

Jaarverslag 2023



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: 21 april 2022

Werkgebied:

Regio Twente (gemeenten: Twenterand en Dinkelland)

MAAK KENNIS MET MIJANDE WONEN

Mijande Wonen is een woningcorporatie in Twente. Wij verhuren, beheren en onderhouden 4.643 woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand om daarmee mensen een thuis te bieden.

Wij werken met 77 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

Inhoudsopgave	4
---------------------	---

Jaarverslag (1-3)

1.	Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag	6
1.1	Van de directeur-bestuurder.....	7
1.1.1	Dit bereikten we in 2023.....	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	12
1.2.3	Ons woningbezit	14
1.2.4	Vastgoedprojecten	14
1.2.5	Onderhoud en verduurzaming	15
1.2.6	Kostenoverzicht onderhoud	20
1.3	Het verhuren, verkopen en verwerven van woningen	21
1.3.1	Woningbezit en huurprijzen.....	21
1.3.2	Huurprijsbeleid	22
1.3.3	Huuraanpassing 2023.....	23
1.3.4	Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat	23
1.3.5	Aanbod van woningen	25
1.3.6	Verkoop.....	30
1.3.7	Aankoop	30
1.3.8	Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving.....	30
1.3.9	Klantcontact.....	34
1.3.10	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	35
1.3.11	Onze samenwerking met onze partners	37
1.4	Financiële continuïteit en financieel beleid.....	39
1.4.3	Kasstroom over 2023	49
1.4.4	Liquiditeitspositie	49
1.4.5	Treasury	49
1.4.6	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	52
1.4.7	Risicomanagement.....	53
1.5	De organisatie	57
1.6	Ondernemingsraad.....	60
2.	Verslag van de Raad van Commissarissen	62
2.1	Besturen en toezichthouden (governance)	63
2.2	Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....	66
2.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	68
2.4	Toezicht op financiële prestaties	69

2.5	RvC als werkgever	70
2.6	Verder over de RvC.....	71
2.7	Vaststelling van de jaarstukken 2023	73
3.	Kengetallen	75
4.	Jaarrekening	77
5.	Overige gegevens.....	131

1. Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag



1.1 Van de directeur-bestuurder

En dan is het lente in Twente. Een tijd waarin we alweer druk bezig zijn met de plannen voor de volgende jaren. Maar ook een tijd waarin we het jaarverslag schrijven en terugkijken op het afgelopen jaar. De woningcorporaties hebben een grote rol in het helpen oplossen van de wooncrisis. Dankzij het afschaffen van de verhuurdersheffing zijn hiervoor meer financiële middelen beschikbaar.

Met de sector zijn afspraken gemaakt over nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Voor Mijande Wonen hebben de afspraken over nieuwbouw en betaalbaarheid de grootste impact, zeker in combinatie met gewijzigde inzichten over de portefeuillestrategie. Verduurzaming en leefbaarheid zijn al jaren belangrijke thema's voor ons en bestaande plannen zijn grotendeels in lijn met de nieuwe afspraken. In 2023 vertaalden we de NPA (Nationale Prestatieafspraken) in onze plannen en de regiodeals in combinatie met de sleutelprojecten die we opnamen in onze meerjarenbegroting.

De huidige marktsituatie maakt het uitdagend om te kunnen leveren wat van ons wordt verwacht. Een stijgende rente in combinatie met een bouwkostenstijging en toenemende regeldruk zetten ons bedrijfsvoeringsmodel onder druk. Op de langere termijn komen de grenzen van onze financiële mogelijkheden in zicht. Juist nu is het nodig dat we als corporatie onze verantwoordelijkheid nemen. De wooncrisis moet worden aangepakt. We gaan dan ook gas geven met onze investeringen, maar wel met beide handen aan het stuur en de voet in de buurt van de rem. Zodat we kunnen bijsturen als dat nodig is.

De samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen is essentieel voor het bereiken van onze doelen. Gelukkig zijn de relaties goed en blijven we hierin investeren.

Na bijna 5 jaar nam Melanie Maatman in november 2023 afscheid als directeur-bestuurder van Mijande Wonen. Tijdens haar periode heeft zij een frisse wind door de organisatie laten waaien. Ze stond naast de huurders en medewerkers en als het nodig was, dan stond zij vóór hen. Als bestuurder, per 1 mei 2024 formeel benoemd, doe ik er alles aan om de positieve sfeer die Melanie heeft gebracht voort te zetten. Zodat we samen met collega's en relaties blijven werken aan het realiseren van onze ambitieuze doelstellingen.

1.1.1 Dit bereikten we in 2023

Dynamische portefeuillestrategie

In 2023 stelden we de nieuwe portefeuillestrategie 2024-2030 vast. In deze vernieuwde dynamische portefeuillestrategie leggen we de ambities vast voor wat betreft de samenstelling van de portefeuille van zelfstandige woningen. Waar eerder sprake was van krimp, zien we nu dat een lichte groei van het aantal woningen nodig is. We maken keuzes voor de nabije toekomst en die aansluiten bij de Nationale Prestatieafspraken en de daaropvolgende Woondeal. Hiermee geven we invulling aan de nieuwbouwaantallen uit de regionale Woondeal, slopen we complexen waar nodig, blijven we verkopen en blijven we volop ons bestaande vastgoed verduurzamen.

Live gang Woninghuren.nl

In maart 2023 gingen we, samen met andere corporaties van WoonTwente, live met WoningHuren.nl. Een gezamenlijk woonvindsysteem dat de zoektocht naar een (sociale) huurwoning eenvoudiger moet maken voor woningzoekenden. Vanuit Mijande Wonen waren er meerdere collega's van verschillende afdelingen betrokken bij dit project. Een grote verandering, die voor ons en woningzoekenden nog wel wat voeten in de aarde had. Uiteindelijk kijken we terug op een succesvolle livegang.

Energiezuinige Flexwoningen in Weerselo

In maart plaatsten we de eerste 8 flexwoningen in Weerselo, begin april de volgende 8 en in mei vond de oplevering plaats. De 16 flexwoningen verhuren we aan reguliere woningzoekenden, stathouders, spoedzoekers en woningzoekenden met een medische voorrang.

Aankoop Stadsgraav'n, Liefferdinck en Kosterpad

In november namen we het wooncomplex Stadsgraav'n in Ootmarsum over van WoonZorg Nederland. En in december namen we 10 woningen over in Den Ham van Habion. Door het overnemen van deze woningen blijven ze beschikbaar in de sociale sector.

Project 'De Oale Bouw'

Eind januari startten we met de sloop van 43 woningen van het project 'De Oale Bouw'. In juni begon de aannemer met de bouw van 48 nieuwe woningen en in december werden de eerste 4 woningen opgeleverd aan de bewoners. Voor iedereen die betrokken is bij dit project een absolute mijlpaal. In 2024 leveren we de resterende woningen uit fase 1 op en starten we met de sloop en een deel van de nieuwbouw van fase 2.

Duurzaamheid

Ook in 2023 lag onze focus op duurzaamheid. Door verduurzamingsprojecten, het horizontaal isoleren van woningen en de inzet van onze energievakmannen hebben we flinke stappen gezet op dit gebied. Door een uitspraak van het Rijk (Wet natuurbescherming, aanwezigheid vleermuizen) heeft het project horizontaal isoleren stil gelegen.

Dienstverlening

In 2023 zetten we de eerste stap richting het opstellen van een 'Klantvisie'. Een belangrijk proces waarin we met elkaar verder onderzoeken wat wij voor huurders willen betekenen, waar wij hen bij willen betrekken en hoe we met hen omgaan. Dit project werken we in 2024 verder uit.

Pilot oplossen scheefheid achtervang leningen

In december heeft de novatie van een groot aantal leningen van de sectorbanken (BNG en NWB) plaatsgevonden. We zijn trots dat we als relatief kleine corporatie samen met de gemeenten Dinkelland en Twenterand en andere betrokkenen de 1^e stap hebben gezet in deze pilot. De pilot is op initiatief van de VNG opgezet. Hiermee is de basis gelegd voor een plan van aanpak om de ontstane scheefheid bij gemeenten, tussen achtervang van corporatieleningen en het bezit in de gemeenten, recht te trekken.

1.1.2 Vooruitblik: Wat staat ons te doen?

Ook in 2024 komt er veel op ons af. De Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeals bepalen grotendeels waar onze focus ligt de komende jaren. Maar, we laten niet alleen van alles op ons afkomen. We gaan ook actief op zoek naar mogelijkheden die ons kansen bieden. Onze opdracht is het verhuren en beheren van goed onderhouden en betaalbare sociale huurwoningen. We blijven ons inzetten voor goede dienstverlening en een fijn thuis is een prettige woonomgeving. Wij werken aan 4 belangrijke thema's: Het huis van de toekomst, Thuis in de buurt, De kracht van netwerken en de Daadkrachtige organisatie.

Implementatie Dynamics Empire Online

In 2023 tekenden we een overeenkomst met Cegeka (inmiddels overgenomen door ZIG) voor het afnemen van een nieuw ERP-systeem. In 2023 waren de voorbereidingen hiervoor al in volle gang. De implementatie vindt plaats in 2024. Het is een veelomvattend project, waar veel collega's van Mijande Wonen nauw bij betrokken zijn en het doet een beroep op iedereen binnen de organisatie.

Bouwen

Voor iedereen een thuis, daar hechten wij als Mijande Wonen veel waarde aan. Om dit te realiseren gaan we bouwen, kijken we waar kansen liggen in ons bestaande bezit en leveren we maatwerk waar nodig. Samen met partners, zoals gemeenten en aannemers, gaan wij hier volledig voor. De inzet van de Projectconsulent, een nieuwe functie die in 2024 verder wordt uitgediept, is hierin onmisbaar.

PAMMM

Weten wat speelt onder huurders. Dit is een wens van zowel de Huurdersraad als Mijande Wonen. Om hierachter te komen starten we in 2024 met PAMMM: **P**raat **A**ctief **M**ee **M**et **M**ijande. We organiseren 2 tot 4 bijeenkomsten per jaar, waar telkens een ander thema centraal staat. We laten bewoners actief meepraten om zo nog beter te horen wat hen bezighoudt en wat er leeft in buurten en wijken.

Visitatie

Sluiten onze opgaven en ambities aan bij de praktijk? Hebben we uitgevoerd wat nodig was en wat vinden onze samenwerkingspartners? Om dit te onderzoeken worden we iedere 4 jaar gevisiteerd. In 2024 staat de visitatie weer op de agenda. Ecorys, een onafhankelijk onderzoeksbureau, gaat in gesprek met verschillende stakeholders. De visitatie laat ons terugkijken op een periode in het verleden, maar geeft ons ook stof tot nadenken over de toekomst.

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 2023 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 2023 met bijhorende kengetallen en specificaties, een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Mijande Wonen.

Vriezenveen, 19 juni 2024

Rudy Ligtenberg
Directeur-bestuurder

1.2 De kwaliteit van onze woningvoorraad

Dit onderdeel gaat over de kwaliteit van onze woningen: onze dynamische 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.

In 2023 hebben we onze portefeuillestrategie herijkt. De nieuwe portefeuillestrategie gaat over de periode 2024-2030. We stappen af van het krimpscenario en kiezen voor een lichte groei waarbij we de regionale Woondeal als richtinggevend hanteren. De groei vindt plaats door meer nieuwbouwwoningen te realiseren, namelijk gemiddeld zo'n 80 per jaar. De overige onderdelen sloop, verkoop en verduurzaming blijven (nagenoeg) gelijk. Uiteindelijk komen we dan op een netto groei van 25 woningen per jaar.

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken maken de opgave voor ons nog groter dan die al was. We gaan meer nieuwbouwen en nog sneller de bestaande portefeuille verduurzamen. Een flinke opgave die om meer investeringen vraagt dan de ontstane financiële ruimte die de afschaffing van de verhuurderheffing biedt.

Regionale Woondeal

In december 2022 is de Woondeal Twente getekend, waarvoor WoON Twente een steunverklaring heeft afgegeven. Mijande Wonen is lid van WoON Twente en draagt bij aan de regionale Woondeal. De Woondeal is een vertaling van de bijdrage die de provincie Overijssel, voor het deel Twente, wil leveren aan de nationale Woon- en Bouwagenda.

In de Woondeal is opgenomen dat Overijssel tot en met 2030 42.300 woningen wil realiseren, waarvan 14.100 in Twente. Van die 14.100 realiseren de corporaties 6.090 sociale huurwoningen. Dit is inclusief sloop/nieuwbouw, dus geen volledige toevoeging. Het merendeel van die 14.100 woningen is al opgenomen in de sleutelprojecten verdeeld over Twente. Dit zijn grotere projecten waar meer focus op komt te liggen.

Gemeenten moeten bij nieuwbouwplannen streven naar een verdeling van 30% sociale huurwoningen, 40% middenhuur en betaalbare koopwoningen en 30% dure woningen. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Voor Mijande Wonen geldt dat er in Twenterand 173 nieuwe sociale woningen gerealiseerd moeten worden tot 2030 en in Dinkelland 137. Met de gekozen portefeuillestrategie, inclusief sloop/nieuwbouw, voldoen we ruim aan die aantallen nieuwbouw.

Woningmarktonderzoek

In 2022 heeft WoON Twente samen met de provincie Overijssel opdracht verstrekt aan Companen om een woningmarktonderzoek uit te voeren. Het rapport is in 2023 opgeleverd. De resultaten laten zien dat de beoogde krimp van de sociale woningvoorraad in Overijssel (woningmarktprognoses 2019) op korte termijn niet aan de orde is en de voorraad zelfs moet groeien. Mijande Wonen heeft hier kennis van genomen, maar kiest voor de aantallen uit de regionale woondeal, omdat deze ook ondertekend zijn door de gemeenten.

Dynamische portefeuillestrategie

Eind 2023 is de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. Hiervoor hebben we de Nationale Prestatieafspraken, de regionale Woondeal en de uitkomsten van het woningmarktonderzoek meegenomen. Dit, samen met onze eigen inzichten en data, zijn belangrijke ingrediënten geweest voor de nieuwe portefeuillestrategie. Als richting voor de groei gebruikten we de aantallen uit de regionale Woondeal. Deze aantallen zijn ook vastgelegd en ondertekend door de gemeenten en de provincie.

Naast het voortzetten van de verduurzaming gaan we ook nieuwe woningen bouwen. We voeren gesprekken met gemeenten en ontwikkelaars over mogelijke locaties en woningbouw. Mijande Wonen blijft ook inzetten op het verduurzamen van bestaande woningen. Dat doen we door zoveel mogelijk woningen te isoleren. Door het isoleren van muren, vloeren en/of daken krijgen de woningen 'warme jas'. En we zorgen voor goede ventilatie. Daarmee dragen we bij aan prettig wonen en lagere woonlasten. Een aantal woningen worden gesloopt, maar op deze locaties bouwen we ook weer woningen terug. Het verkopen van woningen blijven we doen, met name in blokken waar eerder al woningen zijn verkocht. De verkoop van gemiddeld 25 woningen per jaar is nodig om een deel van onze investeringen te financieren. Hieronder een overzicht met de belangrijkste getallen op een rij. Dit is een schatting en kan veranderen.



**Plannen per jaar*

Standaard nieuwbouwwoning Mijande Wonen versus ProductMarktCombinaties (PMC's)

In 2022 stelden we de standaard nieuwbouwwoning vast. Een nultredenwoning met de mogelijkheid voor twee extra slaapkamers op de verdieping. Dit deden we om sneller te kunnen bouwen en meer duidelijkheid te geven aan collega's en (toekomstige) huurders. Door de nieuwe portefeuillestrategie gaan we meer nieuwbouwwoningen realiseren en dit zijn projecten waarin grote aantallen sociale huurwoningen worden gebouwd. Dit vraagt om meer variatie.

Om bovenstaande reden is er in 2023 besloten om per project een keuze te maken voor productmarktcombinaties (PMC's) uit de Woonstandaard. Deze PMC's geven een programma van eisen per woningtype weer, dat is opgesteld door de markt, overheid en corporaties. Veel marktpartijen hebben woonconcepten ontwikkeld en doorontwikkeld die aansluiten op de PMC's. Dit geeft duidelijkheid en flexibiliteit voor zowel de opdrachtgever als ook de opdrachtnemer waardoor er snel geschakeld kan worden.

Flexwoningen

Naast de reguliere nieuwbouwwoningen hebben we in 2023 de eerste flexwoningen gerealiseerd op onze eigen grond in Weerselo. Deze woningen komen in eerste instantie voor maximaal 10 jaar op deze plek. Met deze flexwoningen voorzien we in extra woningen voor een mix van statushouders, spoedzoekers en regulier woningzoekenden. In 2023 waren er ook locaties in Twenterand in beeld waarop we flexwoningen wilden bouwen. Dit heeft echter niet geleid tot realisatie van flexwoningen in Twenterand. Op dit moment zijn er geen (concrete) plannen om flexwoningen te bouwen in de gemeente Twenterand.

Grondposities

Onze grondposities zijn opnieuw bekeken, mede doordat we meer sociale huurwoningen moeten bouwen. Dit heeft ervoor gezorgd dat we keuzes maakten om de grondposities te ontwikkelen of om deze te verkopen. Er worden gesprekken gevoerd met de gemeente Twenterand om grondposities te ontwikkelen, uit te ruilen of te verkopen.

1.2.2 Kwaliteit van het woningbezit

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



De gemiddelde conditiescore van onze woningen is 2,20 (2022: 2,27). Dat staat voor een goede kwaliteit.

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	16,8%	48,1%	32,8%	2,2%	0,0%	0,0%

Dinkelland

De gemiddelde conditiescore van onze woningen in Dinkelland is 2,23.

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	13,3%	50,5%	35,7%	0,4%	0,0%	0,0%

Twenterand

De gemiddelde conditiescore van onze woningen in Twenterand is gemiddeld 2,19.

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	18,3%	47,1%	31,6%	3,0%	0,0%	0,0%

Energielabels

In april hebben we het project 'Actualisatie energielabeling' afgerond. Een project waar we in maart 2022 startten. De woningen zijn gelabeld volgens de norm NTA8800. Doordat er huurders zijn die geen toegang verlenen tot de woning, kon er van een klein deel van de woningen geen definitief label worden afgegeven. Deze woningen krijgen een voorlopig label op basis van de gegevens van de aangrenzende woningen in hetzelfde complex.

Het energielabel toont hoe energiezuinig een huis is. Hierna staan overzichten van de energielabels. Ons eerste doel is om onze woningen te isoleren volgens de nieuwe standaard. Dit is de basis om daarna de woningen aardgasvrij te kunnen maken. Verderop in dit hoofdstuk beschrijven we hoe we een deel van onze woningen verder verduurzamen. We zijn actief bezig met het verduurzamen van onze woningen. We merken dat er verschuivingen zijn in energielabels en soms een lichte toename van de lagere energielabels. Dit komt doordat woningen die nog niet zijn verduurzaamd door de nieuwe methode een lager label krijgen. De woningen met label E, F en G hebben onze prioriteit bij de verduurzaming.

Energielabels Mijnde Wonen 2023-2020

	31-12-2023		31-12-2022		31-12-2021		31-12-2020	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
A++++	8	0%	3	0%		0%		0%
A+++	56	1%	12	0%		0%		0%
A++	100	2%	60	1%	48	1%	162	3%
A+	289	6%	178	4%	139	3%	350	8%
A	1.349	29%	1.257	27%	1.179	25%	999	21%
B	561	12%	576	12%	644	14%	614	13%
C	1.367	29%	1.348	29%	1.325	28%	1.189	26%
D	500	11%	529	11%	710	15%	872	19%
E	250	5%	398	9%	363	8%	320	7%
F	106	2%	157	3%	156	3%	105	2%
G	57	1%	132	3%	116	2%	97	2%
Totaal	4.643		4.650		4.680		4.708	

Energie-index per gemeente

	31-12-2023		31-12-2022	
	Dinkelland	Twenterand	Dinkelland	Twenterand
A++++	0	8		3
A+++	20	36		12
A++	21	79	21	39
A+	76	213	34	144
A	508	841	457	800
B	179	382	179	397
C	406	961	423	925
D	81	419	91	438
E	52	198	57	341
F	22	84	54	103
G	7	50	25	107
Totaal	1.372	3.271	1.341	3.309

*Opmerking: A++++ / A+++ bestaan sinds 2021 volgens NTA 8800

1.2.3 Ons woningbezit

In onderstaande tabel leest u de ontwikkeling van het woningbezit in 2023. Meer informatie staat in de kengetallen in hoofdstuk 3.

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.650	313
Uit exploitatie in boekjaar	0	0
Verkocht in boekjaar	-17	-7
Gesloopt in boekjaar	-43	0
Nieuwbouw	20	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	33	0
Stand einde boekjaar	4.643	306

Ons woningbezit nam in 2023 af met 7 woningen: 43 woningen werden gesloopt, 17 woningen verkocht, 20 woningen nieuwgebouwd en 33 woningen werden gekocht. In het 'overig bezit' verkochten we een groepswoning. In deze groepswoning konden 7 personen verblijven.

