50 verdeeld over 2021 en 2022. Hiervoor is eenmalig een latentie gevormd (nominaal € 303.000). Deze valt in 2022 vrij.

#### *Latentie waarderingsverschillen embedded derivaten*

De latentie is komen te vervallen. De negatieve marktwaarde wordt nu fiscaal gelijk gewaardeerd.

#### Overige vorderingen

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	322.334	451.275
Mutatie	-104.517	-128.941
Stand per 31 december	<u>217.817</u>	<u>322.334</u>

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	1.687.457
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari	1.687.457	272.000
Vastgoed bestemd voor verkoop (leegstand)	-	1.415.457
Aangekocht in boekjaar	294.217	-
Verkocht in boekjaar	1.981.674	-
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	-	1.687.457
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Grondposities		
Voorraden grondposities in ontwikkeling	<u>1.163.050</u>	<u>1.163.050</u>
Overige voorraad onderhoudsmaterialen		
Overige voorraad onderhoudsmaterialen	<u>141.338</u>	<u>141.338</u>

## 5. Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	495.133	562.725
Af: voorziening wegens oninbaar	-265.132	-292.468
	<u>230.001</u>	<u>270.257</u>
Overheid		
Gemeenten	<u>46.941</u>	<u>15.396</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Mutatie compensabele verliezen	575.000	-
Omzetbelasting	294.068	-
	<u>869.068</u>	<u>-</u>
Overige vorderingen		
Te vorderen subsidie verduurzamingsprojecten	-	147.115
Overige vorderingen	48.803	59.569
	<u>48.803</u>	<u>206.684</u>
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	<u>7.597</u>	<u>63.833</u>

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

## 6. Liquide middelen

Rekening courant BNG	3.588.497	2.051.192
Rabobank	5.598.254	240.388
	<u>9.186.751</u>	<u>2.291.580</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 (2020: € 2 miljoen). Op balansdatum is evenals 2020 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	409.824.426	332.284.174
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.006.355	8.935.319
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.778.948	1.819.591
	<u>422.609.729</u>	<u>343.039.084</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	332.285.758	8.933.735	1.819.591	343.039.084
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.372.178	-	-231.121	-3.603.299
Mutatie herwaardering	80.910.846	2.072.620	190.478	83.173.944
Stand per 31 december 2021	<u>409.824.426</u>	<u>11.006.355</u>	<u>1.778.948</u>	<u>422.609.729</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	343.039.084	319.246.563
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.603.299	-1.948.756
Mutatie herwaardering	83.173.944	25.741.277
Stand per 31 december	<u>422.609.729</u>	<u>343.039.084</u>

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

	2021	2020
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	66.114.046	41.052.382
Stand per 31 december na resultaatbestemming	66.114.046	41.052.382
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	28.893.043	48.854.185
	95.007.089	89.906.567
Overboeking herwaarderingsreserve	-79.570.644	-23.792.521
Stand per 31 december	<u>15.436.445</u>	<u>66.114.046</u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2021 bedraagt € 85.154.550.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de RvC voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 85.154.551 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

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

Het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 85.154.551, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 3,4 miljoen negatief gerealiseerd resultaat en € 32,3 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 26 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 8. Voorzieningen

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Voorziening nieuwbouw	-	-
Voorziening verduurzamingsprojecten	11.918.361	3.166.239
	<u>11.918.361</u>	<u>3.166.239</u>
<i>Voorziening nieuwbouw</i>		
Stand per 1 januari	-	1.980.514
Dotatie	-	-604.903
Onttrekking	-	-803.854
Vrijval	-	-571.757
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Voorziening verduurzamingsprojecten</i>		
Stand per 1 januari	3.166.239	2.431.388
Dotatie	8.952.581	3.765.778
Onttrekking	-272.067	-2.649.447
Vrijval	71.608	-381.480
Stand per 31 december	<u>11.918.361</u>	<u>3.166.239</u>



## Latente belastingverplichtingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Latente belastingverplichtingen		
Latentie geamortiseerde rente	-	<u>64.467</u>

Latenties hebben betrekking op tijdelijke waardeverschillen met de fiscale jaarrekening. De mutatie wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Belastingen". De geamortiseerde rente heeft betrekking op de embedded derivaten. Deze latentie is komen te vervallen omdat net zoals de embedded derivaten de geamortiseerde rente nu fiscaal gelijk gewaardeerd wordt.