Aantal verhuureenheden in eigendom	Dinkelland		Twenterand	
	Woningen	Overig bezit	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	1.341	151	3.309	162
Uit exploitatie in boekjaar	0	0	0	0
Verkocht in boekjaar	-8	0	-9	-7
Gesloopt in boekjaar	0	0	-43	0
Nieuwbouw	16	0	4	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	23	0	10	0
Stand einde boekjaar	1.372	151	3.271	155

1.2.4 Vastgoedprojecten

Project De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk

Al het werk dat in de voorgaande jaren was gedaan maakte het mogelijk om in januari 2023 te starten met de sloop van fase 1 van De Oale Bouw. De officiële start van de sloop werd gedaan door de langst wonende huurders uit fase 1. Na de sloop van de woningen in fase 1, startte de



gemeente Twenterand eind maart met het vernieuwen van de onder- en bovengrondse infrastructuur, zoals het vervangen van het riool. In september ging de bouw van fase 1 officieel van start. Samen met de gemeente en de aannemer begroeven we met één van de kinderen die in De Oale Bouw woont een tijdcapsule gevuld met krantenartikelen en wensen voor 'De Oale Bouw'. Na 8 weken bouwen bereikten we het hoogste punt en vlak voor de kerst leverden we de eerste 4 woningen op aan de nieuwe bewoners.

De eerste fase van de herstructurering van De Oale Bouw omvat de realisatie van 48 woningen. Er komen twee-onder-kap-woningen, in de vorm van 10 eengezinswoningen, 24 nultredenwoningen, en 4 levensloopbestendige woningen. Ook realiseren we 10 levensloopbestendige rijwoningen. Als alles volgens plan verloopt, leveren we de laatste woning uit fase 1 in het tweede kwartaal van 2024 op.

Het totale plan bestaat uit 102 2-onder-1-kap-woningen, 26 rijwoningen en 10 bouwkvavels voor de verkoop. In de wijk komen drie typen woningen: 22 eengezinswoningen, 44 levensloopbestendige woningen en 62 nultredenwoningen. Voor alle woningen geldt dat ze gasloos zijn en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.

Energiezuinige Flexwoningen in Weerselo



In 2023 leverden we 16 energiezuinige flexwoningen op in Weerselo. Het ging om 2 blokken met elk 8 woningen. Beide blokken bestaan uit 2 nultredenhoekwoningen en 6 tussenwoningen. De nultredenwoningen zijn verhuurd aan woningzoekenden met een medische voorrang. De tussenwoningen zijn verhuurd aan diverse woningzoekenden, zoals spoedzoekers, statushouders en regulier woningzoekenden. Een deel van de woningen

werd met voorrang toegewezen aan inwoners van Weerselo en de gemeente Dinkelland. Eind juni vond de eerste sleuteluitgifte plaats.

Projecten Nassaustraat in Vroomshoop, Brookhuis in Ootmarsum, Spikkert 3 in Weerselo en Kooistraat in Vriezenveen

In 2023 startten we met het voorwerk voor de projecten aan de Nassaustraat, Brookhuis en Spikkert 3. Het gaat hier om de bouw van 16 woningen verdeeld over de 3 locaties. In het eerste kwartaal van 2024 starten we met de bouw op deze 3 locaties. Het project is iets vertraagd als gevolg van vertraging in de productie van de gevelelementen. De laatste woning leveren we, als alles volgens planning verloopt, eind juli 2024 op.

Aan de Naussustraat bouwen we 5 levensloopbestendige woningen terug voor de 8 gesloopte duplexwoningen. Brookhuis en Spikkert 3 zijn nieuwbouwprojecten, waar we in totaal 11 nultredenwoningen bouwen.

In 2024 gaan we aan de Kooistraat in Vriezenveen 14 woningen slopen. Hier bouwen we ook 14 woningen terug: 8 sociale huurwoningen, 2 niet-DAEB woningen en 4 woningen voor de verkoop. In 2023 zijn we gestart met voorbereidende werkzaamheden, zoals de huisbezoeken en het versturen van de huuraanzeggingen.

1.2.5 Onderhoud en verduurzaming

We hechten veel waarde aan de kwaliteit en betaalbaarheid van onze woningen. Om dit te waarborgen, voeren we diverse onderhoudswerkzaamheden uit. We gebruiken conditiemetingen om de staat van onze woningen te beoordelen. Deze nemen we vervolgens op in onze meerjarenonderhoudsbegroting. De resultaten van de metingen helpen ons bij het plannen van toekomstig onderhoud. Onze onderhoudsstrategie is gericht op het behouden en verbeteren van onze woningen op lange termijn. Dit betekent dat we ervoor zorgen dat de woningen hun gewenste onderhoudsconditie behouden. Waar mogelijk combineren we onderhouds- en vervangingswerkzaamheden met het verduurzamen van de woning.

Asbest

Hoewel het verbod op zichtbaar asbest niet meer geldt, blijven we doorgaan met het saneren van asbest. We streven ernaar dat er uiteindelijk geen asbest meer in onze daken aanwezig is. In 2023 zijn de laatste asbestdaken als onderdeel van ons geplande onderhoud verwijderd. Dit jaar hebben we ook bewoners gevraagd om eventuele zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) waar mogelijk asbest aanwezig is, te laten saneren. De overgebleven asbestdaken verwijderen we de komende jaren als onderdeel van onze projecten voor verduurzaming. Dit is ook al gebeurd in 2023. We streven ernaar om tegen 2030 al het zichtbare asbest op onze daken te hebben verwijderd.

Naast asbest op daken hebben wij soms ook te maken met asbest in de bodem. Het verwijderen van asbest in de bodem is erop gericht om de leefomgeving schoon en veilig te maken. Het saneren van asbest in de bodem doen wij in samenwerking met Projectbureau BAS (Bodem Asbest Sanering) in de gemeente Twenterand.

Projectbureau BAS is in het leven geroepen omdat er in de regio veel met asbest is gewerkt dat uiteindelijk in de grond terecht is gekomen. Projectbureau BAS inventariseert om te zien waar er asbest in de bodem zit en of dit gevaar oplevert voor de gezondheid. Aan de hand van de inventarisaties saneren zij de asbestverontreiniging en nemen de kosten voor haar rekening. Projectbureau BAS wordt gesubsidieerd door de Rijksoverheid tot en met 2030. Daarna wordt projectbureau BAS opgeheven.

Schilderwerk

Onze schilderdienst bestaat uit 6 medewerkers. Zij voeren het planmatig schilderonderhoud uit in Vriezenveen en Westerhaar evenals mutatie- en serviceschilderwerk in de regio Twenterand. In 2023 voerden zij bij 28 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 ging dat om 34 complexen schilderwerk en in Twenterand om 16 complexen, voornamelijk in Vroomshoop en Den Ham.

Verduurzamen

Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden. Bij het verduurzamen richten we ons vooral op de 'warme jas' om de woning. Dit is een schil die de woning goed isoleert. We isoleren de buitenkant, plaatsen HR++ glas en isoleren of vervangen het dak en voldoen daarmee aan de nieuwe isolatie standaard. Een goed geïsoleerde woning is een warmere woning. Dit is prettig tijdens de wintermaanden en draagt bij aan lagere woonlasten. Maar dit kan problemen veroorzaken in warmere periodes. Daarom installeren wij zomer-nacht ventilatie. Deze ventilatie zorgt er in de zomermaanden voor dat bewoners hun woning kunnen koelen.

Daarnaast saneren we het asbest in het dakbeschot als daar asbest aanwezig is. Wanneer een woning wordt verduurzaamd is grotendeels afhankelijk van het energielabel. In 2028 mogen er geen sociale huurwoningen meer zijn met een laag energielabel (E, F en G). Volgens onze planning hebben we in 2028 geen woningen meer met een laag energielabel, met uitzondering van sloopwoningen. Woningen met een laag label hebben daarom een hogere prioriteit om te verduurzamen. We houden ook rekening met andere geplande werkzaamheden, zoals het vervangen van goten en kozijnen. Zo proberen we deze werkzaamheden te combineren met de verduurzaming, om alles in 1 keer uit te voeren.

In de huidige markt is het een uitdaging om onze verduurzamingsopgave te realiseren. In 2023 werkten we met 3 aannemers voor de uitvoer van de projecten. Met 2 van hen voor het verduurzamen op complexniveau en met 1 aannemer voor de woningen in het versnipperd bezit. Een goede samenwerking tussen alle partijen die betrokken zijn bij een verduurzamingsproject is belangrijk om onze doelstellingen te behalen. Daarom organiseren wij, samen met de aannemers, per project een inloopbijeenkomst om bewoners te informeren over wat er precies gaat gebeuren tijdens een verduurzaming. Ook gaan de aannemers met onze Woonconsulenten bij bewoners thuis langs om specifieke informatie met hen te bespreken en af te stemmen.

In 2022 zijn we gestart met het maken van 'treintjes'. Dit zijn vaste ploegen die van project naar project gaan voor het uitvoeren van de verduurzamingsprojecten. Dit hebben wij doorgezet in 2023. In 2023 hebben we ook nog een deel woningen die gepland stonden voor 2022 verduurzaamd, om zo de achterstand die dat jaar was ontstaan in te lopen. De totale doelstelling was om in deze 2 jaar 440 te verduurzamen. In 2023 zijn er 225 woningen opgeleverd. Daarmee komt het totaal voor beide jaren samen op 340. Door verschillende problemen in het proces en schaarste van bouwmaterialen is het begrote aantal van 440 woningen niet gehaald. Van de resterende 100 woningen zijn er 41 wel in uitvoering.

In de begroting van 2023 is € 24.555.000 gereserveerd voor de verduurzamingsprojecten. De werkelijke uitgaven voor de verduurzamingsprojecten in 2023 bedragen € 20.370.000.

Verduurzaming 2023	Aantal woningen	Plaats
Leliestraat	28	Westerhaar
Esdoornlaan	15	Vroomshoop
De Iepen	21	Vroomshoop
Berkenhof	14	Vroomshoop
Bevert	24	Vroomshoop
Linderflief	12	Vroomshoop
Heemsteres	12	Den Ham
De Maten	6	Den Ham
Roggestraat	25	Den Ham
Kempersgoren	20	Den Ham
Kosterskamp	8	Den Ham
Totaal Twenterand	185	
Wilthuisstraat	4	Deurningen
Korhuislaan	2	Rossum
Irenestraat	5	Rossum
Oranjestraat	6	Rossum
Julianastraat	4	Rossum
Van Loostraat	11	Ootmarsum
't Hoge	8	Ootmarsum
Totaal Dinkelland	40	
Totaal	225	

Het project 'horizontaal isoleren' is in 2023 deels uitgevoerd. Vanwege strengere handhaving van de Natuurwet is het project sinds augustus 2023 stilgelegd. Een deel van de geplande woningen voor 2023 schuiven we door naar 2024. We gaan pas verder met het isoleren van de woningen aan de buitenkant nadat het SMP (soortenmanagementplan) dat we hebben ingediend, is goedgekeurd door de provincie. Van de 434 woningen zijn er 75 gereed. 246 woningen zijn geïnspecteerd waarvan 51 geïsoleerd en 195 niet geschikt bevonden. Er zijn 133 woningen die nog geïnspecteerd moeten worden. De werkzaamheden aan deze woningen zijn afhankelijk van de uitkomst van de inspectie. De uitgaven in 2023 van totaal € 78.000 zijn verantwoord onder planmatig onderhoud.

Subsidies

Voor elke geplaatste hybride warmtepomp kregen we een subsidie van € 2.250. Tot 1 januari zijn er 102 van deze warmtepompen geïnstalleerd, wat resulteert in een totale subsidie van € 229.500. Tegen het einde van 2023 hadden we € 175.500 van dit bedrag ontvangen, wat overeenkomt met de installatie van 78 warmtepompen.

Voor de realisatie van de 16 flexwoningen in Weerselo hebben we verschillende subsidies aangevraagd. De Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA-subsidie) is door de gemeente Dinkelland aangevraagd voor de flexwoningen die worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Per gerealiseerde woning wordt een subsidie van maximaal € 7.000 toegekend. In ons geval is dit totaal € 56.000. Ook hebben we de stimuleringsregeling voor flex- en transformatiewoningen aangevraagd bij de gemeente, waarbij € 12.000 per woning wordt toegekend. Deze subsidie is eveneens toegekend voor een totaalbedrag van € 192.000. Als tegenprestatie voor het verkrijgen van deze subsidies betaalt de gemeente de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. De indicatie hiervoor was € 250.000. Momenteel vindt hierover nog overleg plaats. Bovendien hebben we zelf ook de provinciale subsidie voor flexibele huisvesting aangevraagd, waarvoor inmiddels € 50.000 is toegekend.

Zonnepanelen

Tijdens de verduurzaming krijgen de bewoners, als hun woning geschikt is, een aanbod voor het aanbrengen van zonnepanelen. Huurders betalen € 2,50 servicekosten per paneel per maand. In 2023 plaatsten we op totaal 309 woningen zonnepanelen. Bij 234 woningen was dit tijdens de verduurzaming en bij 55 woningen op aanvraag van de huurder. Ook plaatsten we op de 16 nieuwbouw flexwoningen en op de 4 nieuwbouwwoningen in de Oale Bouw zonnepanelen.

Hieronder een overzicht van het aantal geplaatste zonnepanelen in 2023.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal panelen	Hoeveelheid wattpiek
Twenterand	243	2.383	935.370
Dinkelland	66	590	222.940
Stand einde boekjaar	309	2.973	1.158.310

Isolatieglas

Sinds 2021 combineren we het buitenschilderwerk met het projectmatig aanbrengen van isolatieglas. Het gaat om woningen die planmatig geschilderd worden en nog enkele beglazing hebben. Bij deze woningen vervangen we het enkel glas door isolerend (HR++) glas. In 2023 hebben wij 31 complexen voorzien van isolatieglas. In 2023 werd de kostprijs voor het vervangen van enkel glas door HR++ geïndexeerd op 3,4%. Er geldt een energietoeslag op glas. Deze toeslag hebben wij vooruit betaald. We hebben een afspraak gemaakt met de partij waarmee we samenwerken dat wanneer de prijs zou dalen, de offerte zou worden aangepast. Hierdoor hebben wij in 2023 een deel van de betaalde toeslag teruggekregen.

Vervanging douche, toilet en keuken

Douche-, toilet- en keukenrenovaties worden op verschillende momenten uitgevoerd: tijdens planmatig onderhoud, verduurzamingsprojecten en bij mutatie. We werken met 5 verschillende aannemers voor deze renovaties. We hebben met deze bedrijven raamovereenkomsten afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kwaliteit en prijs van de werkzaamheden.

Dagelijks onderhoud

Ons dagelijks onderhoud omvat reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Onze eigen vakmannen voeren kleine klussen uit, die binnen een uur kunnen worden afgerond. Voor grotere opdrachten werken we voornamelijk samen met aannemer Ter Steege. Ook gespecialiseerde taken zoals asbestsanering en rioleringswerkzaamheden besteden we uit.

Mijande Wonen heeft een eigen onderhoudsdienst met 3 vakmannen. Naast het uitvoeren van reparaties voert de eigen onderhoudsdienst ook werkzaamheden uit op het gebied van huismeestertaken en huurderonderhoud. Hiervoor kunnen huurders een abonnement afsluiten. Onze vakmannen zijn, net als onze schilders, de ogen en oren in de wijk en achter de voordeur. Eind 2022 startte de eerst energievakman binnen Mijande Wonen. In 2023 is hier een tweede energievakman bijgekomen. Zij gaan met de energiebespaarbus langs bij huurders en voeren verschillende werkzaamheden uit die helpen bij het besparen van energie. Denk aan het plaatsen van tochtstrippen en radiatorfolie.

Reparatieonderhoud

Het uitvoeren van reparaties is voor onze huurders een van de meest belangrijke aspecten van onze dienstverlening. Het draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van de woning, maar heeft ook een grote invloed op de tevredenheid van huurders en de waardering van de kwaliteit van onze dienstverlening. De huurders waardeerden de kwaliteit van het uitvoeren van reparatieverzoeken in 2023 met 7,9.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het standaardonderhoud dat we doen wanneer een huurder vertrekt en een nieuwe huurder intrekt. We plannen deze werkzaamheden zorgvuldig om zo de leegstand zo kort mogelijk te houden. Dit vermindert de leegstandskosten en verhoogt de opbrengst.

Vaak gaat het om werkzaamheden zoals het wisselen van sloten, het uitvoeren van stuc reparaties en schilderwerk. Een aantal keer per jaar moeten we ook meer ingrijpende werkzaamheden uitvoeren voordat een woning opnieuw verhuurd kan worden. Dit gebeurt vooral bij woningen waarin de vorige huurders niet hebben meegedaan aan grotere onderhoudsprojecten, zoals het vervangen van badkamers, keukens, vloeren en cv-installaties. De begroting is gebaseerd op een schatting van het aantal keren dat dit soort vervangingen nodig is.

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 wordt duidelijk aangegeven welk onderhoud de verantwoordelijkheid van de huurder is en welk onderhoud Mijande Wonen uitvoert. Huurders kunnen een onderhoudsabonnement afsluiten. Voor € 3,99 per maand voeren wij dan een deel van de reparaties uit, waar de huurder zelf verantwoordelijk voor is.

In 2023 sloten 353 huurders een onderhoudsabonnement bij ons af. In totaal zijn er 971 abonnementen afgesloten. In 2023 zijn er 715 reparatieverzoeken voor het onderhoudsabonnement ingediend. De totale kosten van reparaties binnen het onderhoudsabonnement, bedroegen in 2023 € 55.000. Daartegenover staat een opbrengst van € 31.000. Voor de invoering van het onderhoudsabonnement voerden wij deze reparaties ook uit, alleen stonden er toen geen opbrengsten tegenover.

1.2.6 Kostenoverzicht onderhoud

Hieronder staan de kosten van 2023 vergeleken met de begroting en met de kosten van 2022. Onder de tabel lichten we de kosten per onderdeel toe.

Lasten onderhoud (x € 1.000)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
Dagelijks Onderhoud			
Reparatieonderhoud	1.112	1.134	1.067
Mutatie onderhoud	786	668	693
Subtotaal dagelijks onderhoud	1.898	1.802	1.760
Planmatig Onderhoud			
Planmatig Onderhoud	3.622	3.543	2.907
Contractonderhoud	1.402	1.398	1.307
<i>Planmatig + contract onderhoud</i>	<i>5.023</i>	<i>4.941</i>	<i>4.214</i>
Vervanging DTK bij planmatig	793	1.079	608
Vervanging DTK en CV bij mutatie + narooi	1.855	953	2.186
<i>Vervanging DTK en CV</i>	<i>2.648</i>	<i>2.032</i>	<i>2.794</i>
Verduurzamingsprojecten t.l.v. planmatig onderhoud	348	662	202
Subtotaal planmatig onderhoud	8.020	7.634	7.209
Subtotaal lasten onderhoud	9.917	9.437	8.969
Interne toerekeningen aan onderhoud			
Verbruik klein materiaal	88	60	81
Klein gereedschap	4	6	6
MJOB conditiemeting / Energielabels advieskosten	60	117	40
Interne toerekeningen	152	183	127
Totaal lasten onderhoud	10.069	9.620	9.096

Kosten dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud

In 2023 voerden we 4.702 reparaties uit. In 2022 voerden we 5.118 reparaties uit. In 2023 is er € 1.112.000 uitgegeven aan reparatieonderhoud. In 2022 gaven we € 1.067.000 uit. Onder andere de gestegen kosten van materiaal en arbeid maken dat de kosten voor reparatieonderhoud hoger uitvallen vergeleken met 2022.

Mutatieonderhoud

In 2023 is er bij 312 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd, totale kosten € 786.000. In 2022 waren dit er 299 en lagen de totale kosten op € 693.000. De totale kosten waren in 2023 hoger dan in 2022. Dit komt doordat er in 2023 meer woningen beschikbaar kwamen waar de vorige huurder lang heeft gewoond. Dit betekent dat er vaak meer werk nodig is voordat we de woning opnieuw kunnen verhuren. Daarnaast zien we dat de prijzen in 2023 voor materialen hoger liggen dan in 2022.

Kosten planmatig onderhoud

De kosten van het planmatig onderhoud zijn in lijn met de begroting, maar er zijn een aantal zaken die opvallen. Zo zijn er extra werkzaamheden verricht aan hout- en schilderwerk omdat er extra isolatieglas is geplaatst. Daarnaast waren de algemene bouwkosten en indexen hoger dan begroot.

Verder zijn in 2022 niet alle geplande werkzaamheden uitgevoerd. Onder andere twee grote dakrenovatieprojecten werden uitgesteld, wat resulteerde in extra kosten in 2023. Andersom is de dakrenovatie van twee andere complexen als verduurzamingsproject opgepakt. De uitgaven zijn als investering verantwoord (ingrijpend verbouwen) in plaats van onderhoudsuitgaven.

Liften

In 2023 begonnen we met het vervangen van onderdelen van onze liften als preventieve maatregel en voerden we complete liftvervangingen of renovaties uit. Dit doen we om plotselinge of langdurige stilstand te voorkomen en het energieverbruik te verminderen.

Dakrenovaties

Bij twee complexen hebben we de daken na-geïsoleerd en vernieuwd, omdat deze niet waren opgenomen in de verduurzamingsprojecten die gepland staan voor de komende jaren. De werkzaamheden waren oorspronkelijk gepland voor 2022, maar vanwege uitgebreidere vergunningsprocedures, flora/fauna trajecten en asbestinventarisaties zijn ze doorgeschoven naar 2023.

Brandveiligheid

Voor 'wonen met zorg' is er € 195.000 begroot voor brandveiligheid in 2023, gebaseerd op eerder uitgevoerde inspecties. Vanwege onvoorziene werkzaamheden werd verwacht dat het budget zou worden overschreden. Een notitie werd opgesteld en goedgekeurd door de directeur-bestuurder. Als gevolg hiervan is het budget bijgesteld naar € 325.000. Dit was toereikend.

Contractonderhoud

Contractonderhoud gaat over langdurige onderhoudscontracten voor onder meer liften, automatische deuren en groenonderhoud. Het contractonderhoud 2023 is afgerond. Er is een overschrijding van het budget met 3%. Dit komt doordat er onvoorziene reparaties zijn uitgevoerd aan enkele automatische deuren en er zijn maatregelen genomen om legionella te voorkomen. Ook is er een appartementencomplex toegevoegd aan het legionellabeheer. Dit staat in het onderhoudscontract als werk dat buiten de contractafspraken valt.

Planmatig vervangen douche, toilet, keuken (DTK)

De uitvoering van het planmatig vervangen van DTK bleef achter op de begroting. Dit komt door verschillende factoren. Zo waren er uiteindelijk veel blokvervangingen in plaats van gehele keukenrenovaties, wat resulteerde in een minderprijs. Ook kwamen verschillende DTK onderdelen uiteindelijk niet in aanmerking voor vervanging. In de praktijk bleek dat deze in sommige gevallen technisch beter te zijn dan vooraf, op basis van de leeftijd, was ingeschat.

Vervangen DTK en cv bij mutatie + narooi

De kosten zijn hoger dan begroot. Onder deze post vallen uitgestelde planmatige onderhoudswerkzaamheden, uitgevoerd bij mutatie en verduurzaming. In 2023 zijn de kosten bovengemiddeld. Vervanging van houten vloeren gepaard met vervanging van riolering zijn naast vervanging van elektra de grootste werkzaamheden. Daarnaast zijn er meer individuele cv-ketels vervangen dan was voorzien.

1.3 Het verhuren, verkopen en verwerven van woningen

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

1.3.1 Woningbezit en huurprijzen

In totaal bestaat ons bezit op 31 december 2023 uit 4.643 verhuureenheden die bestemd zijn voor wonen. Daarnaast hebben wij 1 woonwagendstandplaats en 8 complexen met 156 eenheden voor wonen met zorg die lopen via intermediaire verhuur. De zelfstandige woningen en de bijbehorende huurprijzklassen staan in onderstaande tabel.

Het woningbezit nam af met 7 woningen. Er werden 43 woningen gesloopt, 17 woningen verkocht, 33 woningen aangekocht en 20 woningen nieuw gebouwd.

Huurprijsklasse	Huur 2023:	2023	2022
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 452,20	547 12%	581 12%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	> € 452,20 - ≤ € 647,19	3.551 76%	3.359 72%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	> € 647,19 - ≤ € 693,60	209 5%	356 8%
Tot huurtoeslaggrens	> € 693,60 - ≤ € 808,06	280 6%	297 6%
Boven huurtoeslaggrens; DAEB*	> € 808,06	6 0%	9 0%
Geliberaliseerd; niet-DAEB	> € 808,06	50 1%	48 1%
Totaal		4.643	4.650

*Na mutatie komt de huur onder de dan geldende huurtoeslaggrens

Na te streven verdeling huurprijsklassen huurprijsbeleid

Huurprijsklasse	Huur 2023	2023
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 452,20	5%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	> € 452,20 - ≤ € 647,19	75%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	> € 647,19 - ≤ € 693,60	10%
Tot huurtoeslaggrens	> € 693,60 - ≤ € 808,06	10%

De percentages in 2022 en 2023 volgen niet de ontwikkeling die we nastreven met ons huurprijsbeleid. Het aandeel woningen boven de 1^e aftoppingsgrens is gedaald terwijl we streven naar 20% in dat segment. Belangrijke oorzaak hiervan is de invoering van de wet eenmalige huurverlaging 2023 waardoor wij ongeveer 1.200 huren moesten verlagen naar € 575,03.

DAEB en niet-DAEB	Dinkelland	Twenterand	Totaal
DAEB bezit	1.326	3.205	4.531
Niet-DAEB bezit	46	66	112
Totaal	1.372	3.271	4.643

1.3.2 Huurprijsbeleid

Belangrijke pijlers van ons huurprijsbeleid zijn betaalbaarheid voor de huurders en zorgen voor een financieel gezonde organisatie. Het huurprijsbeleid had als streven om te groeien naar een gemiddelde huurprijs van 73,2% van de maximale huurprijs. Dit streven is in 2022 losgelaten. Reden hiervan is dat de punten van woningen bij nieuwbouw en na verduurzaming hoger zijn dan van bestaand bezit en bezit vóór verduurzaming.

Om te zorgen dat we voldoende kasstromen hebben in de toekomst, is het huurprijsbeleid in 2023 geactualiseerd. Daarbij zijn de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken en de vernieuwde regelgeving van de rijksoverheid meegenomen. De gemiddelde huren (DAEB) van Mijande Wonen bedroegen € 538 (sector € 561). De verhouding ten opzichte van de maximaal toegestane huur bedroeg 64,6% (sector 69,5%). Ook ten opzichte van de sectorgemiddelden is er ruimte om binnen de wettelijke regelgeving onze huurprijzen verantwoord te verhogen. Verkend is hoe we de genoemde ruimte die overblijft zo optimaal mogelijk kunnen benutten. Daarbij is gekeken naar het invoeren van een 2-hurenbeleid en naar de uitvoering van inkomensafhankelijke huurverhoging. De verkenning heeft ertoe geleid dat we hiervoor kiezen. Het nieuwe huurprijsbeleid geldt vanaf 1 januari 2024.

1.3.3 Huuraanpassing 2023

In onderstaande tabellen staat aangegeven hoe wij de huuraanpassingen hebben doorgevoerd. Naast de reguliere huurverhoging hebben we in 2023 ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurverhoging DAEB-woningen 2,6% (3,1-0,5%) + huren aftoppen bij niveau van streefhuren + inkomensafhankelijke huurverhoging (alleen aftopping op maximale huur)	
Onderdeel	Uitwerking
Huurstijging DAEB-woningen voor 1 persoonshuishoudens met inkomen tot € 48.836	2,6%
Huurstijging DAEB-woningen voor meerpersoonshuishoudens met inkomen tot € 56.513	2,6%
Huurstijging DAEB--woningen voor 1 persoonshuishoudens met inkomen vanaf € 48.836	€ 50
Huurstijging DAEB-woningen voor meerpersoonshuishoudens met inkomen vanaf € 56.513	€ 50
Woningen met vastgesteld sloopplan	0%
Huren net onder streefhuren verhogen tot de streefhuur	0% - < 2,6%
Huren boven aftoppingsgrenzen/streefhuren	0%
Huren onder € 300,-	2,6%

Huurverhoging voor niet- DAEB woningen en andersoortig vastgoed

Type vastgoed	Huurverhoging
Niet-DAEB woningen (tenzij anders is afgesproken in de huurovereenkomst)	4,1%
Niet-DAEB woningen die nog als DAEB zijn verhuurd	2,6%
Parkeergelegenheden	2,6%

Eenmalige huurverlaging 2023

Op grond van de wet eenmalige huurverlaging hebben we in 2023 voor 1.198 huishoudens de huur verlaagd naar € 575,03. Deze huurders voldeden aan de gestelde voorwaarden. Het saldo huurverhogingen en huurverlagingen leverde een meeropbrengst van € 3.676 per maand op. Er kwamen 48 bezwaren binnen. Aan 16 hiervan werd tegemoet gekomen. Oorzaak hiervan is dat betreffende huishoudens aan konden tonen dat ze geen inkomensafhankelijke huurverhoging opgelegd mogen krijgen. Er werden 22 bezwaren ingetrokken nadat wij de huurders extra voorlichting gaven over bezwaargronden. In 10 gevallen ging het bezwaar naar de Huurcommissie. Vanuit de Huurcommissie was in alle gevallen het oordeel dat er geen gegronde redenen waren om het bezwaar in te willigen.

Maatwerk

Mensen moeten zo passend mogelijk 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 waar nodig maatwerk. Maatwerk is bijvoorbeeld huurverlaging, huurbevrozing of het zoeken naar een andere beter betaalbare woning.

1.3.4 Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat

Het incassoproces is goed geregeld en we hanteren een persoonlijke aanpak om huurschulden te voorkomen en te verhelpen. Ten opzichte van 2022 is de huurachterstand iets afgenomen. Dit terwijl we tegelijk merken dat voor de individuele huishoudens het zeker niet makkelijk is om schulden te voorkomen of tegen te gaan. Door de ontwikkelingen binnen de samenleving en hogere kosten voor energieverbruik en dagelijkse boodschappen moeten we er blijvend op voorbereid zijn dat meer mensen in financiële problemen kunnen komen.

Huurachterstanden	2023 * € 1.000	Deel van huuromzet	2022 * € 1.000	Deel van huuromzet
Huidige huurders	154	0,47%	190	0,58%
Vertrokken huurders	81	0,25%	86	0,26%
Overige vorderingen				
Huurdebiteuren	213		225	
Totaal huurdebiteuren	448		501	
Voorziening debiteuren	-216		-241	
Huurdebiteuren balans	232		260	

We blijven investeren in gespecialiseerde woonconsulenten die tijd hebben om vroegtijdig problematiek te signaleren en om aandacht te besteden aan huurders met een (dreigende) huurachterstand. 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 weten we beter wat er aan de hand is en wat de huurder voor ogen heeft. We overleggen op welke wijze zij het beste ondersteund kunnen en willen worden. Dat kan onder meer in de vorm van betalingsregelingen. Eind 2023 waren dit er 120 (95 onder huurders en 25 onder vertrokken huurders). Eind 2022 liepen er 134 betalingsregelingen (110 onder huurders en 24 onder vertrokken huurders).

Verder bieden we ondersteuning door goed samen te werken met de armoedeconsulenten van Dinkelland en Twenterand. We hebben intensief contact met gemeente, stadsbank, bewindvoerders en Stichting Boot (in Twenterand) en Wijkkracht Dinkelland. Voordat we mensen aanmelden bij de deurwaarder hebben we 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. We deden 52 meldingen voor de vroegsignalering; 33 in Twenterand en 19 in Dinkelland.

Praktijkervaring van onze woonconsulent huurincasso

Meneer x woont al jaren in een woning van ons. Wij kennen hem goed en komen regelmatig in gesprek over het betalen van de huur. Met ondersteuning en goede betalingsregelingen lukte het met vallen en opstaan grotere huurachterstanden te voorkomen. Tot het moment dat we hem niet meer konden bereiken. Na lang volhouden lukte het toch om meneer te spreken. Toen viel het wat verwarde gedrag op. Uiteindelijk bleek deze meneer een vorm van dementie te hebben. Met deze kennis konden we een ander traject ingaan en is voorkomen dat we de gang naar de deurwaarder maakten. "Het voelt goed dat ik binnen de organisatie de ruimte krijg om in bijzondere situaties maatwerk te kunnen leveren waarbij de mens centraal staat".

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 woningontruimingen te voorkomen. Daarin slagen we gelukkig de laatste jaren goed. In de tabel hierna is te zien dat het aantal huurders dat doorgezet is naar de deurwaarder is toegenomen. De toename komt onder meer doordat we meer gebruik maken van pré incasso via de deurwaarder. Dit zorgt in een aantal gevallen dat huurders hun achterstand alsnog betalen. De zaak wordt dan niet verder doorgezet bij de deurwaarder.

Deurwaarderszaken	2023	2022
Aantal ingediende zaken	40	27
Aanzegging ontruiming	2	2
Aantal vonnissen	9	6
Ontruimingen	2	1

Ontruimingen

Vanuit Mijande Wonen en samenwerkingspartners zijn veel acties ondernomen en is ondersteuning aangeboden om te komen tot passende oplossingen. Het intensieve traject is gericht op het voorkomen dat mensen op straat komen te staan en daarmee dak- of thuisloos worden. Uiteindelijk lukte het in 2 situaties niet om ontruiming te voorkomen. In Dinkelland vertrok een huurder met onbekende bestemming. In Twenterand vond ook 1 ontruiming plaats op basis van huurachterstand.

.3.5 Aanbod van woningen

WoningHuren.nl

Begin 2023 wezen wij woningen toe via ons eigen woonruimteverdeelsysteem. Vanaf eind maart 2023 verlopen de toewijzingen via het regionale systeem WoningHuren.nl. Dit is een samenwerkingsverband van 13 woningcorporaties die woningbezit hebben in Twente en een deel van de Achterhoek. Woningzoekenden die ingeschreven stonden bij (een of meer van) de 13 woningcorporaties zijn allemaal aangeschreven en kregen de mogelijkheid om zich kosteloos over te laten schrijven naar WoningHuren.nl. Hiervan heeft de overgrote meerderheid gebruik gemaakt. Op de website van WoningHuren.nl worden de woningen van de woningcorporaties geadverteerd. Uitzonderingen hierop zijn woningen die via directe bemiddeling worden toegewezen. Bijvoorbeeld bij uitstroom maatschappelijke opvang. Wel wordt de toewijzing van alle woningen verantwoord op de website. Omdat WoningHuren.nl nog geen jaar in de lucht is, is het nog niet mogelijk om data te verzamelen en daaruit betrouwbare conclusies te trekken. Na het invoeren van het nieuwe systeem is het aantal reacties op woningen enorm gestegen. Dit effect is gelijk aan de ervaringen bij het invoeren van een regionaal systeem in andere delen van Nederland. We zien dat hierin eind 2023 al een kentering komt. In april 2024 vindt er onderzoek plaats om de eerste voorlopige conclusies te trekken.

Toewijzing van woningen

Wij wezen 278 sociale huurwoningen toe in 2023. Daarnaast zijn 18 overeenkomsten afgesloten via intermediaire verhuur. In gemeente Twenterand werden 179 en in Dinkelland 99 woningen regulier toegewezen. In de volgende tabel staat de verdeling naar huurprijsklasse weergegeven.

Huurprijzen*	Dinkelland				Twenterand			
	2023 Totaal	%	2022 Totaal	%	2023 Totaal	%	2022 Totaal	%
≤ € 647,19	93	94	74	88	153	85	150	85
> € 647,19 - ≤ € 693,60	3	3	4	5	14	8	15	9
> € 693,60 - ≤ € 808,06	3	3	6	7	12	7	11	6
Totaal	99	100	84	100	179	100	176	100

*In 2022 zijn de aftoppingsgrenzen van 2022 gehanteerd (€ 633,25, € 678,66 en € 763,47)

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 2023 was dit voor jongeren tot 23 jaar € 452,20, voor 1- en 2-persoons huishoudens € 647,19 en voor huishoudens met 3 of meer leden € 693,60. 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	≤ 452,20	> 452,20 en ≤ 647,19	> 647,19 en ≤ 808,06
Eenpersoons	Nee	1. ≤ 25.475	27	70	-
	Nee	2. > 25.475	2	22	8
	Ja	1. ≤ 25.075	-	25	-
	Ja	2. > 25.075	-	11	-
Tweepersoons	Nee	1. ≤ 34.575	3	22	-
	Nee	2. > 34.575	-	6	2
	Ja	1. ≤ 33.800	-	15	-
	Ja	2. > 33.800	-	10	-
Personen	AOW	Inkomensgroep	≤ 452,20	> 452,20 en ≤ 693,60	> 693,60 en ≤ 808,06
Drie of meerpersoons	Nee	1. ≤ 34.575	-	46	1
	Nee	2. > 34.575	-	2	4
	Ja	1. ≤ 33.800	-	2	-
	Ja	2. > 33.800	-	-	-
Verhuur ≤ 808,06					278
Verhuur intermediair					18
Verhuur niet DAEB					11
Totaal nieuwe verhuringen 2023					307

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

Toewijzingen woningen ≤ € 808,06	Aantal woningen	Norm Overheid	Gerealiseerd Mijande Wonen
Toewijzing laagste inkomens	211		
Passend toegewezen	210	Minimaal 95%	99,5%
Toewijzingen volgens EU norm			
Eenpersoons ≤ € 44.035	164		
Meerpersoons ≤ € 48.625	106		
	270	Minimaal 92,5%	97,1%
Eenpersoons > € 44.035	1		0,4%
Meerpersoons > € 48.625	7		2,5%
Totaal	278		

Intermediaire woningtoewijzing

Een aantal zorgaanbieders verhuurt woningen van ons aan cliënten. Als zij een nieuwe huurovereenkomst aangaan, is er sprake van intermediaire woningtoewijzing en ook dan moeten woningen passend worden toegewezen. In 2023 werden 18 overeenkomsten afgesloten met een intermediaire verhuurder. De zorgaanbieders laten ons jaarlijks zien dat zij de criteria van passend toewijzen hebben toegepast bij nieuwe verhuringen.

Vrije sector woningen

In de vrije sector werden 11 woningen verhuurd. Opvallend is dat de vraag naar deze woningen groter is geworden dan in voorgaande jaren. Er komen meer reacties en er hoeft niet meer extra geadverteerd te worden. Het bevestigt het vermoeden dat de groep huishoudens met hogere middeninkomens die niet kunnen kopen nu meer reageren op de vrije sector woningen.

Woningzoekenden

Zoals eerder vermeld, is in 2023 WoningHuren.nl ingevoerd. Uit vergelijkingen met het aantal woningzoekenden voor en na invoering zijn geen betrouwbare conclusies te trekken. Vanaf 2024 komen data beschikbaar waar vervolgens weer trends opgebouwd worden. Eind 2023 stonden 85.866 woningzoekenden ingeschreven bij WoningHuren.nl. In onderstaande tabel staat het aantal woningzoekenden en waar zij momenteel wonend zijn. In de tabel daarna staat een vergelijking met woningzoekenden uit Dinkelland en Twenterand in 2022 en in 2023.

Nu Wonend in	Actief woningzoekend	Niet actief woningzoekend	Totaal aantal
Dinkelland	325	1.239	1.564
Twenterand	851	2.173	3.024
Overig Twente	2.407	61.338	63.745
Overig Overijssel	197	2.455	2.652
Overig Nederland	1.020	13.861	14.881
Totaal	4.800	81.066	85.866

	2023			2022		
Nu wonend in	Totaal	Actief woningzoekend	% actief	Totaal	Actief woningzoekend	% actief
Dinkelland	1.564	325	21%	1.472	464	32%
Twenterand	3.024	851	28%	3.446	1.145	33%
Totaal	4.588	1.176		4.918	1.609	

Het aantal woningzoekenden uit Twenterand is iets gedaald ten opzichte van 2022. Verklaring hiervan kan zijn dat in het oude systeem nog mensen ingeschreven stonden die inmiddels niet meer woningzoekend zijn en daarom hun inschrijving niet activeerden in WoningHuren.nl. Het aantal woningzoekenden in Dinkelland is juist iets gestegen. Verklaring hiervan kan zijn, dat naast de net genoemde afname, het aantal woningzoekenden uit Dinkelland toch gestegen is omdat zij eerder niet bij Mijande Wonen ingeschreven stonden maar wel bij andere corporaties binnen Twente.

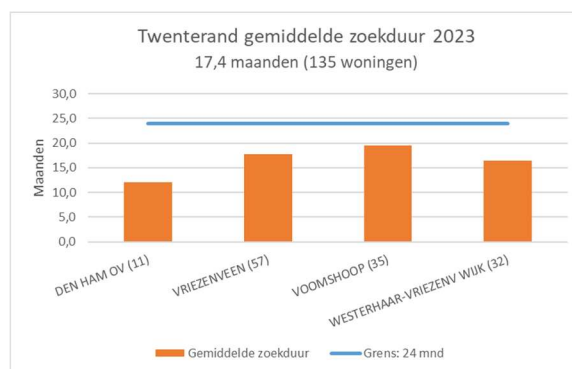
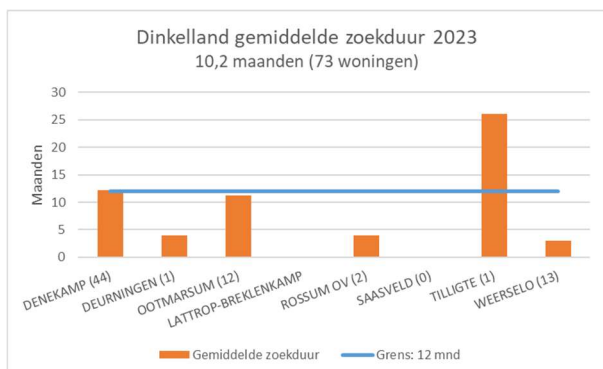
Reacties op woningaanbod

Na het invoeren van WoningHuren.nl is het aantal reacties op ons woningaanbod enorm gestegen. Dit werd ook verwacht en is de ervaring bij het invoeren van andere regionale woonruimte-verdeelsystemen. De verwachting is dat het aantal reacties na verloop van tijd weer afneemt.