Specificatie latente belastingverplichtingen:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Latentie geamortiseerde rente</i>		
Stand per 1 januari	64.467	90.255
Mutatie	-64.467	-25.788
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>64.467</u>

## 9. Langlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>Kortlopend deel &lt; 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd &gt; 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</u>
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	3.930.048	77.143	172.905	3.680.000
Schulden aan kredietinstellingen	152.632.843	2.432.532	24.407.993	125.792.318
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.786.648	-	1.786.648	-
Overige schulden	11.249.428	-	-	11.249.428
	<u>169.598.967</u>	<u>2.509.675</u>	<u>26.367.546</u>	<u>140.721.746</u>

De schulden aan kredietinstellingen zijn inclusief te amortiseren agio van € 7.310.085 (basisrentelening: € 4.963.626 en de Vestialening: € 2.346.459). Het agio valt gedurende de resterende looptijd van de leningen vrij ten gunste van het (rente)resultaat.

## Reële waarde

De totale leningen portefeuille bestaat uit schulden overheid en kredietinstellingen. Deze bedraagt ultimo boekjaar € 149,3 miljoen (2020 € 154,7 miljoen) exclusief agio. De marktwaarde bedraagt € 194,2 miljoen (2020: € 212 miljoen). Voor de marktwaarde berekening van de leningen portefeuille is gebruikt gemaakt van de IRS-curve op basis van de 6-maands Euribor curve. De marktwaarde is exclusief de waardering van de embedded derivaten. Deze is apart verantwoord onder de post 'Overige schulden'.

## Schulden aan overheid

	2021	2020
	€	€
<i>Langlopende leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	4.007.191	4.084.334
Aflossing	-77.143	-77.143
Stand per 31 december	3.930.048	4.007.191
Kortlopend deel (komend boekjaar)	-77.143	-77.143
Langlopend deel per 31 december	<u>3.852.905</u>	<u>3.930.048</u>

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

## Schulden aan kredietinstellingen

<i>Langlopende leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	150.657.579	157.479.131
Opgenomen gelden	1.510.246	-
Agio	7.310.085	-
Aflossing	-6.845.067	-6.821.552
Stand per 31 december	152.632.843	150.657.579
Kortlopend deel (komend boekjaar)	-2.432.532	-4.634.987
Langlopend deel per 31 december	<u>150.200.311</u>	<u>146.022.592</u>

31-12-2021	31-12-2020
€	€

## Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>1.786.648</u>	<u>1.906.200</u>
---	------------------	------------------

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

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.906.200	1.750.065
Teruggekochte woningen	-246.537	-
Opwaarderingen / afwaarderingen boekjaar	126.985	156.135
Boekwaarde per 31 december	<u>1.786.648</u>	<u>1.906.200</u>

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

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

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ-waarde geïndexeerd naar ultimo 2021 conform stijging handboek (provincie Overijssel).

## Overige schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Marktwaarde embedded derivaten	9.812.842	18.596.104
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen *)	1.436.586	1.530.276
	<u>11.249.428</u>	<u>20.126.380</u>

\*) De vooruitontvangen huren worden met ingang van 2021 gesplitst verantwoord als langlopend en kortlopend deel. De vergelijkende cijfers 2020 zijn aangepast. Betreft huurcontract tot en met 2051.