Gemiddeld aantal reacties op woningen in	2023	2022	2021
Dinkelland	89	33	21
Twenterand	134	73	53

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 dit in 2023 gelukt is. 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. De definitie van actief woningzoekenden verandert bij WoningHuren.nl. In dit jaarverslag verslaan we nog de oude systematiek die Mijande Wonen hanteerde. In 2024 wordt de nieuwe definitie vastgesteld en die nemen we in het jaarverslag van volgend jaar op.



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.

In totaal zijn er 67 sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens die horen tot de bijzondere doelgroepen. Dit is 24% van alle toewijzingen. Daarnaast werd 1 vrije sectorwoning toegewezen op basis van sociale urgentie. Die is niet opgenomen in onderstaande tabel.

Bijzondere doelgroep	Aantal toewijzingen
Statushouders	25
Medische urgentie	15
Sociale urgentie	20
Uitstroom maatschappelijke opvang/ beschermd wonen	7
Totaal	67

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 2023 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. De totale taakstelling voor de gemeenten Dinkelland en Twenterand was inclusief de achterstand van 2022 140 statushouders. We hebben 101 statushouders in 2023 gehuisvest inclusief gezinsherenigingen. Voor de plaatsingen hebben wij 13 woningen gebruikt in Dinkelland en 12 in Twenterand. Eind 2023 was er nog een achterstand voor het huisvesten van 18 statushouders in Twenterand en 21 in Dinkelland.

Gemeente	Toegewezen woningen	Toegewezen aan statushouders	Aandeel voor statushouders	Aantal gehuisveste statushouders
Twenterand	179	12	6,7%	63
Dinkelland	99	13	13,1%	38
Totaal	278	25	9,0%	101

Samen met de gemeenten en de stichtingen Vluchtelingenwerk en Palet regelen we de verhuur van de woning met de statushouder. De statushouder krijgt vanuit de stichtingen 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 te ondernemen. De samenwerking in Dinkelland moet verbeterd worden. Hiervoor is vanuit Mijande Wonen actie ondernomen. In 2024 verwachten we hierin verbetering.

Noaberschap

Ervaring van een woonconsulent

Meneer Y heeft als statushouder een woning toegewezen gekregen en is de buurman van mevrouw Z. In de wijk hoorde ik van mevrouw Z hoe blij ze is met deze buurman. Meneer Y helpt haar met het onderhouden van haar tuin. En zij helpt hem weer als er moeilijk te begrijpen brieven bij hem komen.

Een mooi voorbeeld waar ik blij van word. Ik zet me graag in voor een leefbare woonomgeving, samen het verschil maken en van betekenis zijn.

Medische voorrang

Om te bepalen of een woningzoekende in aanmerking komt voor medische voorrang schakelen wij een extern keuringsbedrijf in: Ausems en Kerkvliet. In 2023 hebben wij 29 adviesaanvragen ingediend. Hiervan kwamen er 18 uit Twenterand en 11 uit Dinkelland. Uiteindelijk hebben, op basis van het advies, 18 aanvragers een medische voorrang toegekend gekregen. In 11 situaties kregen wij een negatief advies of werd het verzoek geannuleerd.

Woningzoekenden met een medische voorrang reageren zelf op ons woningaanbod en bij gelabelde 'medische voorrang' woningen krijgen zij dan voorrang op regulier woningzoekenden. Als er behoefte is aan ondersteuning bij het reageren op woningen, bieden wij deze.

In de prestatieafspraken met de Huurdersraad en gemeenten Twenterand en Dinkelland staat dat we meer samen gaan werken bij het toewijzen van woningen aan mensen met medische voorrang. In een pilot krijgt de samenwerking met de Wmo-afdelingen extra aandacht. We maakten de volgende afspraken:

- We zorgen samen met de Wmo-collega's dat zoveel mogelijk mensen met medische beperkingen een passende woning krijgen, als ze die nodig hebben.
- We hebben een duidelijke en begrijpelijke route gemaakt voor mensen die naar een passende woning moeten/willen verhuizen.
- We proberen te zorgen dat mensen slechts bij één instantie hun verhaal hoeven te vertellen om in aanmerking te komen voor een geschikte woning.
- We proberen samen te voorkomen dat maatschappelijk kapitaal wordt vernietigd. We willen aangepaste woningen direct inzetten voor mensen die de aanpassing nodig hebben.
- Na een positieve beoordeling door Wmo-consulenten krijgen mensen bij ons medische voorrang, zonder dat wij een extern keuringsbedrijf inschakelen.

In 2023 kregen 15 woningzoekenden een geschikte woning waarvan 4 via de Wmo medische voorrang direct bemiddeld zijn.

Uitstroom en sociale urgentie

In Dinkelland werd aan 2 kandidaten vanuit een Beschermd Wonen locatie een woning toegewezen. Zij kregen een huurovereenkomst met een 3-partijenovereenkomst waarin afspraken vastliggen rondom het wonen en de ondersteuning door de ambulante hulpverlener. Daarnaast hebben wij in de gemeente Twenterand ook een kandidaat gehuisvest met een Beschermd Wonen indicatie op afstand in de wijk. De zorgpartij huurt in dit geval de woning. Zodra de huurder klaar is om volledig zelfstandig te wonen met ambulante hulpverlening, zetten we de huurovereenkomst op naam van de huurder. In samenwerking met het Transferpunt Wonen Twente hebben wij zowel in de gemeente Dinkelland als in de gemeente Twenterand 2 kandidaten uit de maatschappelijk opvang (4 in totaal) aan woonruimte geholpen.

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. Verder hebben we de kasstroom nodig om onze ambities te realiseren. De opbrengsten gebruiken we om te investeren zodat we minder hoeven te lenen. De doelstelling van 25 verkochte woningen hebben we in 2023 niet gerealiseerd, met als gevolg € 1,7 miljoen minder inkomsten. Volgens onze portefeuillestrategie willen wij gemiddeld 25 woningen per jaar verkopen. In 2023 werden 17 woningen verkocht: 8 in Dinkelland en 9 in Twenterand. Het betreft 15 DAEB-woningen en 2 niet-DAEB-woningen. Er zijn 2 woningen gekocht door huidige huurders. De gemiddelde leeftijd van die kopers is 55 jaar. De andere woningen zijn in de vrije verkoop verkocht nadat een huurder de huur beëindigde. De gemiddelde leeftijd van kopers uit de vrije verkoop is 31 jaar. De gemiddelde verkoopprijs van 15 sociale woningen bedroeg € 227.394. Hiermee bieden wij mogelijkheden voor de koop van een huis door huishoudens met een middeninkomen en voor starters op de koopmarkt. De gemiddelde verkoopprijs van 2 niet-DAEB woningen bedroeg € 344.628.

Gemeente	Aantal verkocht levering 2023	Aantal verkocht, levering in 2022
Dinkelland	8	9
Twenterand	9	9
Totaal	17	18

Daarnaast is een pand, dat werd verhuurd als gezinsvervangend tehuis, verkocht met een verkoopprijs van € 535.000.

BOG

In 2023 is er geen Bedrijfsonroerend vastgoed aangekocht of verkocht. Wel zijn er 3 bedrijfsruimtes leeggekomen door huuropzegging. Via een bedrijfsmakelaar worden deze ruimtes te huur aangeboden op Funda in Business.

De leegstaande kantoorruimte aan de Ootmarsumsestraat 4 in Denekamp is per 1 juni 2023 voor 3 dagen per week verhuurd aan Zorggroep Sint Maarten. De overige dagen staat dit kantoor voor Mijande Wonen zelf ter beschikking.

1.3.7 Aankoop

Per 1 november heeft Mijande Wonen het wooncomplex Stadsgraav'n in Ootmarsum aangekocht van Woonzorg Nederland. Het complex is gelegen in het centrum aan de Westwal en bestaat uit 23 zelfstandige appartementen en blijven door deze overname geschikt voor verhuur aan senioren.

Per 1 december heeft Mijande Wonen 10 zelfstandige seniorenwoningen verworven van Habion; 4 woningen aan Het Kosterpad en 6 woningen aan Het Liefferdinck in Den Ham.

Voor beide locaties geldt dat de investering vooral belangrijk is om het lokale aanbod van sociale huurwoningen op peil te houden. Voor de huurders verandert er niet veel. Ze kunnen gewoon blijven wonen en zijn nu huurder van Mijande Wonen.

1.3.8 Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving

Wij zetten ons in om bij te dragen aan de leefbaarheid in onze woningen en de woonomgeving. Voor de tuinprojecten hebben we gereedschap aangeschaft. Hiervan kunnen de bewoners gebruik maken tijdens de acties. Hierna volgt een greep uit de verschillende acties die zijn ondernomen.

Tuinfestival Westerhaar

In september organiseerden we samen met ZorgSaam Twenterand een tuinfestival in de Markgraven in Westerhaar. Dit leidde tot leuke en zinvolle gesprekken met en tussen buurtbewoners. Voor de kinderen waren er spelletjes en een lekker ijsje. Van bewoners kregen we terug dat ze het een leuk initiatief vinden.



Containeractie Westerhaar

Huurders aan de Webbinkstraat in Westerhaar kregen van ons de mogelijkheid om afval en oude spullen gratis weg te gooien in een grote container. Daarnaast zijn we in gesprek gegaan met onze huurders over hun verwachtingen als het gaat om het tuinonderhoud en de leefbaarheid in de wijk. Bij deze actie was ook onze energievakman aanwezig om energiebesparende tips te geven en bij hem konden ze ook een aanvraag doen voor een regenton.

Soep op de stoep Denekamp

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de wijken. We organiseerden 'Soep op de Stoep' aan de Klauwier. Dat gaf ons de kans om huurders beter te leren kennen, erachter te komen hoe zij het wonen ervaren, maar ook waar ruimte is voor verbetering. Tijdens de middag konden huurders hun oude spullen kosteloos afvoeren in een container. Het resultaat? Een flink aantal kilo's afval afgevoerd, een opgeruimde buurt en mooie gesprekken met onze huurders. Onze energievakman was ook aanwezig om huurders tips te geven over het besparen van energie die zeker van pas komen in de wintermaanden. Ook hebben de aanwezige huurders een leuke attentie ontvangen, bestaande uit een Mijande Wonen tasje, ledlamp, onkruidkrabber en een pen.



Tuinproject Ootmarsum



Woningen aan de Van Loostraat werden begin 2023 verduurzaamd. De werkzaamheden waren voor de zomer afgerond. Dit was een mooi moment om met de bewoners in gesprek te gaan over hun ervaring met de verduurzaming en om samen de tuin zomerklaar te maken. Het tuinproject was een leuke, geslaagde en gezellige middag. De hovenier was ook aanwezig om

hier en daar te helpen en bewoners te voorzien van adviezen en tips. Om de bewoners te bedanken voor hun deelname aan het tuinproject is er een leuke attentie samengesteld. De attentie bestond uit een bloempot, bloemenzaden, een onkruidkrabber en wat lekkers.

Bewonersinitiatieven

In 2023 zijn er geen bewonersinitiatieven aangemeld. Voor komend jaar zijn er wel een aantal initiatieven aangemeld waarin we gaan ondersteunen. Voorwaarden die we stellen zijn dat het initiatief vanuit bewoners zelf komt en ze zelf verantwoordelijk zijn voor de organisatie. En dat het meerwaarde heeft voor het versterken van de leefbaarheid. Vaak is het een combinatie van gezellig samenzijn met een activiteit zoals bijvoorbeeld het schoonmaken van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Tijdens contacten die we hebben met bewoners, bijvoorbeeld tijdens de eerder genoemde projecten, proberen we mensen te stimuleren om zelf met initiatieven te komen.

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 laat escaleren dan dat het iets oplost. Als de burens er samen niet uit komen, bemiddelt Mijande Wonen tussen partijen of schakelen we hiervoor andere partijen in.

In Dinkelland wordt hiervoor Buurtbemiddeling ingeschakeld. Om dit ook in Twenterand in te voeren is in 2023 veel voorwerk verricht en dit wordt in 2024 ingevoerd. 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 behalen met elkaar positieve resultaten en we weten elkaar goed te vinden. Wij melden mensen zelf niet aan, maar verwijzen hen door naar Buurtbemiddeling.

Buurtbemiddeling

In Twenterand starten we begin 2024 met buurtbemiddeling. In 2023 zijn hiervoor verschillende procedures doorlopen en is besloten te starten met een pilot voor 2 jaar. Het is een samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Twenterand, Avedan en Mijande Wonen. De politie conformeert zich ook aan de gemaakte afspraken.

Mijande Wonen heeft al enkele jaren positieve ervaring met Buurtbemiddeling in de gemeente Dinkelland. Gemiddeld worden er 25 zaken behandeld, waarvan 65% positief goed zijn afgehandeld. Buurtbemiddeling Dinkelland/Tubbergen ziet wel steeds vaker complexere casuïstiek. Samenwerking met mediation is hierdoor een nieuwe ontwikkeling.



Woonoverlast

We merken dat de woonoverlast is toegenomen. We hebben meerdere keren de gang naar de rechter moeten maken in verband met aanhoudende woonoverlast. Wij hebben het afgelopen jaar 2 keer een hennepbericht vanuit de politie ontvangen. De politie is 2 keer een woning van Mijande Wonen binnengedrongen. Beide keren omdat er een vermoeden was van illegaal wapenbezit en contacten met de onderwereld. Tijdens een van deze invallen is een grote hoeveelheid hennep aangetroffen in één van de woningen. Bij de andere woning een niet actieve kwekerij. Van beide situaties hebben wij een hennepbericht ontvangen en hebben wij de acties ondernomen die we regionaal in het hennepconvenant ('zero tolerance') hebben afgesproken. Voor beide zaken zijn we een kortgeding procedure gestart. Inmiddels is de ene woning ontruimd en hebben we voor de andere zaak het vonnis ontvangen voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming in april 2024.

We hebben meerdere aanhoudende overlastzaken. Voor twee zaken zijn we naar de rechter gegaan. In beide gevallen hebben wij het vonnis ontbinding en ontruiming ontvangen. In één zaak, heeft de huurder, voor de ontruimingsdatum, de woning zelf leeggehaald en de sleutels ingeleverd. In de andere zaak zijn we tot een gedragsaanwijzing gekomen waardoor een ontruiming is voorkomen.

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. Onze medewerkers die in de wijken actief zijn en bij de bewoners thuis komen (zoals de woonconsulenten en vakmannen), signaleren dergelijke problemen. Daarnaast ontvangen we ook signalen van burens die zich zorgen

maken. Als we merken dat mensen onze uitleg op papier niet begrijpen, proberen we dit tijdens een persoonlijk contactmoment 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 komen.

Bij onbekendheid met de Nederlandse samenleving schakelen we in gemeente Dinkelland met Schakel en SWTD (welzijnszorg) en in gemeente Twenterand met ZorgSaam Twenterand. De consultants van Schakel kunnen individuele problematiek vaststellen. Schakel is de centrale toegang voor inwoners met vragen over welzijn, inkomen, jeugd en zorg.

Meervoudige problemen

Steeds vaker zien wij huishoudens waarin meerdere problematieken spelen. Daarnaast zien we ook een toename van verwaarlozing en verzamelwoede (hoarding) in woningen. Dit leidt tot noodzakelijke acties. Onze sociaal consulent speelt hierin een belangrijke signalerende en oplossende rol. Uiteraard hebben wij contact met de betreffende huurder. Daarnaast werken we samen met diverse samenwerkingspartners.



In Twenterand heeft de 'GHB Handreiking – bezieling en bereikbaarheid' geleid tot goede samenwerking. Iedere maand worden tijdens het GHB casusoverleg – GHB (en vanaf 2022 ook andere aan drugs gerelateerde) problematieken besproken. We hebben volgens werkafspraken het afgelopen jaar 3 kandidaten na een succesvolle klinische opname en traject geholpen met passende woonruimte. Inmiddels heeft het rijk geld beschikbaar gesteld voor hernieuwd onderzoek vanuit het Trimbos. Dit wordt ingezet om de aanpak te verbeteren, waar nodig. Wederom zijn de gemeente Twenterand, politie, Tactus verslavingszorg en Mijande Wonen nauw betrokken.

In januari 2022 zijn de deuren geopend van Het huis van Herstel in Almelo. Dit is een 5 jaar durende pilot (2021–2025) bedoeld voor gedetineerde mannen uit de regio Twente die kampen met complexe problematiek. De pilot Huis van Herstel, onderdeel van PI Almelo, krijgt een vervolg. Dit heeft demissionair minister Franc Weerwind voor Rechtsbescherming in oktober 2023 laten weten aan de Tweede Kamer. Hij reageert hiermee op een motie die de Tweede Kamer op 6 juli jl. heeft aangenomen om te onderzoeken of er nieuwe afspraken gemaakt kunnen worden over de pilot. Deze motie werd ingediend nadat aanvankelijk een besluit was genomen om te stoppen met de pilot Huis van Herstel.

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.

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

Mijande Wonen neemt in de gemeente Twenterand deel aan de coalitie Eenzaamheid. Een initiatief om samen met alle netwerkpartners de eenzaamheid te bestrijden. Verder is Mijande Wonen een serieuze partner bij de totstandkoming van de Woonzorgvisie van de gemeente Dinkelland.

Hierin denken we mee over het onderwerp wonen en ouder worden, maar ook over andere woonvormen en woningaanbod voor de aandachtsgroepen. Hierin liggen grote uitdagingen en is samenwerken met de gemeente en zorgpartijen een must.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

De kandidaten tekenen naast een huurovereenkomst ook een uitstroomovereenkomst samen met betrokken gemeente, hulpverlener en Mijande Wonen. In deze uitstroomovereenkomst staan afspraken rondom het wonen en de inzet van hulpverlening. Tijdens het eerste jaar worden deze afspraken minimaal 2 keer geëvalueerd. Deze werkwijze wordt als zeer prettig ervaren: er zijn korte lijnen, een gezamenlijke verantwoordelijkheid en prettige samenwerking die bijdragen aan een duurzame uitstroom. De uitstroomkandidaten uit 2022 hebben succesvol het eerste jaar afgesloten. We kunnen dus echt spreken over een succesvolle, maar vooral duurzame uitstroom. Afgelopen jaar hebben we wederom 4 kandidaten geholpen aan woonruimte.

Veiligheid in en om de woning

Veiligheid in en om de woning zijn belangrijk. Hier besteden we onder andere aandacht aan bij woningen die opnieuw verhuurd worden. Zo kijkt de installateur de elektrische installatie na en worden onveilige situaties verwijderd of hersteld. Voordat een nieuwe huurder in de woning komt worden de sloten vervangen. Bij het plaatsen van nieuwe kozijnen besteden we aandacht aan de inbraakbeveiliging. Asbest op daken van bergingen en schuurtjes zijn planmatig verwijderd. In de woningen voeren we dit uit tijdens ingrijpend onderhoud of verduurzamingsprojecten. Veiligheid om de woning vergroten we bijvoorbeeld door straatwerk in achterpaden te herstellen.

1.3.9 Klantcontact

Wij geven woningzoekenden en huurders 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 naar een van onze kantoren te komen of medewerkers in de buurt aan te spreken. In de gemeente Dinkelland hebben wij een kantoor in Denekamp en in de gemeente Twenterand in Vriezenveen. Huurders en woningzoekenden kunnen langskomen, ook zonder afspraak. Het kantoor in Denekamp is sinds eind 2022 open in de ochtenden van maandag t/m donderdag. Daar wordt veel gebruik van gemaakt. In Vriezenveen zijn de openingstijden ruimer. Ook op de middagen en de vrijdagochtend.

Sinds 2022 kunnen huurders aangeven of zij van ons per mail informatie willen ontvangen (in plaats van brieven per post). Inmiddels heeft ruim 54% van de huurders deze voorkeur aangegeven. Met deze vorm van informeren beperken we kosten van druk- en printwerk en het is bovendien minder belastend voor het milieu.

In 2023 is de werkgroep Klantvisie, die bestaat uit medewerkers en een vertegenwoordiging van de Huurdersraad, verder aan de slag gegaan met de klantvisie:

- Willekeurige huurders zijn gebeld met de vraag wat ze vinden van de dienstverlening van Mijande Wonen.
- Er is een uitwisseling georganiseerd van medewerkers onderling, zodat ze beter weten van elkaar wat iedereen doet.
- Alle medewerkers hebben deelgenomen aan een workshop over non-verbale communicatie.
- Er is een presentatie gegeven aan het MT van de resultaten van de werkgroep.

Dit project wordt in 2024 vervolgd met een document waarin de uitgangspunten staan voor hoe wij met onze klanten willen omgaan. Die bespreken we in alle werkoverleggen.

Woonconsulenten, technisch consulenten, verhuurconsulenten, vakmannen, schilders en de sociaal consulent zijn vaak aanwezig in de buurten. Ze zijn herkenbaar met hun jas, auto en fiets met Mijande-logo. De meesten 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.

In de volgende paragraaf gaan we, onder het kopje 'KWH', in op de resultaten van de Aedes-benchmark en de KWH onderzoeken.

Naar aanleiding van een aantal minder prettige klantcontacten, hebben we ons protocol omgaan met grensoverschrijdend gedrag van huurders herijkt. Daarin staat onder meer hoe we daarmee omgaan, wat wij daaraan kunnen doen en welke gevolgen dit voor onze klanten kan hebben. Het concept-protocol is eind december goedgekeurd door de directeur-bestuurder. In 2024 gaan we ermee werken en zetten we ook een opleidings- en trainingstraject in voor onze medewerkers. Tegelijkertijd evalueren we voortdurend en passen we het protocol aan waar nodig. We verwachten dat er zo eind 2024 een definitief protocol ligt dat getoetst is aan de praktijk.

1.3.10 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

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

Contacten met bewoners bij herstructurering

In de wijk De Oale Bouw in Westerhaar loopt het meerjarige project om woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. In 2023 hebben wij bij de huurders, die terugkeren naar de nieuwbouw fase 1, thuis gesprekken gevoerd. Ze zijn begeleid bij de keuzeopties (keuken, badkamer en ruwbouw) en we hebben een aantal huurders begeleid naar wisselwoningen. Alle gemaakte afspraken leggen wij vast in een vaststellingsovereenkomst die wij doornemen en laten ondertekenen door de huurders. De eerste 4 woningen zijn in december 2023 opgeleverd. Deze bewoners hebben uitleg gekregen van hun nieuwbouwwoning en kregen 5 weken de tijd om zonder dubbele huurlasten te verhuizen.

In Vriezenveen worden eind 2024 14 woningen aan de Kooistraat gesloopt. In 2023 zijn huisbezoeken afgelegd en zijn de huuraanzeggingen verstuurd. Huurders die aangaven te willen verhuizen ondersteunen we als zij vragen hebben. Zij kunnen met voorrang reageren op ons woningaanbod. Eind 2023 zijn de eerste 3 bewoners verhuisd. Met bewoners die aangaven niet naar een andere plek te willen verhuizen gaan we gesprekken aan over hun wensen en leggen de gemaakte afspraken vast. Met bewoners die aangaven terug te willen keren, bespreken we de wensen en mogelijkheden. Verder informeren wij de bewoners door periodiek een nieuwsbrief te versturen

In Vroomshoop gaan wij in 2026 woningen aan de Julianastraat 57-71, Churchillstraat 1-31 en het Plantsoen 10-16 (28 woningen) slopen. De vooraankondiging is medio 2022 gedaan waarna overal huisbezoeken zijn afgelegd. Doordat de voorbereidingen van het nieuwe plan nog in volle gang zijn, is er nog niet veel te communiceren met de bewoners. In 2023 hebben daarom niet veel bewonerscontacten plaatsgevonden. Op verzoek van de bewoners, die vragen hebben, zijn in 2023 wel een aantal huisbezoeken afgelegd.

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 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.

Het bestuur van de Huurdersraad bestaat uit 6 leden: 5 huurders en 1 niet-huurder. Eind 2023 heeft 1 van de leden afscheid genomen waardoor er sindsdien 4 huurders en 1 niet-huurder lid zijn van het bestuur. De Huurdersraad is voortdurend op zoek naar nieuwe leden, maar het is niet gemakkelijk ze te vinden. Dit geldt ook voor andere Huurdersorganisaties in Twente en dus zijn we met alle betrokken corporaties en huurdersorganisaties aan het kijken wat we hier gezamenlijk aan kunnen doen. Dat wordt in 2024 verder uitgewerkt.

De Huurdersraad en Mijande Wonen zijn in 2023 diverse keren bij elkaar geweest. Daarnaast zijn er tijdens informele gesprekken veel zaken doorgesproken en is de Huurdersraad goed geïnformeerd. Belangrijke onderwerpen die we met elkaar bespraken, zijn:

- Huurverhoging 2023. De Huurdersraad heeft hierop positief geadviseerd.
- Woonlastenonderzoek, uitgevoerd in opdracht van de Huurdersraad; resultaten besproken en tijdens ledenraadvergadering van de Huurdersraad heeft Mijande Wonen verteld wat zij doet aan betaalbaarheid voor huurders.
- WoningHuren.nl. Gezamenlijk woonvindsysteem van de Twentse corporaties is ingevoerd eind maart. Bespreken (eerste) ervaringen van woningzoekenden.
- Prestatieafspraken gemeente Dinkelland/Twenterand en de daarbij behorende stoplichtrapportage Gemeentes Dinkelland en Twenterand.
- Deelnemersraad. Huurdersraad heeft gevraagd of Mijande Wonen een soort klantpanel kan opzetten waarbij zij als toehoorder aanwezig zijn. Mijande Wonen was hier ook al mee bezig en dit heeft geleid tot de oprichting van PAMMM (Praat Actief Mee Met Mijande), waarin bewoners van een huurwoning van Mijande Wonen actief mee mogen praten over verschillende thema's. De groep bepaalt na iedere bijeenkomst het volgende thema.
- Huurprijsbeleid. In 2023 is het huurprijsbeleid herijkt en de Huurdersraad is daarbij vanaf het eerste begin bij betrokken en heeft positief advies gegeven.
- Langer Zelfstandig Wonen. Voorbereiding van een project waarbij Mijande Wonen vanaf 2024 in gesprek gaat met de oudere huurders om te kijken hoe zij prettig kunnen blijven wonen.
- Begroting Mijande Wonen 2024.
- Begroting Huurdersraad 2024.
- Klachtenprocedure. Hoe Mijande Wonen omgaat met klachten van huurders over de dienstverlening.

Klachten

Huurders en woningzoekenden kunnen op verschillende manieren klachten bij ons melden over onze dienstverlening. 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 tot een gewenste oplossing te komen. Gelukkig komen we er samen meestal uit. Als dat niet lukt volgen er gesprekken met een collega en eventueel met een manager. In situaties dat de melder ontevreden blijft over wat wij als oplossing bieden, kunnen zij zich melden bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o., de Huurcommissie of de rechter.

In 2023 zijn er 18 klachten over de dienstverlening geregistreerd. In de zomermaanden is die registratie niet goed gegaan en dit geeft dus geen compleet beeld. In 2023 zijn 5 klachten ingediend bij de Klachtencommissie. Drie daarvan zijn afgehandeld en heeft Mijande Wonen de klacht opgelost waardoor het niet tot een zitting is gekomen. De andere 2 klachten lopen nog door in 2024. In 2023 zijn 2 klachten ingediend bij de Huurcommissie. Bij beide is Mijande Wonen in het gelijk gesteld.

Daarnaast treden wij ook steeds vaker op tegen huurders die zich grensoverschrijdend gedragen richting onze medewerkers. In 2023 zijn er 4 waarschuwingsbrieven verstuurd en zijn er 2 waarschuwingstelefoongesprekken gevoerd. Het doel is om huurders bewust te maken dat hun gedrag als ongepast wordt ervaren. In alle gevallen heeft dit geleid tot excuses en/of aanpassing van het gedrag.

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 KWH¹. Verschillende resultaten uit deze onderzoeken worden meegenomen in de jaarlijkse Aedes benchmark voor het huurdersoordeel.

KWH

De input voor het huurdersoordeel voor de Aedes benchmark komt uit de onderzoeken die wij KWH laten uitvoeren. De benchmarkgegevens gaan over half 2022 en half 2023. De gegevens van KWH gaan over heel 2023.

Benchmark Aedes	Mijande 2023	Landelijk 2023	Mijande 2022
Nieuwe huurders	8,0	7,7	7,7
Reparatieverzoeken	7,7	7,7	7,6
Vertrokken huurders	7,2	7,4	6,7

KWH onderdeel	Mijande 2023	Landelijk 2023	Mijande 2022
Algemene dienstverlening	7,0	7,1	7,3
Nieuwe huurders	7,8	7,7	8,0
Vertrokken huurders	7,1	7,9	7,6
Reparatieverzoeken	7,9	7,9	8,0
Onderhoud	7,4	7,5	7,6
Gemiddeld	7,4	7,8	7,7

Uit de benchmark blijkt dat de waardering op de 3 onderdelen is verbeterd. Toch geeft het gemiddelde cijfer vanuit de KWH-metingen van vertrokken huurders reden voor alertheid. We zien dat een slechter cijfer met name voorkwam in de periode dat we de overgang hadden naar WoningHuren.nl. In deze periode heeft het vaak langer geduurd voordat een nieuwe huurder bekend was. Verder bleek dat we meer aandacht moeten besteden aan duidelijkheid geven of een woning goed is opgeleverd. Hierop hebben we actie ondernomen.

1.3.11 Onze samenwerking met onze partners

Wij zien netwerken en samenwerken als een middel om resultaat te boeken. Wij werken nauw samen met onder meer de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, schuldhulpverlening, aannemers en WoON Twente. Gezamenlijk resultaten behalen in het belang van de bewoner(s), kan alleen als partijen elkaar weten te vinden, kennis delen en samenwerken. Wij betrekken partners, medewerkers en huurders eerder en intensiever. 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. De basis ligt in de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2021 – 2024. Hierin staan de afspraken tussen Huurdersraad, Gemeente Twenterand, Gemeente Dinkelland en Mijande Wonen. De uitvoeringsagenda's 2023-2024 zijn in oktober 2023 besproken met de mensen die namens de organisaties de afspraken in de praktijk uitvoeren. Veel van de afspraken zijn nagekomen en er zijn aandachtspunten voor 2024 met elkaar benoemd.

¹ Landelijk Kwaliteitscentrum voor en door Woningcorporaties

Multidisciplinaire aanpak bij uitdagingen

Onze medewerkers werken nauw samen met medewerkers van de gemeente en andere partners zoals welzijn- en zorgorganisaties. We kiezen voor een zo breed mogelijke multidisciplinaire aanpak. Tijdens MDO's (multidisciplinair overleg) bespreken we situaties waarin mensen verkeren met elkaar en stemmen we acties op elkaar af. 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 Twenterand, Aveleijn, Stadsbank, Stichtingen Vluchtelingen Werk, Palet, Stichting Boot, verschillende bewindvoerders en ambulante hulpverleners. De samenwerking vraagt om vertrouwen in elkaar, het elkaar goed kennen en weten te vinden.

Externe toezichthouders

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

Netwerken

Wij zoeken actief de samenwerking op en nemen deel aan netwerken zoals WoON Twente. Op strategisch, tactisch en operationeel niveau nemen mensen van Mijande Wonen deel aan verschillende werkgroepen. Belangrijk thema in 2023 was de start van het gezamenlijke regionale woonvindsysteem (WoningHuren.nl) met corporaties die woningbezit hebben in Twente en een deel van de Achterhoek. Woningzoekenden hebben hierdoor een totaal beeld van het aanbod in het werkgebied. Met één inschrijving kunnen zij reageren op het aanbod van de verschillende woningcorporaties.

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

In de begroting 2023 hielden we rekening met de Nationale Prestatieafspraken. Deze zijn, net als de woondeals, in 2023 verwerkt in de herijkte portefeuillestrategie. De achterstand in de verduurzaming is in 2023 voor een groot deel ingelopen. De nieuwbouw is achtergebleven. De hiervoor gereserveerde middelen zijn ingezet voor de aankoop van twee complexen in Ootmarsum (23 appartementen) en Vroomshoop (10 woningen). Deze waren niet begroot. Mijande Wonen vindt het belangrijk dat deze woningen blijven behouden voor de sociale huur. De overliquide positie is in 2023 ingelopen. Sinds lange tijd is er weer een (structurele) financieringsbehoefte.

Activiteiten financieel gezond

We richtten ons in 2023 op de volgende activiteiten/projecten om financieel gezond te blijven:

- Verdere uitwerking jaarplan fiscaliteiten.
- Deelname aan benchmarks van Aedes en Treasury.
- Uitwerking diverse financiële scenario's.
- Het afzetten in scenario's tussen enerzijds onze financiële buffers en anderzijds ruimte voor meer maatschappelijke investeringen.
- Periodieke monitoring met het kernteam risicomanagement van de belangrijkste risico's, de ontwikkelingen daarin en (de effecten van) de beheersmaatregelen.
- Doorontwikkeling dashboards.
- Verdere uitwerking en optimalisering bedrijfsprocessen. Vanuit ons huidige ERP systeem (View Point) zijn enkele kleine aanpassingen gedaan (quick wins). Per 1 november 2024 gaan we over naar een nieuw ERP systeem (Dynamics Empire). Hierbij worden de bedrijfsprocessen beter ondersteund. Of indien wenselijk worden aangepast.
- Realisatiefactor verduurzaming en nieuwbouw volgen via de maandmonitor. Hiermee is er tijdig inzicht in de realisatie van de investeringsuitgaven en kan de financieringsbehoefte nauwkeuriger gevolgd worden.
- De consequenties van de herijkte portefeuillestrategie in beeld brengen. Deze zijn verwerkt in de begroting 2024. Voor de effecten op onze financiële positie verwijzen we naar paragraaf 1.4.1.

Fiscale strategie en fiscale commissie

Er staat bij Mijande een goede fiscale organisatie. De fiscale beheersing is van voldoende niveau. Op basis van de in 2022 geïntroduceerde risicokaart, die we periodiek actualiseren, kijken we jaarlijks waar de speerpunten liggen. Het opleidingsplan (Mijande Tax Academy) wordt hierop aangesloten.

De fiscale strategie is erop gericht om binnen de geldende wet- en regelgeving, de belastingafdracht te verminderen. Kansen en risico's bij vastgoedprojecten zijn daarbij belangrijke onderdelen. In 2023 is voor de overname van 23 appartementen in Ootmarsum ingezet op taakoverdracht. De belastingdienst heeft hiermee ingestemd. Daarmee is circa € 300.000 aan overdrachtsbelasting bespaard. Verder is er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om af te waarden voor sloop.

De belastingdienst heeft de VSO2 opgezegd per 1 januari 2023. De gevolgen zijn in kaart gebracht. De consequenties voor Mijande Wonen zijn beperkt. Daarnaast liep de VSO met de belastingdienst inzake onderhoud en verbetering af. Voor 2023 brengen we per verduurzamingsproject de verdeling onderhoud en verbetering in kaart. Wij hebben met de belastingdienst afgesproken dat we per verduurzamingsproject de verdeling tussen onderhoud en verbetering bepalen. Voor het indienen van de fiscale aangifte 2023 stemmen wij deze verdeling af met de belastingdienst. Hiermee willen we een nieuwe basissystematiek voor de verdeling in de komende jaren vastleggen.

Met betrekking tot de Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA) is een stappenplan opgezet. Deze is ingebed in de organisatie. De beheersing monitoren we continue.

In 2023 zijn de volgende opleidingen intern georganiseerd: workshop BTW (waaronder de WKA) en een workshop lagere heffingen. Daarnaast bespreken we in de fiscale commissie specifieke actuele thema's. Zowel onze fiscale adviseurs en betrokkenen vanuit de organisatie nemen hieraan deel. We blijven op deze manier actief werken aan kennisontwikkeling/- overdracht voor medewerkers.

In 2023 heeft Mijande bij de belastingdienst 'Tegemoetkoming Blokverwarming' aangevraagd. De ontvangsten komen ten goede aan die huurders die hiervoor in aanmerking komen.

Op 14 december 2023 is de wijziging van het vastgoedbesluit omzetbelastingen per 1 januari 2024 aangekondigd. De verhuur van zonnepanelen wordt vrijgesteld van omzetbelasting. Mijande Wonen heeft voor het eind van 2023 de nog te terug te vorderen omzetbelasting van de aanschaf van zonnepanelen ingediend (suppleties tot en met 2022). Deze zijn begin 2024 ontvangen. De verdere consequenties van het vastgoedbesluit omzetbelasting worden in 2024 uitgewerkt.

Actualisering financiële beleidsdocumenten

Het actualiseren van de financieringsstrategie is doorgeschoven. We kunnen nog uit de voeten met de huidige strategie. Verder stonden er geen actualisaties van financiële beleidsstukken op de agenda. We actualiseerden wel de jaarlijkse benchmarks van Aedes en Treasury.

De portefeuillestrategie is geactualiseerd. Hierop waren we in de eerdere meerjarenbegroting al vooruitgelopen door de vertaling van de Nationale Prestatie Afspraken. We gaan van een krimpscenario naar een licht groeiscenario. We toetsen onze ambities aan (financiële) scenario's.

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 blijft het belang van kasstromen groot. Dit sluit aan in het denken van ratio's naar kasstromen. De ICR blijft een belangrijke en duidelijke ratio. Bij de andere ratio's (solvabiliteit en loan to value) speelt waardering een grote rol. In de waardering kunnen jaarlijks grote fluctuaties ontstaan. Bij Mijande Wonen vinden we het niet verstandig om alleen te sturen op externe normen. We hebben in ons financieel beleid daarom ook interne normen vastgesteld. Deze hebben een signaalfunctie en zijn gebaseerd op de externe normen.

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. Mocht het nodig zijn dan hebben we de mogelijkheid om op de rem te trappen. Dit gaat dan uiteraard wel ten koste van onze ambities.

Vanuit het financieel beleid hebben we vastgesteld dat onze operationele kasstroom moet verbeteren. De operationele kasstroom van Mijande Wonen staat onder druk. De huuropbrengsten worden beperkt. Zo is er in 2023 een wettelijke huurverlaging doorgevoerd. Het nieuwe vastgestelde huurbeleid is erop gericht om binnen de wettelijke kaders de grenzen op te zoeken. Dit is nodig voor het betalen van onze verduurzamings- en nieuwbouwpogingen. Beter geïsoleerde woningen dragen bij aan lagere energieverbruik. Met een lager energieverbruik houden we de woonlasten, ook in de toekomst, zoveel mogelijk betaalbaar.

Financiële beheersing

De financiële beheersing is op orde. Maandelijks controleren we diverse processen op risico's. Daarnaast is het vier-ogenprincipe in veel processen verankerd. De investeringscommissie, treasurycommissie en de fiscale commissie dragen bij aan het goed financieel onderbouwen van onze keuzes op verschillende beleidsterreinen. Ook het vastgoedsturingsoverleg en overleg tussen projectleiders en F&C zorgen ervoor dat alle disciplines aangesloten zijn. De financiële kaders staan en scenario's zijn snel te toetsen. Dit is ook noodzakelijk in een snel veranderende markt.

Zaken die verder van invloed waren op de financiële positie

De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 geeft extra investeringsruimte om onze ambitie te kunnen realiseren. Een kanttekening is daarbij wel op zijn plaats. De Nationale Prestatieafspraken waar ook Mijande Wonen zich aan verbond en de woondeals, leiden tot extra inspanning van corporaties. De eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van sociaal minimum beperkte de ruimte. Ook het beperken van de renteaftrek naar 20% legt een extra beslag op de bestedingsruimte. De prijzen van grondstoffen en bouwkosten lijken zich enigszins te stabiliseren, maar liggen structureel hoger dan een aantal jaren geleden. Dit neemt niet weg dat er op korte termijn ruimte is om 'gas te geven'.

1.4.1 Effecten op onze financiële positie

In 2023 lag de nadruk op de versnelling van de verduurzaming. Daarnaast zijn ook de eerste 16 flexwoningen opgeleverd. Verder startten we met de sloop/nieuwbouw van de Oale Bouw. We bouwen in de 1e fase 48 woningen. De sleutels van de eerste vier woningen overhandigden we in december aan de bewoners. De ambitie voor de nieuwbouw lag hoger. We 'compenseerden' deze opgave door de aankoop van 2 complexen.

In de meerjarenbegroting 2024 is de doorrekening ook voor de lange termijn gemaakt. We geven daarin invulling aan de Nationale Prestatieafspraken en de daarop gebaseerde woondeals tussen provincie en gemeenten. De financiële ruimte daarvoor is op basis van de externe normen tot 2033 aanwezig. We teren snel in op ons vermogen en hebben een omvangrijke financieringsbehoefte. Solvabiliteit en daarna de loan to value komen onder druk te staan. We verwachten dat we in 2029 de externe normen naderen en ingrijpen noodzakelijk is.

De eerste verduurzamingsronde ronden we in 2032 af. In deze ronde isoleren we de woning en voegen we zonnepanelen toe. Daarna volgt het aardgasvrij maken van woningen. De verwachting is dat deze uitgaven aanzienlijk lager zijn dan de eerste ronde. We zien dat de leningenportefeuille dan al hoog is opgelopen. De (stijgende) rentelasten zijn beperkt aftrekbaar waardoor de vennootschapsbelasting stijgt. De rentelast en de onderhoudslast zijn tegen die tijd ongeveer even hoog. Dit uit zich in de daling van de ICR. De operationele kasstroom daalt en komt verder onder druk komt te staan. De dekkings- en onderpandratio blijven de gehele periode ruim binnen de norm en vormen geen (verdere) beperking.