### Marktwaarde embedded derivaten

Boekwaarde per 1 januari	18.596.104	13.585.237
Waardeverandering in boekjaar	-3.784.472	5.010.867
Overboeking agio	-4.998.790	-
Boekwaarde per 31 december	<u>9.812.842</u>	<u>18.596.104</u>

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

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

## 10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<b>Kortlopend deel langlopend schulden</b>		
Schulden aan overheid	77.143	77.143
Schulden aan kredietinstellingen	2.432.532	4.634.987
	<u>2.509.675</u>	<u>4.712.130</u>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	<u>1.282.528</u>	<u>1.340.413</u>
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	150.665	136.791
Omzetbelasting	-	403.476
	<u>150.665</u>	<u>540.267</u>
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Schulden ter zake van pensioenen	<u>54.640</u>	<u>55.564</u>
<b>Overige schulden</b>		
Vakantiedagenverplichting	164.522	150.061
Energiebelasting	13.857	14.145
Te betalen accountantskosten	53.361	50.760
Te verrekenen servicekosten	28.963	12.121
Overige schulden	130.123	-
	<u>390.826</u>	<u>227.087</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Glas- en andere fondsen	135.358	146.073
Niet vervallen rente leningen o/g	1.718.207	1.765.197
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen	93.690	93.690
Vooruitontvangen huren overig	230.766	237.711
Overige	11.221	9.651
	<u>2.189.242</u>	<u>2.252.322</u>

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

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

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

#### *Kredietrisico*

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

#### *Liquiditeitsrisico*

Om te waarborgen dat Stichting Mijande Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2 miljoen (2020: € 2 miljoen).

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

#### *Valutarisico*

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

#### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

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

#### *Beschikbaarheidsrisico*

De maatregelen vanuit de landelijke overheid leidden tot op heden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Mijande Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt.

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

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

### *Marktrisico*

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

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGULINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken (€ 4.029.000). De bereidsstellingsprovisie voor de bank bedraagt 17 basispunten.

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

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

#### *Pensioenregeling*

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

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 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.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%.

Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

#### *Investeringsverplichting*

Voor de verduurzamingsprojecten zijn ultimo 2021 reeds contracten aangegaan voor een bedrag ter grootte van € 47.000 (2020: € 366.000).

Voor de verbouwing van ons kantoorpand is een verplichting aangegaan voor een bedrag ter grootte van € 517.000.

Met de gemeente Dinkelland is een verplichting aangegaan betreffende de aankoop van kavels in Ootmarsum en Weerselo voor een totaalbedrag van € 385.000.

## 10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	31.898.617	31.677.354
Onroerende zaken niet zijnde woningen	870.540	860.538
	<u>32.769.157</u>	<u>32.537.892</u>
Huurderving wegens leegstand	-241.823	-194.344
Huurderving wegens sloop	-60.743	-35.424
Huurderving wegens verkoop	-36.405	-46.583
Huurderving wegens leegstand niet zijnde woningen	-32.787	-39.381
	<u>32.397.399</u>	<u>32.222.160</u>
<b>12. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Vergoedingen leveringen en diensten	505.078	519.134
Derving leegstand/oninbaar	-12.136	-12.200
Te verrekenen met verhuurder	-28.963	-12.119
	<u>463.979</u>	<u>494.815</u>
<b>13. Lasten servicecontracten</b>		
Kosten leveringen en diensten	460.322	466.344
Niet verrekende servicecontracten	1.170	27.477
	<u>461.492</u>	<u>493.821</u>
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.268.679</u>	<u>1.387.076</u>
<b>Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	3.072.122	2.847.893
Sociale lasten	459.361	433.171
Pensioenlasten	390.243	464.955
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	432.411	860.036
Overige personeelskosten	258.902	289.107
	<u>4.613.039</u>	<u>4.895.162</u>
<b>Personeelsleden</b>		
Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 51,4 FTE in dienst (2020: 49,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Personeelskosten	4.613.039	4.895.162
Huisvestingskosten	195.925	194.550
Algemene kosten	1.543.435	1.584.569
RvC	71.848	94.399
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>6.424.247</u>	<u>6.768.680</u>