De noodzaak om op korte termijn 'gas te geven' op onze volkshuisvestelijke doelen is duidelijk. Vorig jaar konden we volstaan met de opmerking dat we de handen stevig aan het stuur moeten houden. Met de combinatie van een hoog investeringsniveau en stijgende rentelasten constateren we nu dat we ook de voet bij de rem moeten houden. Er bestaat een kans dat we ons investeringsniveau de komende jaren naar beneden bij moeten bijstellen. Doel blijft dat we zowel op de kortere termijn als op de langere termijn voldoende middelen hebben voor de wensen en ambities voor onze doelgroep. Op langere termijn willen we niet te veel interen op ons eigen vermogen, wij noemen dit goed rentmeesterschap. Dit wordt duidelijk als we kijken naar onze interne signaleringsnormen en de normen van ons duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel.

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW	Externe norm	Signalerings norm	JRK 2022	JRK 2023	Prognose 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	>=1,4	>=1,6	2,8	2,5	3,08	2,52	2,07	2,24	1,98	1,91	1,76	1,66	1,58	1,57	1,45
Loan to Value beleidswaarde netto	<=85%	<=75%	34,4	56,4	41,8	46,5	51,1	58,1	62,7	67,8	72,5	77,1	78,9	81,5	82,5
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>=15%	>=25%	58,5	32,8	52,6	48,6	45,3	38,4	34,0	29,1	24,5	20,1	18,1	15,8	14,9
Dekkingsratio (%)	<=70%	<=63%	24,9	30,9	25,6	29,0	31,7	36,6	38,7	41,4	43,7	46,0	46,4	47,6	47,7
Onderpandratio (%)	<=70%	<=63%	25,2	31,4	25,5	28,8	31,6	36,5	38,7	41,3	43,7	45,9	46,4	47,5	47,7

Eind 2023 voldoet Mijande Wonen aan alle ratio's. De meerjarencijfers zijn gebaseerd op de begroting 2024. Hieraan lag het handboek 2022 ten grondslag. De doorrekening op basis van het handboek 2023 laat voor de beleidswaarde een ander beeld zien. Hierin zijn de actuele economische parameters verwerkt.

De beleidswaarde komt circa € 106 miljoen lager (ongunstiger) uit ten opzichte van de begroting € 141 miljoen (33%) lager dan de jaarrekening 2022. De belangrijkste oorzaak is dat de disconteringsvoet is verhoogd. Voor de regio Twente is deze het grootst. Omdat de beleidswaarde

is gebaseerd op doorexpluiten en dus de impact van de disconteringsvoet groot is, komt deze veel lager uit. Dat uit zich met name in Loan to Value en Solvabiliteit. Deze komen ongunstiger uit dan begroot. Dit zou betekenen dat we aanzienlijk eerder de externe normen gaan passeren. Vanaf het verslagjaar 2024 geldt echter een nieuwe systematiek voor het bepalen van de beleidswaarde, Beleidswaarde 2.0. In deze nieuwe systematiek wordt in de beleidswaarde gerekend met een vaste disconteringsvoet voor de sector. De regionale opslagen komen te vervallen. De verwachting is dat deze nieuwe systematiek het negatieve effect dat hierboven is beschreven zal opheffen. De precieze impact is nog niet te bepalen maar een positief effect is wel aannemelijk.

In het gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW staan de cijfers uit de vastgestelde meerjarenbegroting (2024-2033). Voor het jaar 2023 is zowel de werkelijkheid (jaarrekening) als de prognose (begroting) vermeld. De kasstroomratio ICR is de meest objectieve ratio. De overige ratio's zijn in belangrijke mate gebaseerd op inschatting van de marktontwikkelingen. Zoals toegelicht zijn deze van jaar tot jaar aan (grote) schommelingen onderhevig. De ICR blijft ruim voldoen. De solvabiliteit en loan to value zijn kritischer. De solvabiliteit gaat op basis van de begroting in 2029 onze signaleringsnorm overschrijden. De loan to value volgt een jaar later. Duidelijk is dat sturen op kasstromen het meest zekere is. Daarnaast is het goed de ontwikkeling van de marktwaarde en afgeleide beleidswaarde nauwlettend te volgen.

Duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel

Naast de externe ratio's hebben we interne signaleringsnormen 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 Mijnde Wonen	Signalerings norm	JRK 2022	JRK 2023	Prognose 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Interne ratio's														
Financierings-/investeringsratio *	>=70%	-13%	-41%	-37%	-35%	-25%	-24%	-26%	-30%	-26%	-23%	-15%	-3%	9%
Financierings-/verduurzamingsratio *	>=100%	55%	36%	39%	37%	39%	40%	40%	38%	40%	46%	46%	46%	47%
Financierings-/nieuwbouwratio *	>=100%	37%	26%	27%	25%	24%	23%	28%	33%	40%	54%	62%	61%	61%
Duurzaam bedrijfsmodel														
Terugverdientijd *	<=35	23,1	29,1	26,9	32,2	36,9	40,7	46,5	51,5	58,5	64,0	67,8	70,5	73,7
Schuld per vhe		29.998	33.104	33.874	39.711	45.339	53.785	59.340	65.551	71.482	77.522	80.145	83.664	85.451
Kasstroom per vhe		1.811	1.409	2.085	1.711	1.367	1.803	1.659	1.666	1.522	1.425	1.360	1.379	1.127

Mijnde Wonen kiest ervoor om alle ambities op te nemen in de meerjarenbegroting. Hierdoor voldoen we niet aan de normen voor een duurzaam bedrijfsmodel. Dit is voor de korte termijn een bewuste keuze, gezien onze huidige ruime financiële positie. We overschrijden alle signaalwaarden uit ons duurzaam bedrijfsmodel (terugverdientijd vanaf 2026). De reden is dat we de verduurzaming en nieuwbouw (onrendabele top) onvoldoende kunnen financieren vanuit onze operationele kasstroom en daarom interen op ons vermogen. In ons financieel beleid gaan we ervan uit dat de verduurzaming volledig kan worden betaald uit de operationele kasstroom. Dit is mede gebaseerd op de opvatting van het WSW en advies van Thésor. Uit de financierings-/verduurzamingsratio blijkt dat we gemiddeld circa 42% kunnen betalen.

Een ander uitgangspunt is dat we de nieuwbouw uit de verkoop kunnen financieren. Dit dekt gemiddeld slechts 38% van de kosten van nieuwbouw. Hiermee wordt zichtbaar dat verkopen van woningen bij Mijnde Wonen cruciaal is om de nieuwbouw mede te kunnen financieren. Per saldo is de financierings-investeringsratio (FIR) negatief. Dit terwijl deze in de ideale situatie 70% is (uitgaande van een onrendabele top (ORT)-nieuwbouw van 30%, mag maximaal 70% van de nieuwbouw extern worden gefinancierd). Deze ontwikkeling kunnen we op lange termijn niet volhouden. Dit wordt duidelijk zichtbaar in de snel oplopende schuld per verhuureenheid. In 2026 overschrijden we de signaalwaarde van de terugverdientijd.

In de sector is duidelijk geworden dat het duurzaam bedrijfsmodel de komende jaren niet te realiseren is. Conclusie is dat we de eerste jaren gas kunnen geven om onze ambities te realiseren, waarbij de rentelast sterk oploopt. We blijven binnen de externe kaders, maar overschrijden de interne normen (terugverdientijd vanaf 2026). We hebben ruimte om in te teren op ons eigen vermogen op basis van de externe normen. De vraag is: hoe gaan we om met de interne normen? Wanneer heeft dit consequenties voor het realiseren van onze ambities? Vijf jaar voor de verwachte overschrijding van de externe normen moeten we naar onze doelen kijken.

Resultaat 2023 ten opzichte van het begroot resultaat 2023

In deze paragraaf vergelijken we het jaarresultaat van 2023 met de begroting 2023 en de jaarcijfers van 2022. Hier presenteren we de cijfers op basis van de categoriale indeling. Dit in tegenstelling tot de in de jaarrekening opgenomen functionele resultatenrekening in hoofdstuk 4. Wij denken dat een betere toelichting en analyse mogelijk zijn, doordat we bij de categoriale presentatie de interne toerekeningen buiten beschouwing laten.

Het resultaat over 2023 van € 80,4 miljoen negatief is € 75 miljoen lager dan het begrote resultaat. De belangrijkste reden is de daling van de marktwaarde van ons bezit ten opzichte van begroot (€ 77,1 miljoen). Hieronder lichten we de andere belangrijkste afwijkingen toe. Het cijfer verwijst naar het cijfer in de tabel.

5) Totale bedrijfsopbrengsten (€ 0,4 miljoen hogere opbrengsten dan begroot)

De huuropbrengsten dragen hier voor een belangrijk deel aan bij. Het betreft met name de lagere huurderiving. Deze was voorzichtig begroot (1%). De verkoopopbrengst is achtergebleven omdat er 8 woningen minder zijn verkocht dan begroot (25).

8) Totale organisatiekosten (€ 0,3 miljoen hogere kosten dan begroot):

Er is meer ingeleend voor bijzondere projecten (o.a. woninghuren.nl en aanvraag subsidies blokverwarming). Daarnaast is een contractmanager niet in dienst genomen maar extern aangesteld. De lagere doorbelasting (eigen dienst) heeft te maken met ziekte, waardoor minder productieve uren zijn gemaakt.

9) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 1,5 miljoen lager dan begroot)

De lagere waardeverandering komt met name door vertraging in nieuwbouwprojecten.

14) Lasten onderhoudsactiviteiten (€ 0,4 miljoen hoger dan begroot)

Voor een nadere analyse verwijzen wij naar 1.2.6.

16) Overige directe operationele exploitatielasten bezit (€ 0,4 miljoen lagere lasten dan begroot)

Belangrijkste oorzaak is het doorschuiven van het budget implementatie duurzaamheid naar 2024. Daarnaast is de afrekening servicekosten (over 2022) lager dan geprognosticeerd.

21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€77,1 miljoen lager dan begroot)

Het handboek marktwaardering wordt jaarlijks aan het eind van het jaar geactualiseerd. De begroting is nog gebaseerd op het handboek 2021 en is gebaseerd op een inflatievolgende toename. In werkelijkheid heeft de woningmarkt in o.a. Twente juist een negatieve ontwikkeling doorgemaakt. De disconteringsvoet is om die reden verhoogd. De marktwaarde is daardoor aanzienlijk gedaald.

22) Saldo financiële baten en lasten (per saldo € 0,9 miljoen gunstiger dan begroot)

De rentlasten liggen in lijn met de begroting. Het verschil wordt verklaard door de positieve waardeverandering van de embedded derivaten, deze wordt niet begroot.

24) Belastingen (lager resultaat € 0,4 miljoen)

Dit wordt met name veroorzaakt door de afwijkende mutaties in de belastinglatenties.

Resultaatontwikkeling 2023 ten opzichte van 2022

In deze paragraaf vergelijken we de ontwikkeling van het resultaat van 2023 met het jaar 2022. Het resultaat na belastingen over 2023 is € 68,7 miljoen lager dan in 2022, waarvan € 53 miljoen als gevolg van waardering van ons bezit zijnde (niet gerealiseerde waardeveranderingen, post 21). Hieronder lichten we de belangrijkste overige afwijkingen toe.

5) *Totale bedrijfsopbrengsten (€ 0,4 miljoen hogere opbrengsten dan vorig jaar)*

De verkoopopbrengst is lager maar door een lagere boekwaarde (marktwaarde) van de verkochte woningen valt het netto verkoopresultaat toch gunstiger uit.

8) *Totale organisatiekosten (€ 0,7 miljoen hogere kosten dan vorig jaar)*

Dit wordt met name veroorzaakt door hogere lonen en salarissen. Om uitvoering te kunnen geven aan de Nationale prestatieafspraken is het personeel uitgebreid.

9) *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 15,7 miljoen hogere lasten dan vorig jaar)*

Dit betreft de onrendabele toppen van vastgoedprojecten. Deze worden genomen op het IFEC moment (Intern geFormaliseerd, Extern geCommuniceerd). De verduurzamingsprojecten zijn in 2023 het hele jaar volop in uitvoering. Daarnaast is de 1^e fase van het project de Oale Bouw gestart.

14) *Lasten onderhoudsactiviteiten (€ 1 miljoen hogere lasten dan vorig jaar)*

De hogere onderhoudskosten werden vooral veroorzaakt door hogere kosten planmatig onderhoud. Voor een nadere analyse van de onderhoudslasten verwijzen we naar paragraaf 1.2.6.

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

Per 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft.

21) *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 53 miljoen lager dan vorig jaar)*

In 2023 is de woningmarkt vanuit beleggersperspectief aanzienlijk verslechterd voor de midden en dure huur. Dit heeft effect op de marktwaarde. Deze is harder gedaald dan voorgaand jaar.

22) *Saldo financiële baten en lasten (per saldo € 3,9 miljoen hogere lasten dan vorig jaar)*

De per saldo hogere lasten in 2023 komen vooral door de waardeverandering van de embedded derivaten.

24) *Belastingen (hogere resultaat € 2,8 miljoen)*

In 2023 is het positieve verschil verantwoord tussen de aangifte vennootschapsbelasting 2022 en de inschatting in de jaarrekening 2022. Daarnaast wordt 2023 afgesloten met een fiscaal verlies (geen vennootschapsbelasting). Het restant wordt verklaard door lagere mutatie in de latenties.

Resultaat exclusief waardeveranderingen en vennootschapsbelasting 2023

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 2023 is € 61.000 hoger dan de begroting. Ten opzichte van de realisatie 2022 is het resultaat € 1,1 miljoen hoger.

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Verschil Real.-Begr.		Realisatie 2022	Verschil 2023-2022	
			in C	in %		in C	in %
Resultaat na belastingen	-80.365.893	-5.377.695	-74.988.198	-1394,4%	-11.643.258	-68.722.635	-590,2%
Correcties							
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.039.307	-32.583.693	1.544.386	4,7%	-15.302.410	-15.736.897	-102,8%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-60.443.164	16.661.509	-77.104.673	-462,8%	-7.488.142	-52.955.022	-707,2%
Mutatie embedded derivaten	903.207	-	903.207	100,0%	4.778.404	-3.875.197	-81,1%
Vennootschapsbelasting	68.067	460.100	-392.033	-85,2%	-2.723.791	2.791.858	102,5%
Resultaat voor belasting en waardeveranderingen	10.145.304	10.084.389	60.915	0,6%	9.092.681	1.052.623	11,6%

1.4.2 Marktwaarde en beleidswaarde 2023

Marktwaarde en beleidswaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening als waarderingsgrondslag. Daarnaast wordt de beleidswaarde toegepast. Met als doel de onderlinge vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties te vergroten en om beter te kunnen vergelijken met andere vastgoedsectoren.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2023 is de krapte op woningmarkt toegenomen. Economische ontwikkelingen stabiliseerden zich. En na een daling in de eerste helft van 2023 zijn de huizenprijzen eind 2023 weer naar het niveau van eind 2022 gestegen. Voor Mijande Wonen is 2023 een overgangsjaar waarin de portefeuillestrategie kantelt van een krimpscenario naar een licht groeiscenario.

Dit komt echter niet tot uiting in de marktwaardeontwikkeling. De vastgoedportefeuille van Mijande Wonen laat na een waardedaling in 2022 nu wederom een (forse) daling zien. De waarde van ons bezit is afgenomen met € 59 miljoen naar € 618 miljoen. Een daling van 8,7%.

De waardedaling van het vastgoed zoals deze nu gepresenteerd wordt is het gevolg van de validatie van het handboek marktwaardering van de Autoriteit woningcorporaties die in maart 2024 is uitgevoerd. Daarbij is het uitgangspunt geweest om de modelmatige waardering zoals Mijande Wonen deze hanteert dichter bij de "full" waardering, die met name de grotere corporaties hanteren, te brengen.

De belangrijkste oorzaak is de stijging van de regionale opslag op de disconteringsvoet. Voor de regio Twente is deze opslag verhoogd van 0,63% in 2022 naar 2,23% in 2023. Dat heeft een zeer groot neerwaarts effect op de marktwaarde. De stijging van de overdrachtskosten leidt ook tot een daling van de marktwaarde. Het neerwaartse effect van de stijging van de disconteringsvoet wordt gedempt door een stijging van de WOZ-waarden (peildatum 1-1-2022).

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 in het bestuursverslag is opgenomen.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van 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. Daarnaast 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 nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed. En dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig 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 voorgaand boekjaar 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 2023 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van de definities voor deze waarde kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Dit hangt onder meer samen 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 kunnen 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 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 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. Vanaf 2024 wordt de beleidswaarde anders bepaald (beleidswaarde 2.0). De disconteringsvoet wordt niet meer gelijk gesteld aan de disconteringsvoet in de marktwaarde berekening. In de beleidswaarde 2.0 wordt deze apart bepaald.

In het boekjaar is de beleidswaarde gedaald van € 427 miljoen naar € 286 miljoen. Dit is een daling van € 141 miljoen (33%). Zoals aangegeven is de stijging van disconteringsvoet de belangrijkste oorzaak (€ 106 miljoen). De overige verklaringen zijn:

- De daling uit mutaties in de parameters voor de beleidswaarde komt neer op een daling van € 26,5 miljoen. Er zijn drie factoren die zorgen voor een daling van de beleidswaarde en één factor die deze daling afremt. De grootste daling wordt veroorzaakt door de mutaties van de onderhoudskosten beleidswaarde (-/- € 31,1 miljoen). Deze daling wordt gevolgd door een daling van door mutaties vanuit de huurstijging beleidswaarde (-/- € 11,3 miljoen). In de beleidswaarde eind 2022 was de wettelijke huurverlaging nog niet ingerekend. De laatste daling ontstaat vanuit de beheerkosten beleidswaarde (-/- € 3,6 miljoen). De dalingen worden gecompenseerd door een stijging van de streefhuren (+ € 19,5 miljoen).
- Marktontwikkelingen leiden tot een daling van € 13,0 miljoen. Macro-economische parameters (hogere inflatie) zorgen voor een daling van de beleidswaarde (-/- 13,8 miljoen). De verdere stijging van de disconteringsvoet zorgt voor een daling (-/- € 8,5 miljoen). Naast de dalingen dragen de mutaties door reguliere huurstijging voor een stijging (+ € 9,1 miljoen).
- Methodische wijzigingen hebben een negatief effect van € 2,2 miljoen. Dit is voornamelijk het gevolg van de stijging van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4%.
- De mutatie in vastgoedgegevens hebben een positief effect van € 5,9 miljoen. Dit is voornamelijk het gevolg van ontwikkelingen in de WOZ-waarde en de stijging van de streefhuren.

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

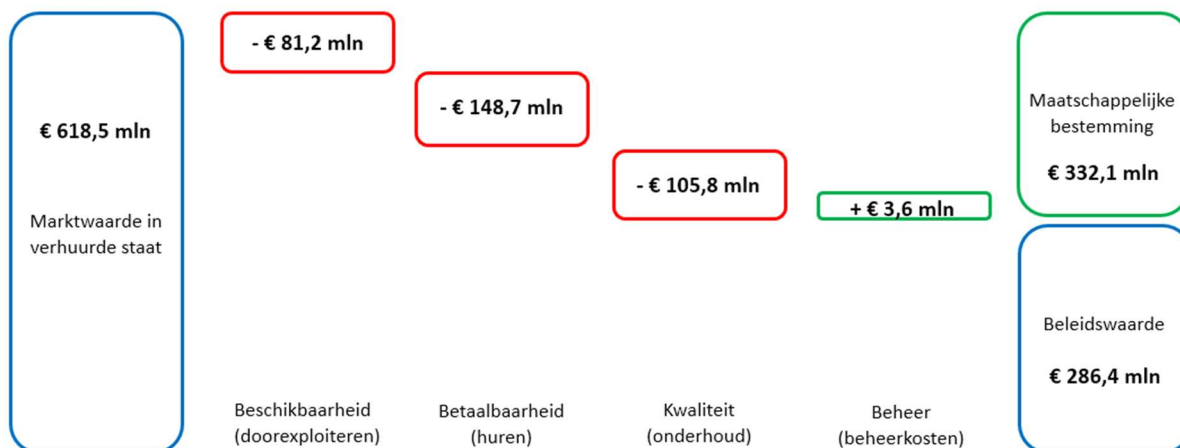
Het bestuur van Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit heeft te maken met het feit dat woningcorporaties niet het rendement kunnen realiseren waarop de marktwaarde is gebaseerd. 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 € 332 miljoen. Dit bedrag is de maatschappelijke investering van Mijande Wonen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand:

Maatschappelijke investering per gemeente (x €1.000)	2023	2022
Twenterand	241.158	182.688
Dinkelland	90.944	67.690
Totaal Maatschappelijke investering	332.102	250.378

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

- Beschikbaarheid: doorexpluiten 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



	2023	2022
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	618.520	677.565
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	81.152	-88.625
Betaalbaarheid (huren)	148.720	215.233
Kwaliteit (onderhoud)	105.795	128.458
Beheer (beheerskosten)	-3.565	-4.689
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>332.102</i>	<i>250.378</i>
Beleidswaarde	286.418	427.188

* Incl. voorraadwoningen bestemd voor verkoop

Het totale eigen vermogen van Mijande Wonen bedraagt € 431 miljoen. Een maatschappelijke investering van € 332 miljoen impliceert dat circa 77% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Maatschappelijke investeringen per gemeente

In de volgende tabellen is de waterval van markt- naar beleidswaarde per gemeente uitgesplitst. De maatschappelijke investering in de gemeente Twenterand bedraagt € 241 miljoen eind 2023. De maatschappelijke investering in de gemeente Dinkelland bedraagt € 91 miljoen.