	2021	2020
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.268.679	1.387.076
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.796.983	1.666.024
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	60.355	71.296
- Waardeveranderingen (nieuwbouw/verbeteren)	595.973	454.714
- Overige activiteiten	34.613	139.203
- Overige organisatiekosten	2.226.247	2.662.655
- Leefbaarheid	441.397	387.712
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>6.424.247</u>	<u>6.768.680</u>

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

#### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Dagelijks onderhoud	1.241.599	1.293.512
Mutatie onderhoud	612.023	571.898
Planmatig onderhoud	2.262.644	2.247.834
Contract onderhoud	1.296.416	1.285.264
Planmatig douche- keuken en toilet renovaties en CV	214.032	474.195
Planmatig onderhoud uitgesteld (narooi)	1.661.483	1.462.706
Woningverbetering/energiesprong	69.747	353.466
Aanmaken energielabels	145.689	267.403
Toerekening organisatiekosten direct	-	88.892
Toerekening organisatiekosten	1.796.983	1.577.132
Dekking uren - werkopdrachten	-479.308	-541.862
	<u>8.821.308</u>	<u>9.080.440</u>

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.450.042	1.395.974
Verzekeringen	153.347	123.420
Verhuurderheffing	3.723.933	3.709.593
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	11.297	11.388
Contributie Aedes	36.010	35.158
Kosten in verband met leegstand	37.317	29.456
Kosten Vereniging Woon	20.235	16.695
Kosten KWH	25.131	24.800
Overige kosten	224.402	125.438
	<u>5.681.714</u>	<u>5.471.922</u>

#### NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst verkoop huurwoningen	7.422.415	4.342.710
Verkoopkosten	-131.286	-95.096
	<u>7.291.129</u>	<u>4.247.614</u>

In het verslagjaar zijn 35 woningen, waarvan 2 aangekochte VOV woningen en 1 woon/bedrijfspannd verkocht (allemaal Daeb). In 2020 zijn 23 woningen verkocht (waarvan 2 niet Daeb).

	2021	2020
	€	€
<b>18. Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	60.355	71.296

**19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde marktwaarde	4.953.091	3.184.043
------------------------	-----------	-----------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Dit betreft de waardeverandering van het vastgoed in ontwikkeling.

**20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Onrendabele top aankoop	-	-198.830
Onrendabele top nieuwbouw IO	-579.349	-781.847
Onrendabele top verduurzamingsprojecten	-8.938.213	-2.783.604
Overige waardeveranderingen	-22.129	-28.139
Nagekomen kosten/subsidies opgeleverde projecten	-201.810	-107.395
Toegerekende organisatiekosten	-595.973	-454.714
Dekking interne uren op nieuwbouw en herstructureringen	261.160	246.512
	<u>-10.076.314</u>	<u>-4.108.017</u>

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

**21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Toename marktwaarde	90.259.225	36.493.780
Afname marktwaarde	-2.342.477	-4.222.464
	<u>87.916.748</u>	<u>32.271.316</u>

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

**22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Toename	<u>40.255</u>	<u>78.068</u>
---------	---------------	---------------

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

**23. Opbrengsten overige activiteiten**

Opbrengsten overige activiteiten (voormalig DBE)	240.880	225.162
Opbrengsten overige activiteiten	25.116	20.023
	<u>265.996</u>	<u>245.185</u>

	2021	2020
	€	€
<b>24. Kosten overige activiteiten</b>		
Nutsvoorzieningen (voormalig DBE)	325.825	423.421
Toegerekende organisatiekosten	34.613	139.203
	<u>360.438</u>	<u>562.624</u>

In 2020 is een nog lopend onderzoek naar mogelijke verkoop van voormalig Dinkelborg Energie (WKO-installaties) opgestart.

#### 25. Overige organisatiekosten

Heffing Aw	11.626	25.120
Toegerekende organisatiekosten	2.226.247	2.662.655
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	2.346.459	-
Obligo heffing WSW	96.672	-
	<u>4.681.004</u>	<u>2.687.775</u>

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

#### Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening	77.997	75.734
Andere controleopdrachten (dVi)	11.664	11.326
Nagekomen controlekosten voorgaande jaren	1.156	-
Fiscaal advies Baker Tilly WNT	3.638	-
Fiscaal advies KPMG	47.195	40.436
Fiscaal advies PWC	3.554	9.264
	<u>145.204</u>	<u>136.760</u>

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

#### 26. Leefbaarheid

Leefbaarheid	84.492	51.598
Toegerekende organisatiekosten	441.397	387.712
	<u>525.889</u>	<u>439.310</u>

Leefbaarheid is niet cyclisch.

#### 27. Financiële baten en lasten

##### *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Leningen o/g	-4.751.457	-4.894.062
Kosten WSW	-32.334	-39.053
Amortisatie rentederivaten	-104.517	-128.941
Mutatie embedded derivaten *)	3.784.472	-5.010.867
Overige rentelasten	-33.647	418
Vrijval amortisatie Vestia lening	35.164	-
	<u>-1.102.319</u>	<u>-10.072.505</u>

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

## 28. Belastingen

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2021	2020
	€	€
Mutatie compensabele verliezen	-1.812.883	-3.891.161
Mutatie latente afschrijvingspotentie	-56.365	-183.168
Mutatie latente embedded derivaten	-3.719.223	1.002.174
Mutatie latente geamortiseerde rente	64.467	25.788
Mutatie latente disagio	-	-60.919
Mutatie latente Vestia lening	295.651	-
	<u>-5.228.353</u>	<u>-3.107.286</u>

### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -5,8% (2020: -9,7%).

In onderstaande specificatie zijn de vergelijkende cijfers 2020 aangepast naar de concept aangifte vennootschapsbelasting.

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2021	2020
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	90.382.903	32.000.329
<i>Af:</i>		
Waardeveranderingen (niet fiscaal)	-78.215.503	-28.449.569
Correctie onderhoud	-1.191.883	-1.781.998
Verkoopopbrengst volgens W&V	-2.702.201	-801.622
Verschuif commercieel - fiscaal verkoopresultaat	540.838	30.919
Fiscale afschrijving	-893.466	-1.144.987
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-	-142.000
Fiscaal verlies - oude projectkosten	-124.087	-431.384
Afwaardering voor sloop	-20.844	-3.642.138
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	1.173.230	-
Overige correcties		
<i>Bij:</i>		
WOZ mutatie	11.535.220	16.900.743
Correctie waardeverandering embedded derivaten	-	-
Niet-aftrekbare ATAD rente	-1.964.759	6.929.369
Geamortiseerde rente	-	-126.000
Fiscale activering rente MVA in ontwikkeling	-	30.675
Totaal correctie op commercieel resultaat	<u>-71.863.455</u>	<u>-12.627.992</u>
Belastbaar bedrag	<u>18.519.448</u>	<u>19.372.337</u>

## Fiscaliteiten

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

In 2021 is Mijande Wonen 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 boekwaarde. Naar verwachting bedraagt de omvang van deze waardemutatie per ultimo 2021 nog € 2,8 miljoen (een fiscale last). 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.

In 2021 is de constructie voor de volkshuisvestelijke bijdrage voor Vestia geëffectueerd. De bijdrage wordt fiscaal in twee jaar genomen. Hiervoor is 50% als fiscale correctie (€ 1,2 miljoen) toegepast. Als gevolg van rentestijgingen is de waardeverandering van de embedded derivaten positief (rentebate) en is er ruimte ontstaan om niet-aftrekbare rente uit eerdere jaren in aftrek te brengen (€ 2,0 miljoen).