Twenterand (x € 1.000)	2023	2022
Marktwaaarde in verhuurde staat	435.464	477.375
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	60.595	-63.525
Betaalbaarheid (huren)	109.873	161.209
Kwaliteit (onderhoud)	74.675	90.563
Beheer (beheerskosten)	-3.985	-5.559
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>241.158</i>	<i>182.688</i>
Beleidswaarde	194.306	294.687

* Incl. voorraadwoningen bestemd voor verkoop

Dinkelland (x € 1.000)	2023	2022
Marktwaaarde in verhuurde staat	183.055	200.191
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	20.557	-25.100
Betaalbaarheid (huren)	38.846	54.024
Kwaliteit (onderhoud)	31.120	37.895
Beheer (beheerskosten)	420	870
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>90.944</i>	<i>67.690</i>
Beleidswaarde	92.112	132.501

* Incl. voorraadwoningen bestemd voor verkoop

1.4.3 Kasstroom over 2023

In 2023 zijn de liquide middelen afgenomen met € 8,1 miljoen. De operationele kasstroom is uitgekomen op een overschot van € 6,9 miljoen. We investeerden € 34,2 miljoen en verkochten voor € 4,5 miljoen. De kasstroom uit financiering laat per saldo een toename zien van € 14,7 miljoen. Er is voor € 17 miljoen aan leningen aangetrokken, er is € 2 miljoen bijgestort op de lening variabele hoofdsom en er is 1 lening vanuit de activa passiva transactie overgenomen (€ 1,6 miljoen). Op de bestaande leningenportefeuille is er € 5,8 miljoen afgelost.

1.4.4 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 2023 niet. In 2023 is er een einde gekomen aan de overliquiditeit. Er is gebruik gemaakt van de resterende ruimte op onze flexibele roll-over (€ 4 miljoen). De liquiditeitspositie bedroeg eind 2023 € 1 miljoen positief (2022 € 9,1 miljoen).

1.4.5 Treasury

De financieringsstrategie gaat over de financieringsbeslissingen en de daarbij behorende risico's 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;
- De huidige financieringsstrategie komt uit 2021. In 2025 bekijken we of herijking nodig is. In grote lijnen past de strategie nog goed. Daar waar we afwijken (bijvoorbeeld voor nieuwe financieringen langer dan 25 jaar) vragen we vooraf toestemming aan de RvC.

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 de Aw gedefinieerde financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio). Daarnaast hanteert Mijande Wonen 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 2023. 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.

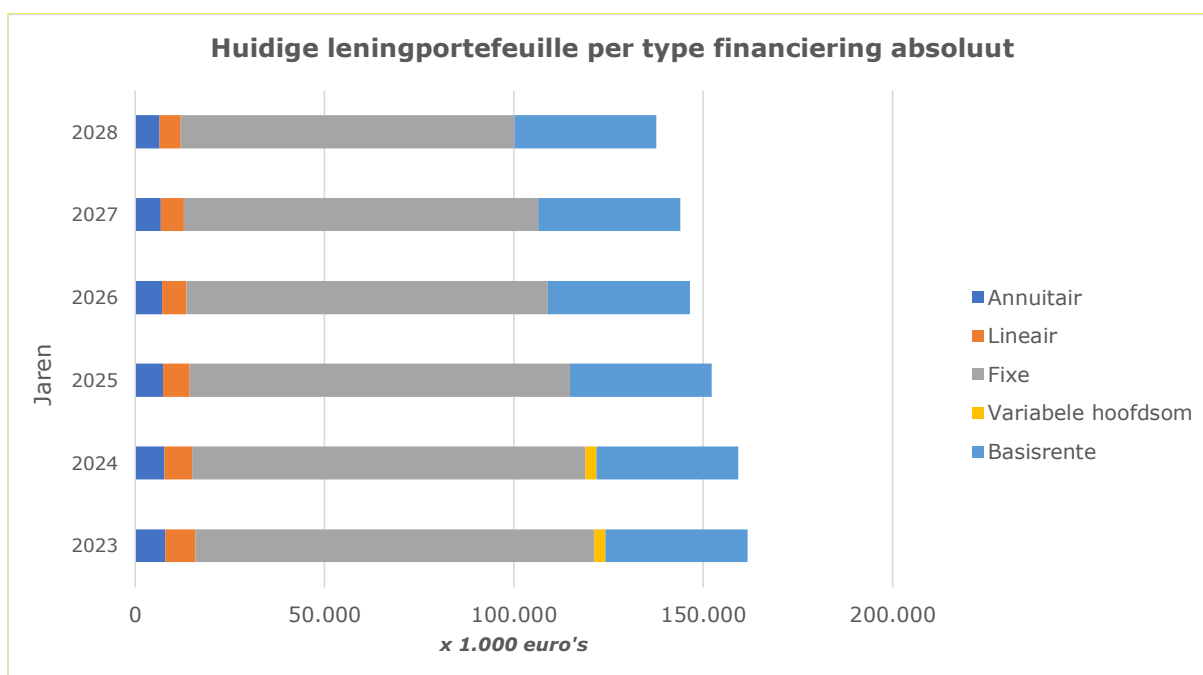
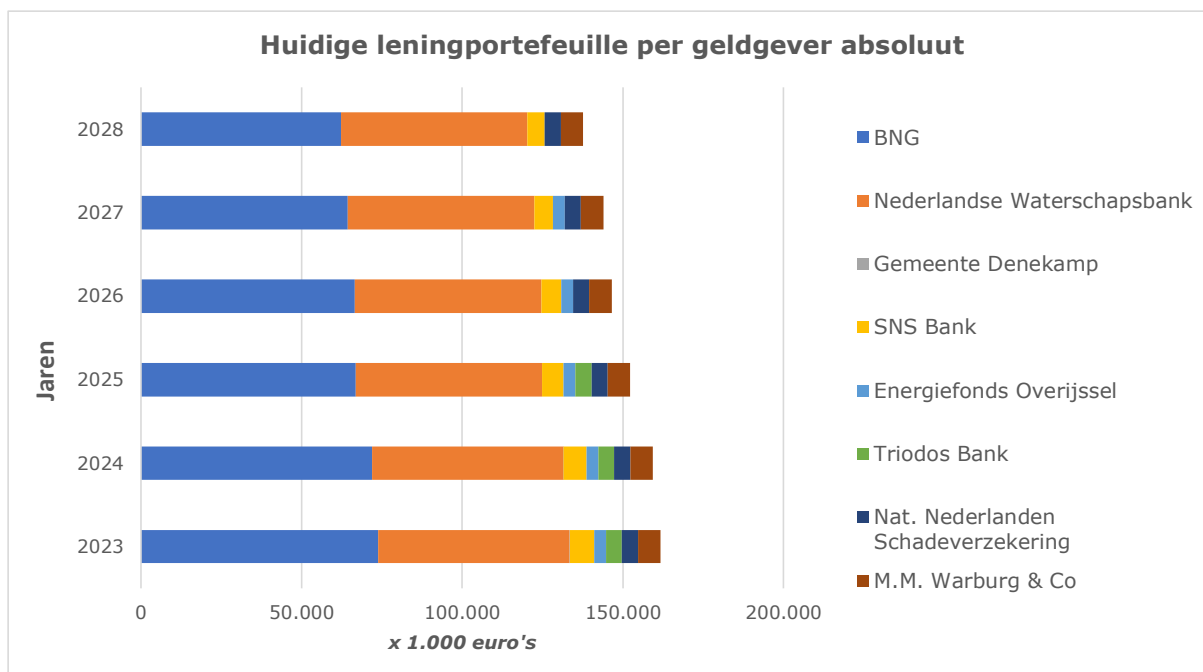
Wij hebben een treasurycommissie waar ook externe deskundigen aan deelnemen. De commissie beoordeelt de financieringsbehoefte en de risico's met betrekking tot de aspecten rondom treasury en bereidt besluiten voor. Ieder financieringsvoorstel kan, als het past binnen het door de RvC verstrekte mandaat 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 2023 drie keer bij elkaar. De tijd dat Mijande Wonen overliquide was is voorbij. We hebben voor het eerst sinds jaren weer een financieringsbehoefte. De actuele liquiditeitsprognose is in elke vergadering besproken. Daarnaast is er dit jaar extra aandacht geweest voor de activa-passiva transactie. Er is een beroep gedaan op de taakoverdracht bij de overname van 23 appartementen in Ootmarsum. Onze treasury adviseur adviseerde ons bij de overname van de passiva (1 lening nominaal € 1.581.0000).

De verduurzamingsprojecten lopen goed door. De trein is goed op gang gekomen. Ook zijn er 20 nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn er nog 44 in aanbouw. In totaal is er naast de activa-passiva transactie en de opname van de lening variabele hoofdsom (€ 2 miljoen) € 17 miljoen aan nieuwe leningen opgenomen.

De nominale schuldpositie is toegenomen van € 147 miljoen begin 2023 naar € 162 miljoen eind 2023. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van de 2 extendible leningen en 2 leningen waarvoor een agio is gevormd, waaronder de lening ruil met Vestia. De totale negatieve marktwaarde inclusief agio (langlopend) bedraagt per balansdatum € 10,9 miljoen (ultimo 2022: € 12 miljoen).

In de volgende 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.



Onze leningenportefeuille 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. Annuitaire leningen kenmerken zich door een jaarlijks vast bedrag aan rente en aflossing waarbij de rentecomponent in de loop van de jaren afneemt en de aflossing toeneemt.

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

Datum	Lening 25724	Lening 25713	Lening 27373	Totaal	Mutatie
31-12-2022	-2.295.763	-2.738.674	0	-5.034.437	4.778.404
31-12-2023	-2.019.878	-2.111.352	0	-4.131.231	903.207

De mutatie in de marktwaarde van de embedded derivaten wordt verantwoord in de jaarrekening. Als een mutatie positief is, betekent dit dat er boekhoudkundig een bate is te verantwoorden in de winst- en verliesrekening. Door de rentestijging is de negatieve marktwaarde lager geworden. Voor 2023 is er per saldo € 0,9 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.

Agio

Mijande Wonen heeft 2 leningen waarvan de negatieve marktwaarde definitief is. Hiervoor is een agio opgenomen. Een deel van dit agio valt jaarlijks vrij. Hiermee wordt het renteresultaat geneutraliseerd. De totale agio eind 2023 bedraagt € 6,9 miljoen waarvan € 2,2 miljoen betrekking heeft op de lening ruil Vestia.

1.4.6 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

Mijande Wonen heeft een doorlopende obligolening voor het WSW. Deze lening maakt onderdeel uit van het borgstelsel van het WSW. De hoogte van de obligolening bedraagt € 3.917.000 (2,6% van de geborgde schuldrest per eind 2022). Voor 2023 bedroeg de hoogte van de bereidstellingsprovisie 20 basispunten over het niet opgenomen deel. Ervan uitgaande dat het WSW hier geen beroep op hoeft te doen bedraagt onze bijdrage circa € 8.000 per jaar (extra rentelast). Daarnaast kent het WSW het jaarlijkse obligo ter aanvulling van het risicovermogen. Deze is voor 2023 vastgesteld op 0,1383% (2022: 0,0487%) over het schuldrestant. Voor Mijande Wonen komt dit uit op € 207.000 en is verantwoord onder overige organisatiekosten.

Pilot achtervang positie gemeenten

Mijande Wonen neemt onder coördinatie van de VNG, het WSW en beide gemeenten (Dinkelland en Twenterand) deel aan een pilot. Doel is om voor de bestaande corporatie leningen (borging voor 1 augustus 2021) de achtervang positie van de gemeenten recht te trekken. Eind 2023 is ook het 1^e deel van het pilotproject afgerond. Omdat de sectorbanken (BNG en NWB) het grootste deel van de leningen in de corporatiesector hebben verstrekt is daarop ingezet. In totaal zijn 29 leningen genoveerd. De novatie had tot doel dat de achtervang van 1 gemeente is overgegaan naar beide gemeenten. De verhouding tussen de marktwaarde van het corporatiebezit in elke gemeente bepaald de verhouding. Er konden 10 leningen niet mee in de novatie. Het belangrijkste deel hiervan (8 leningen) zijn basisrenteleningen. Hiervoor moet eerst het BTIV worden aangepast, omdat er volgens de letter van de wet geen nieuwe basisrenteleningen mogen worden afgesloten. Ook al is de novatie een wijziging van de bestaande leningen, juridisch wordt er een nieuw contract afgesloten. Bij de komende aanpassing van het BTIV per 1-1-2025 wordt ook novatie (wijziging van achtervang) van basisrenteleningen mogelijk gemaakt. Eind 2023 is € 7 miljoen van de scheefheid rechtgetrokken. Na de resterende 10 leningen is er in totaal € 46 miljoen recht getrokken (van in totaal € 54 miljoen).

Borgstelling

Mijande Wonen ontving in oktober 2023 de jaarlijkse brief van het WSW over de borgbaarheid, het borgingsplafond en een financiële analyse. Het afgegeven borgingsplafond gaat over de jaren 2023 tot en met 2025. De dPi met een actualisatie van de projecten ligt hieraan ten grondslag. De aangetrokken financiering voor 2023 ligt in lijn met het borgingsplafond.

In januari 2023 ontvingen wij van het WSW de geactualiseerde risicobeoordeling van onze corporatie. Het risicoprofiel is evenals vorig jaar beoordeeld als gemiddeld. Het algemene beeld van het WSW is dat Mijande Wonen een financieel gezonde corporatie is met vooral opgaven in het bestaand bezit.

1.4.7 Risicomanagement

In 2023 hebben we dezelfde systematiek gebruikt als in 2022. Ook onderkenden we dezelfde strategische risico's als in 2022. In de loop van 2023 is de weging en prioritering van deze risico's wel veranderd.

Risicobereidheid

Een belangrijk element binnen het risicomanagement is de definitie van onze risicobereidheid, dus de grenzen waarbinnen wij (bewust) risico's nemen. Deze veranderde in 2023 niet.

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.

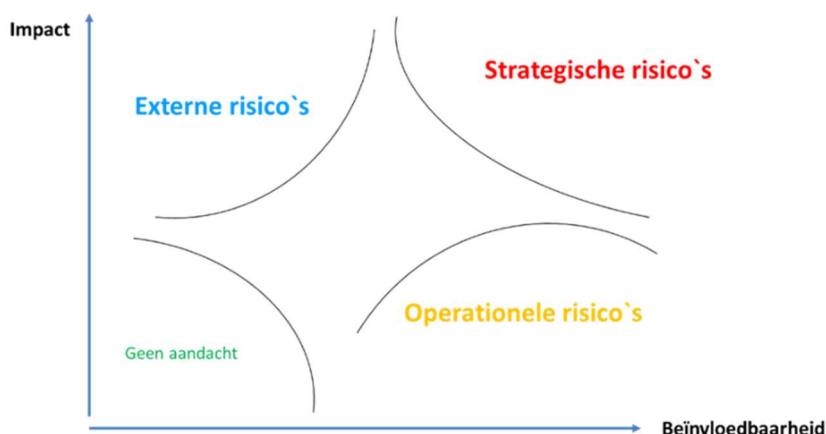
Voor het bewust nemen van risico's die kunnen leiden tot een ernstige aantasting van het vermogen van Mijande Wonen of die op een andere manier de continuïteit van Mijande Wonen ernstig kunnen schaden, is niet alleen toestemming van de directeur-bestuurder nodig, maar zal de RvC dit ook goed moeten keuren.

In onze risicobereidheid staat dat een aantal risico's alleen bewust genomen mogen worden met toestemming van de directeur-bestuurder. Vaak worden risico's niet bewust genomen. Als een medewerker een dergelijk risico signaleert, dan is de afspraak dat hij de directeur-bestuurder direct informeert.

Sommige risico's zijn moeilijk in bedragen of cijfers zijn uit te drukken. Bij risico's waar dat wel kan, gebruiken we concrete normen. De normen van Aw/WSW vormden de grens voor onze risicobereidheid. Daarnaast werken we met interne signaleringsnormen. 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.

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. De strategische risico's worden gevolgd door het kernteam risicomanagement. Dit is een team van 4 medewerkers van de verschillende afdelingen. De leden van het kernteam risicomanagement voerden op een aantal momenten in het jaar gesprekken met verschillende collega's. Die collega's konden vanuit hun dagelijkse werk (een deel van) een strategisch risico belichten. Op deze manier organiseren we brede betrokkenheid en inbreng van de hele organisatie bij risicomanagement.

De resultaten van die gesprekken worden in het kernteam besproken en daarbij houdt het kernteam ook zicht op het geheel van strategische risico's. Het kernteam geeft aan welke strategische risico's het zwaarst wegen en (verhoogde) managementaandacht nodig hebben. In de loop van 2023 is de prioritering van de strategische risico's aangepast. Belangrijke oorzaken daarvoor waren de bestuurswisseling (dat geeft onzekerheid) en het besluit een nieuw ERP-systeem in te voeren (ook dat geeft onzekerheid, tijdelijk extra werk en het heeft gevolgen voor werkprocessen).

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. Voor deze risico's volgen we de ontwikkelingen en anticiperen daarop als dat nodig en mogelijk is.

In 2023 hadden de Nationale Prestatieafspraken nog altijd veel invloed op Mijande Wonen, maar het waren vooral de economische ontwikkelingen die veel gevolgen voor ons kunnen hebben en die we in feite alleen kunnen volgen en waar nodig en mogelijk passen we ons erop aan. In 2023 is de economie slechts heel beperkt gegroeid, waar de hoge inflatie en gestegen rente een belangrijke rol in speelden.

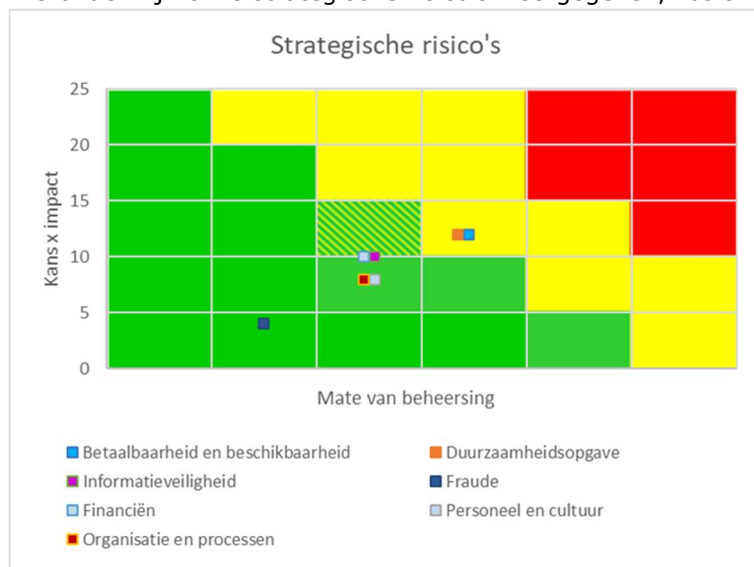
Operationele risico's hebben wel impact, maar niet zoveel dat ze strategisch genoemd kunnen worden. Het zijn risico's die goed beïnvloedbaar zijn, vaak door een goede inrichting van werkprocessen. Bij het vastleggen van werkprocessen is altijd aandacht voor de operationele risico's, maar ook altijd voor het frauderisico (dat we zien als strategisch risico).

Functiescheiding en 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^e lijn') en de controller (de '3^e lijn').

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. 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.

Strategische risico's

Hieronder zijn onze strategische risico's weergegeven, zoals we ze eind 2023 inschatten.



Een uitleg per strategisch risico volgt hierna (korte toelichting op elk risico, wat zijn belangrijke gevolgen en wat zijn belangrijke maatregelen die we hebben genomen).