Het saldo compensabele verliezen komt per ultimo 2021 uit op € 14,8 miljoen. Hierbij is rekening gehouden met afspraken met de belastingdienst inzake afwaardering embedded derivaten en afwaardering voor sloop. Vanwege gewijzigde fiscale regelgeving zijn in de toekomst compensabele verliezen verrekenbaar. Er zal dus geen sprake zijn van verliesverdamping. Deze regelgeving leidt er ook toe dat Mijande Wonen naar verwachting vanaf 2022 vennootschapsbelasting gaat betalen.

## 11 OVERIGE INFORMATIE

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 25 juni 2021. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 12 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	655.699.401	-	-	655.699.401	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	31.895.896	-	31.895.896	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.017.590	-	-	2.017.590	-
	<u>657.716.991</u>	<u>31.895.896</u>	<u>-</u>	<u>689.612.887</u>	<u>-</u>
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie					
	3.436.177	-	-	3.436.177	-
Financiële vaste activa					
Netto vermogenswaarde niet-DAEB					
	25.758.294	-	-25.758.294	-	-
Interne lening	6.400.000	-	-6.400.000	-	-
Latente belastingvordering	3.584.711	240.812	-	3.825.523	-
Overige vorderingen	217.817	-	-	217.817	-
	<u>35.960.822</u>	<u>240.812</u>	<u>-32.158.294</u>	<u>4.043.340</u>	<u>-</u>
Vlottende activa					
Vorraden					
Grondposities					
	-	1.163.050	-	1.163.050	-
Overige voorraad onderhoudsmaterialen					
	104.029	37.309	-	141.338	-
	<u>104.029</u>	<u>1.200.359</u>	<u>-</u>	<u>1.304.388</u>	<u>-</u>
Vorderingen					
Huurdebiteuren					
	236.540	-6.539	-	230.001	-
Overheid					
	46.941	-	-	46.941	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen					
	880.248	-11.180	-	869.068	-
Overige vorderingen					
	44.907	3.896	-	48.803	-
Overlopende activa					
	6.346	1.251	-	7.597	-
	<u>1.214.982</u>	<u>-12.572</u>	<u>-</u>	<u>1.202.410</u>	<u>-</u>
Liquide middelen					
	7.301.263	1.885.488	-	9.186.751	-
	<u><u>705.734.264</u></u>	<u><u>35.209.983</u></u>	<u><u>-32.158.294</u></u>	<u><u>708.785.953</u></u>	<u><u>-</u></u>

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserve	422.609.729	11.006.355	-11.006.355	422.609.729	-
Overige reserves	15.436.445	11.488.299	-11.488.299	15.436.445	-
Resultaat boekjaar	85.154.550	3.263.640	-3.263.640	85.154.550	-
	<u>523.200.724</u>	<u>25.758.294</u>	<u>-25.758.294</u>	<u>523.200.724</u>	<u>-</u>
Voorzieningen					
Onrendabele investeringen en herstructurerings	11.918.361	-	-	11.918.361	-
Langlopende schulden					
Schulden aan overheid	3.680.000	172.905	-	3.852.905	-
Schulden aan kredietinstellingen	149.112.138	1.088.173	-	150.200.311	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.786.648	-	-	1.786.648	-
Overige schulden	9.812.842	1.436.586	-	11.249.428	-
Interne lening	-	6.400.000	-6.400.000	-	-
	<u>164.391.628</u>	<u>9.097.664</u>	<u>-6.400.000</u>	<u>167.089.292</u>	<u>-</u>
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid	-	77.143	-	77.143	-
Schulden aan kredietinstellingen	2.394.154	38.378	-	2.432.532	-
Schulden aan leveranciers	1.282.528	-	-	1.282.528	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	150.665	-	-	150.665	-
Schulden terzake van pensioenen	54.640	-	-	54.640	-
Overige schulden	301.072	89.754	-	390.826	-
Overlopende passiva	2.040.492	148.750	-	2.189.242	-
	<u>6.223.551</u>	<u>354.025</u>	<u>-</u>	<u>6.577.576</u>	<u>-</u>
	<u><u>705.734.264</u></u>	<u><u>35.209.983</u></u>	<u><u>-32.158.294</u></u>	<u><u>708.785.953</u></u>	



Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	30.634.067	1.763.332	-	32.397.399	-
Opbrengsten servicecontracten	309.111	154.868	-	463.979	-
Lasten servicecontracten	-453.298	-8.194	-	-461.492	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.218.928	-49.751	-	-1.268.679	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.581.260	-240.048	-	-8.821.308	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.570.524	-111.190	-	-5.681.714	-
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>15.119.168</b>	<b>1.509.017</b>	<b>-</b>	<b>16.628.185</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.291.129	-	-	7.291.129	-
Toegerekende organisatiekosten	-57.988	-2.367	-	-60.355	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.953.091	-	-	-4.953.091	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.280.050</b>	<b>-2.367</b>	<b>-</b>	<b>2.277.683</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.046.431	-29.883	-	-10.076.314	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.556.486	2.360.262	-	87.916.748	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	40.255	-	-	40.255	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>75.550.310</b>	<b>2.330.379</b>	<b>-</b>	<b>77.880.689</b>	<b>-</b>
Opbrengsten overige activiteiten	181.088	84.908	-	265.996	-
Kosten overige activiteiten	-251.713	-108.725	-	-360.438	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-70.625</b>	<b>-23.817</b>	<b>-</b>	<b>-94.442</b>	<b>-</b>
Overige organisatiekosten	-4.593.243	-87.761	-	-4.681.004	-
transporteren	88.285.660	3.725.451	-	92.011.111	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Transport	88.285.660	3.725.451	-	92.011.111	-
Leefbaarheid	-505.265	-20.624	-	-525.889	-
Bedrijfsresultaat	87.780.395	3.704.827	-	91.485.222	-
Financiële baten en lasten	-892.508	-209.811	-	-1.102.319	-
Resultaat voor belastingen	86.887.887	3.495.016	-	90.382.903	-
Belastingen	-4.996.977	-231.376	-	-5.228.353	-
Resultaat niet-DAEB	3.263.640	-	-3.263.640	-	-
Resultaat na belastingen	<u>85.154.550</u>	<u>3.263.640</u>	<u>-3.263.640</u>	<u>85.154.550</u>	<u>-</u>

## Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

### Kasstroom uit operationele activiteiten

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	30.689.094	1.637.362	-	32.326.456	-
Vergoedingen	681.812	129.599	-	811.411	-
Overige bedrijfsontvangsten	111.482	56.779	-	168.261	-
Ontvangen interest	161.920	-	-161.920	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	31.644.308	1.823.740	-161.920	33.306.128	-
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers	-3.890.662	-155.934	-	-4.046.596	-
Onderhoudsuitgaven	-5.960.155	-170.742	-	-6.130.897	-
Overige bedrijfsuitgaven	-6.197.854	-213.027	-	-6.410.881	-
Betaalde interest	-4.782.273	-210.670	161.920	-4.831.023	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-130.670	-	-	-130.670	-
Verhuurdersheffing	-3.723.933	-	-	-3.723.933	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-57.995	-3.313	-	-61.308	-
Vennootschapsbelasting	-575.000	-	-	-575.000	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-25.318.542	-753.686	161.920	-25.910.308	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.325.766	1.070.054	-	7.395.820	-
transporteren	6.325.766	1.070.054	-	7.395.820	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Transport	6.325.766	1.070.054	-	7.395.820	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.480.858	-	-	6.480.858	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	378.020	-	-	378.020	-
(Des) Investeringsontvangsten overig	425.000	-	-	425.000	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	7.283.878	-	-	7.283.878	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur	-283.153	-	-	-283.153	-
Verbeteruitgaven	-1.284.373	-	-	-1.284.373	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-294.217	-	-	-294.217	-
Investerings eigen exploitatie	-541.766	-	-	-541.766	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-2.403.509	-	-	-2.403.509	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	4.880.369	-	-	4.880.369	-
<i>FVA</i>					
Ontvangsten verbindingen	1.409.862	-	-1.409.862	-	-
Ontvangsten overig	640.000	-	-640.000	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-1.409.862	1.409.862	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.049.862	-1.409.862	-640.000	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	6.930.231	-1.409.862	-640.000	4.880.369	-
transporteren	13.255.997	-339.808	-640.000	12.276.189	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Transport	13.255.997	-339.808	-640.000	12.276.189	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen	1.510.246	-	-	1.510.246	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.776.550	-	-	-6.776.550	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB- investerings	-	-754.714	640.000	-114.714	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-6.776.550	-754.714	640.000	-6.891.264	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.266.304	-754.714	640.000	-5.381.018	-
	<u>7.989.693</u>	<u>-1.094.522</u>	<u>-</u>	<u>6.895.171</u>	<u>-</u>
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen	<u>7.989.693</u>	<u>-1.094.522</u>	<u>-</u>	<u>6.895.171</u>	<u>-</u>
Liquide middelen per 1 januari	-688.430	2.980.010	-	2.291.580	-
Liquide middelen per 31 december	<u>7.301.263</u>	<u>1.885.488</u>	<u>-</u>	<u>9.186.751</u>	<u>-</u>
	<u>7.989.693</u>	<u>-1.094.522</u>	<u>-</u>	<u>6.895.171</u>	<u>-</u>

## WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING MIJANDE WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Mijande Wonen. Het voor Stichting Mijande Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000, klasse E.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

#### Gegevens 2021

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

#### Gegevens 2020

	Directeur- bestuurder
Functiegegevens	1/1 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.539
Beloningen betaalbaar op termijn	23.261
<i>Subtotaal</i>	<u>161.800</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
	<u><u>161.800</u></u>

De daling van de bezoldiging wordt verklaard door het beëindigen van de VUT-Prepensioen-Levenslooppremie met ingang van 2021.

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

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

	G. Verkerk	G. Verkerk	F.G.M. Weusthof	L.H.J.M. Sanders
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.208	-	11.708	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	-	15.300	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

	G. Verkerk	G. Verkerk	F.G.M. Weusthof	L.H.J.M. Sanders
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/7 - 31/12	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12	1/1 - 30/06
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.875	5.250	10.500	7.875
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.600	8.400	16.800	12.600

Gegevens 2021

	I. Kahraman	A. Rosier	A.G.M. Ermers
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.708	11.708	11.708
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	15.300	15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

	I. Kahraman	A. Rosier	A.G.M. Ermers
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.500	10.500	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800	-

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2021 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn in 2021 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.



Ondertekening van de jaarrekening

Vriezenveen, 15 juni 2022

Directie voor akkoord

Mevr. M. Maatman

Raad van commissarissen voor akkoord

Dhr. G. Verkerk (Voorzitter)

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F.G.M. Weusthof

Mevr. A. Rosier

Mevr. A.G.M. Ermers

## OVERIGE GEGEVENS

### 1 Statutaire resultaatbestemming

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

### 2 Controleverklaring

De controleverklaring is op de pagina hierna opgenomen.

Aan de Raad van Commissarissen van  
Stichting Mijande Wonen

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Mijande Wonen te Vriezenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Mijande Wonen op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021;
2. De winst- en verliesrekening over 2021; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 82 t/m 84. Hierin staat beschreven dat Stichting Mijande Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aan gelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag waaronder het volkshuisvestingsverslag;
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Zwolle, 15 juni 2021

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend  
 drs. E.H.J.D. Damman RA