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	
Het risico dat onze vastgoedportefeuille qua betaalbaarheid en/of beschikbaarheid niet goed aansluit bij de behoeften en wensen van onze (huidige en toekomstige) huurders.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Leegstand, daardoor huuropbrengsten en operationele kasstroom onder druk • Investeringscapaciteit wordt beperkt, daardoor minder investeringen in duurzaamheid (die zorgen voor lagere woonlasten) en/of extra woningen • Oplopende wachttijden/afnemende slaagkansen (voor geschikte woningtypes)
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Actuele portefeuillestrategie • Ontwikkelingen bevolkingsgroei en woningmarkt continu volgen • Actueel huur(prijs-)beleid
2. Duurzaamheidsopgave	
Het risico dat we onze verduurzamingsambities niet kunnen realiseren.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Terugdringen woonlasten blijft achter bij verwachtingen (toename van risico 1) • Tevredenheid van huurders onder druk • Druk op relatie met gemeenten en prestatieafspraken
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerken met partners, collega corporaties, gemeenten • Actueel duurzaamheidsbeleid • Kennis blijven ontwikkelen, ontwikkelingen volgen
3. Informatieveiligheid	
Het risico dat we ernstige schade oplopen aan onze informatiesystemen, software en/of data.	
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Onze dagelijkse bedrijfsvoering wordt onderbroken • Financiële schade (herstelkosten) • Onrust in de organisatie
Maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Informatieveiligheidsplan opstellen en uitvoeren • Medewerkers bewust maken en houden en trainen

	<ul style="list-style-type: none"> • Structureel testen en opvolging updates
4. Financiën	
Het risico dat we niet voldoen aan de financiële kaders van Aw/WSW waardoor onze financierbaarheid in het gedrang komt.	
<i>Gevolgen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële schade (directe kosten en/of herstelkosten) • Imagoschade • Onrust in de organisatie
<i>Maatregelen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Structurele aandacht voor integriteit en fraude (gedragscode, meldcode, training, gesprekken) • Procesmanagement (met functiescheiding en 4-ogenprincipe) • Soft controls inzetten (bijv. voorbeeldgedrag tonen en bevorderen van betrokkenheid, bespreekbaarheid en aanspreekbaarheid)
5. Personeel en cultuur	
Het risico dat ons personeelsbestand kwalitatief en/of kwantitatief onvoldoende aansluit bij de behoefte van de organisatie en/of dat er een ongewenste cultuur heerst.	
<i>Gevolgen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebrek aan kennis in de organisatie, geen lerende organisatie • Onvoldoende flexibiliteit en wendbaarheid in en van de organisatie • Onbegrip, onvrede, frustraties, conflicten, verstoorde relaties
<i>Maatregelen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische personeelsplanning • Blijven communiceren over missie, visie, doelen, kernwaarden, leidende principes • Soft controls inzetten (bijv. voorbeeldgedrag tonen en bevorderen van betrokkenheid, bespreekbaarheid en aanspreekbaarheid) HR-cyclus inzetten • Gebruik van opleidingsbudget promoten
6. Organisatie en processen	
Het risico dat onze organisatie (structuur) en de operationele processen niet passend zijn om efficiënt en beheerst onze doelen te bereiken.	
<i>Gevolgen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Verspilling in processen (onnodige activiteiten, vertraging) • Dienstverlening aan huurders is onvoldoende goed en/of snel • Administratieve fouten en incidenten (met herstelkosten)
<i>Maatregelen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Processen inrichten, beschrijven en optimaliseren • Proceseigenaarschap en inzet kerngebruikers optimaliseren • Intern controleplan opstellen en uitvoeren • Zorgen voor voldoende kennis en kunde
7. Frauderisico*	
Het risico dat Mijande Wonen opzettelijk misleid wordt door iemand die daarmee een onrechtmatig of onwettig voordeel wil behalen (intern, extern, woonfraude).	
<i>Gevolgen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële schade (directe kosten en/of herstelkosten) • Imagoschade • Onrust in de organisatie
<i>Maatregelen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Structurele aandacht voor integriteit en fraude (gedragscode, meldcode, training, gesprekken) • Procesmanagement (met functiescheiding en 4-ogenprincipe) • Soft controls inzetten (bijv. voorbeeldgedrag tonen en bevorderen van betrokkenheid, bespreekbaarheid en aanspreekbaarheid)

Frauderisico

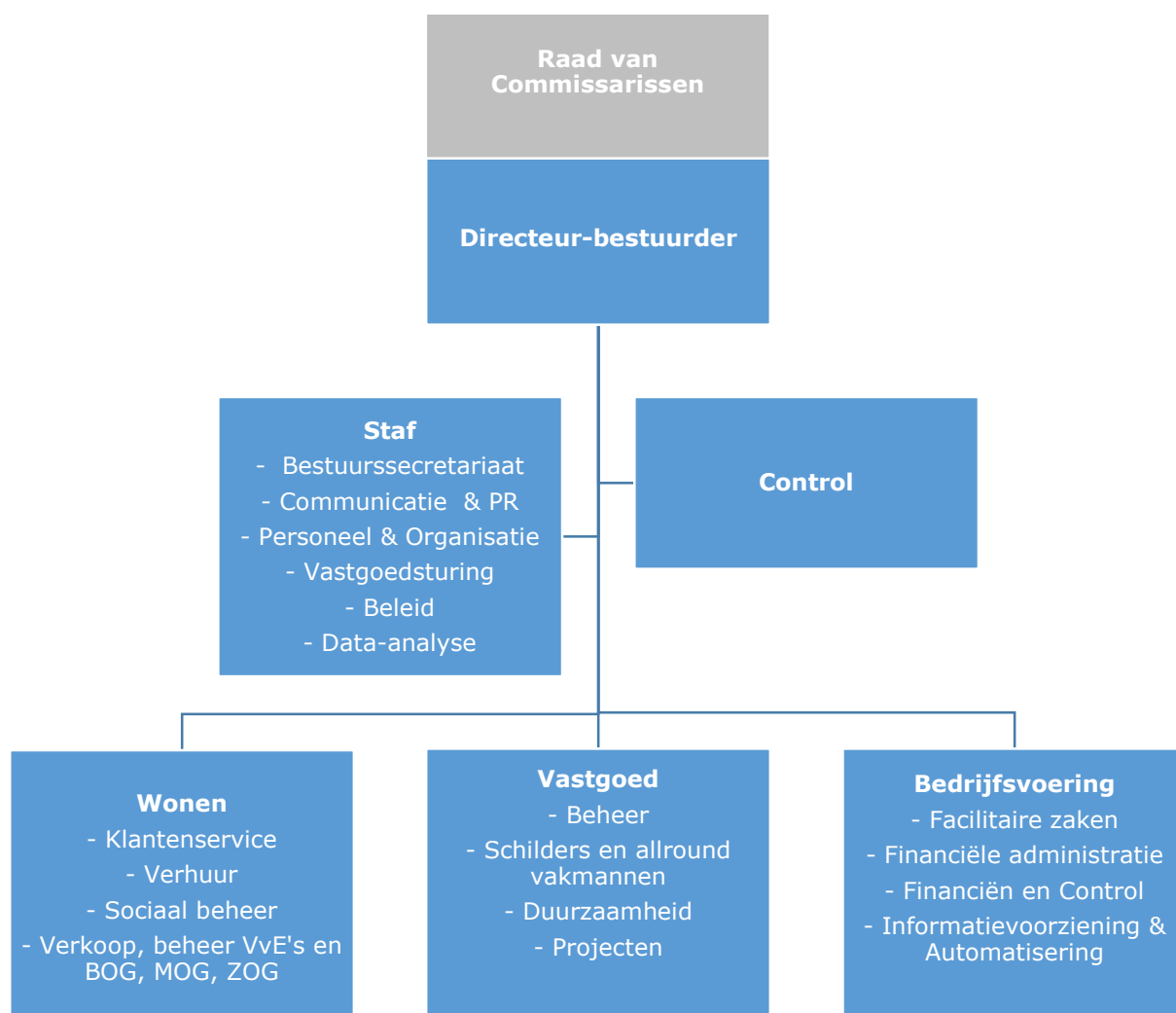
Het frauderisico zien we als een strategisch risico, omdat fraude veel invloed kan hebben op de organisatie (en haar doelstellingen) en we aandacht van het management voor dit risico een vereiste vinden. We kunnen er als organisatie veel aan doen om het risico te beperken.

Het frauderisico wijkt af van de overige strategische risico's is doordat er niet slechts één of enkele collega's zicht op hebben, maar dat het door de hele organisatie voor kan komen. Het is altijd onderwerp van gesprek in het kernteam risicomanagement en bij de gesprekken met collega's over de andere strategische risico's. Daarnaast komt het frauderisico altijd aan de orde bij het beschrijven van processen. Tenslotte krijgt het frauderisico ook aandacht van de RvC. De voorzitter vraagt tijdens RvC-vergaderingen altijd aan alle aanwezigen of er meldingen zijn op het gebied van integriteit. Er wordt dus op verschillende manieren, op verschillende niveaus en met verschillende collega's aandacht besteed aan het identificeren en voorkomen van fraude. Ook de jaarlijkse dilemmatraining en daarop aansluitende gesprekken over integriteit dragen hieraan bij. In 2023 hebben we geen fraude geconstateerd.

In 2023 is, naast de hierboven genoemde 'standaard aandacht', nog op een aanvullende manier aandacht besteed aan het frauderisico. We hebben een frauderisicoanalyse opgesteld, waarvoor een enquête onder alle medewerkers is uitgezet over soft controls bij Mijande Wonen. De analyse is met MT en RvC besproken en de enquêteresultaten zijn gedeeld met alle collega's. De belangrijkste conclusie na het uitvoeren van de frauderisicoanalyse, inclusief het onderzoek naar de soft controls, is dat de directeur-bestuurder en het MT open en benaderbaar zijn en tegenspraak naar elkaar en vanuit de organisatie bevorderen. Medewerkers zijn betrokken en zien goed voorbeeldgedrag.

1.5 De organisatie

Op 31 december 2023 werkten we met 77 medewerkers aan het bieden van een thuis aan huurders in ons werkgebied.



Vast en flexibel

Mijande Wonen werkt met een vaste kern medewerkers aangevuld met een flexibele schil. Deze manier van werken biedt ons de ruimte om te doen wat nodig is en waar en wanneer het nodig is. De vaste kern zorgt voor continuïteit en behoud en overdracht van kennis. De flexibele schil zorgt voor specifieke expertise, een frisse blik en voor werkdrukverlaging wanneer het nodig is.

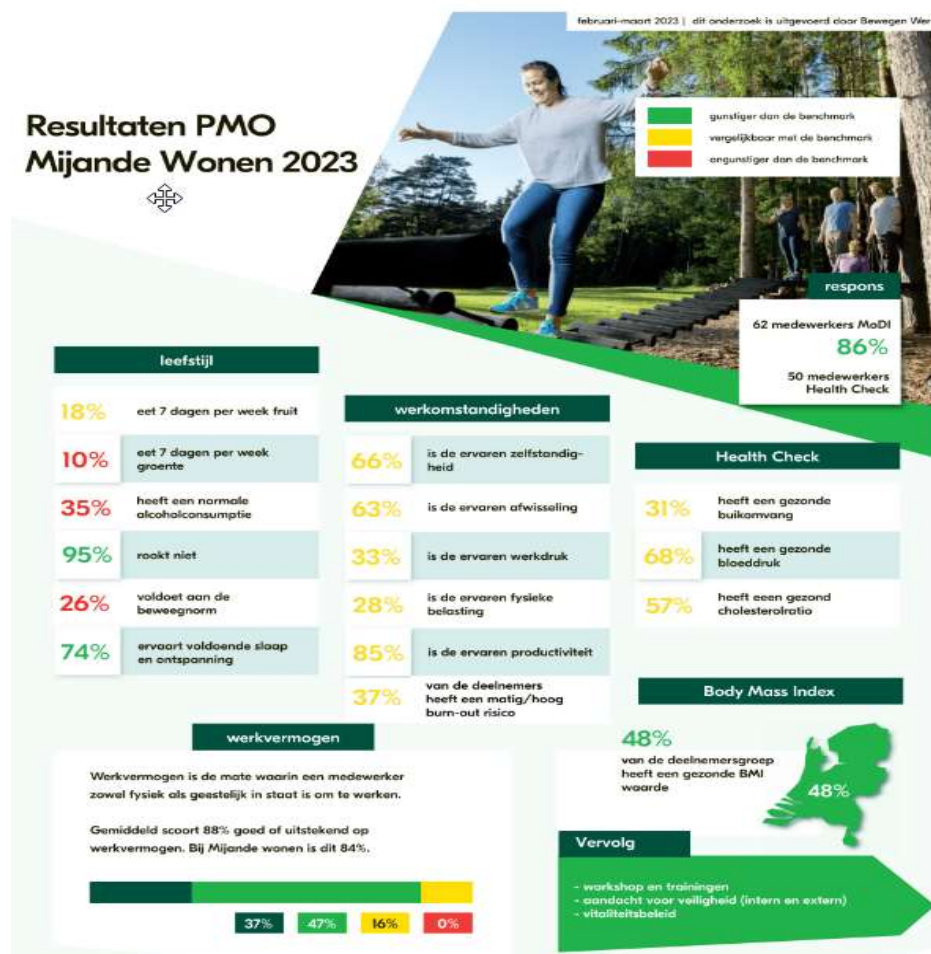
Interne doorstroom

Inwoners een passend thuis bieden, dat is mensenwerk. Ons kapitaal zit niet alleen in de stenen, maar juist ook in onze medewerkers. Om de medewerkers een prettige werkomgeving te (blijven) bieden, doen we verschillende dingen. Zo stimuleren we de interne doorstroom van medewerkers. Medewerkers die door willen groeien, hun kennis willen verdiepen of verbreden geven we hiervoor de ruimte. Ook creëren we nieuwe functies als blijkt dat dit ons werk en onze huurders ten goede komt. Zo kennen we sinds 2023 de functie van projectconsulent en komt er in 2024 een woonwensenconsulent.

In 2023 kregen we ook te maken met twee collega's die als interim aan de slag gingen in een interne functie. Het ging om de manager Vastgoed die interim-directeur-bestuurder werd en een projectleider die de interim-manager vastgoed werd. Het vertrouwen van medewerkers in elkaar en het elkaar gunnen van nieuwe mogelijkheden is groot binnen Mijande Wonen.

Preventief Medisch Onderzoek (PMO)

In 2023 mochten medewerkers vrijwillig meedoen met het Preventief Medisch Onderzoek. In totaal vulden 62 (van de 72 benaderde) medewerkers de vragenlijst in. En 50 medewerkers deden mee aan de gezondheidscheck. Een samenvatting van de resultaten:



In contact

Om goed in contact te zijn met onze bewoners tijdens projecten introduceerden we in 2023 een nieuwe functie, namelijk Projectconsulent. Met deze functie willen we meer regie op de bewonerscommunicatie voeren. Tegelijkertijd zien we dat de contacten met bewoners veranderen. De maatschappij verandert. Mensen zijn mondiger en situaties zoals corona, energiecrisis, woningtekorten en meer zorgen voor kortere lontjes bij mensen. Dit zien we terug in de manier waarop bewoners met ons omgaan. Om die reden hebben we in 2023 ons agressieprotocol aangepast. Medewerkers kregen daarbij de mogelijkheid om een agressietraining te volgen. Op die manier leren we medewerkers omgaan met verschillende (bedreigende) situaties. Dit is in het kader van veilig werken belangrijk.

Blijven leren

Medewerkers krijgen de ruimte om zich te blijven ontwikkelen met opleidingen, cursussen en trainingen. Zo was er in 2023 het aanbod voor een timemanagement training, volgde de directeur-bestuurder een Comenius leergang en volgden verschillende individuele medewerkers opleidingen. Ook waren er afdelingsgerichte opleidingen. Onder meer op het gebied van treasury en fiscaliteit. In totaal is er een bedrag van € 148.000 besteed aan opleidingen.

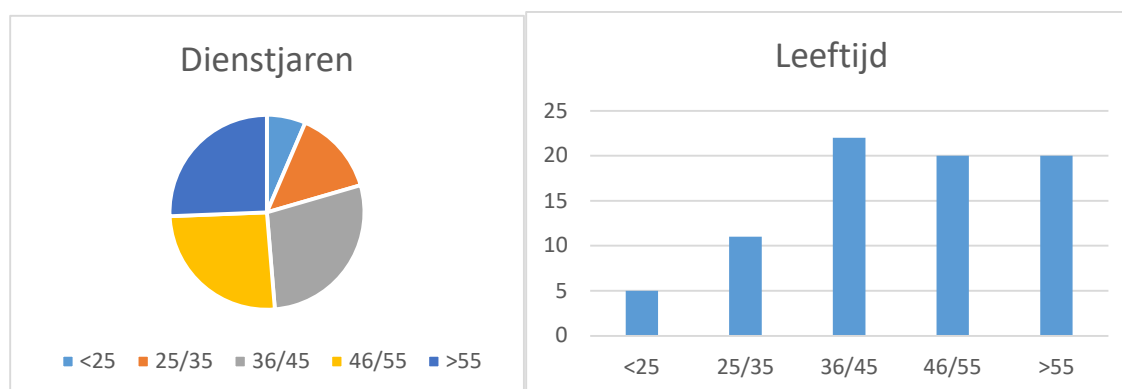
Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage over 2023 is 5,9%. Dit verzuimpercentage is aanzienlijk gedaald ten opzichte van 2022 (9,7%). We zetten veel in op preventie om ziekteverzuim te voorkomen. Daar waar ziekteverzuim niet te voorkomen is, zetten we goede verzuimbegeleiding in. Het CBS publiceert per kwartaal de landelijke cijfers ziekteverzuim. De cijfers van het eerste kwartaal van 2023 lag op gemiddeld 5,7%. In het tweede kwartaal was het ziekteverzuimpercentage 5% en in het derde kwartaal was het 4,8%.

In- en uitstroom	31-12-2022	Instroom	Uitstroom	Mutatie	31-12-2023
Medewerkers	70	14	-7	0	77
FTE	59,2	8,7	-4,1	1,6	65,4

In 2023 verwelkomden wij 14 collega's. En we namen afscheid van 7 collega's. De uitbreiding is met name noodzakelijk voor de toenemende werkzaamheden door de nationale prestatieafspraken. Wij hebben een evenwichtige verdeling van mannen (38) en vrouwen (39) 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.

Het gemiddeld aantal dienstjaren is 11 jaar.



De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 45 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.

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 2023 maakten 4 medewerkers gebruik van de demotieregeling en 1 medewerker maakt gebruik van het generatiepact.

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 2023:

“In 2023 kregen we te maken met een wisseling van directeur-bestuurder. Voor ons als OR was het fijn dat een interne collega de rol van interim-directeur-bestuurder op zich nam. Met zowel Melanie Maatman als Rudy Ligtenberg voerde de OR goede gesprekken. Deze gesprekken hadden een prettige sfeer. Als OR voelen we ons gehoord.

De open sfeer maakt ook dat alle onderwerpen bespreekbaar zijn. Zo hebben we vorig jaar aandacht gevraagd voor de werkdruk die medewerkers ervaren. Als OR pakken we signalen op van collega's die aangeven dat ze het (erg) druk hebben. Dit signaal hebben we doorgegeven aan de directeur-bestuurder. Het MT pakte dit op door het onderwerp te bespreken tijdens de werkoverleggen. Zo werken we samen aan het voorkomen van uitval onder medewerkers.

Daarnaast was veiligheid een belangrijk onderwerp in 2023. Onder meer een rechtszaak zorgde ervoor dat medewerkers zich onveilig voelden. Daarnaast zien we dat de maatschappij verandert. Huurders zijn steeds mondiger. Verbaal geweld en bedreigingen maken we steeds vaker mee. Met trainingen en het aanpassen van het agressieprotocol ondersteunen we medewerkers bij het veilig blijven uitvoeren van hun werk. Ook waarschuwen we bewoners die onacceptabel gedrag laten zien eerder met een officiële brief.

In 2023 namen we ook weer deel aan een OR platform met woningcorporaties uit Twente. Met deze deelname delen we kennis en ervaringen. Twee keer per jaar is er een fysieke bijeenkomst. In maart waren we te gast bij De Woonplaats in Enschede en in november ontvingen wij de collega corporaties bij ons. Bij deze bijeenkomsten bespraken we actuele onderwerpen zoals vacatures (en de toename ervan), CAO onderhandelingen en de werkkostenregeling.

Wij kijken terug op een goed jaar in rustig vaarwater waarin we als OR en organisatie het verschil blijven maken voor onze huurders én onze medewerkers.”

Samenstelling van de OR

De Ondernemingsraad (OR) van Mijande Wonen bestond in 2023 uit vijf leden:

- Matthijs Quik, voorzitter (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Maartje Egberink, secretaris (afgevaardigde namens afdeling Bedrijfsvoering)
- Yvonne Sniijders, lid (afgevaardigde namens de afdeling Bedrijfsvoering)
- Ria Spoor, lid (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Martin Lubbelinkhof, lid (afgevaardigde namens afdeling Vastgoed)

Adviseren

De OR was in 2023 betrokken bij verschillende onderwerpen:

- Afdelingsjaarplannen
- Verduurzaming
- Project De Oale Bouw
- Begroting 2023
- Huisvesting en Werken waar je nodig bent
- Personeelszaken
- Veiligheid
- Dynamics Empire

Overleg RvC

Ook in 2023 sprak de OR met de Raad van Commissarissen. Dit was wederom een goed gesprek waarbij ervaringen en indrukken werden uitgewisseld.

Vooruitblik

“In 2024 blijven we aandacht vragen voor de werkdruk en de veiligheid van onze mensen. Grote projecten zoals Dynamics Empire vragen de nodige tijd en aandacht van veel collega’s. De veranderende maatschappij vraagt om aandacht voor een veilige werkomgeving. Als OR blijven we ons daarvoor inzetten.”

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 5 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: In 2023 namen we afscheid van Melanie Maatman. Jammer dat ze vertrok, maar als RvC begrijpen we wel dat dit een volgende stap in haar carrière is. We hebben snel stappen gezet om de functie van directeur-bestuurder weer in te vullen. Dat de interim rol door een interne collega (de manager Vastgoed) wordt opgepakt, vinden we erg fijn. De organisatie en ook wij als RvC hebben veel vertrouwen in Rudy Ligtenberg. Bovendien stimuleren we het laten doorgroeien van goede mensen in je eigen organisatie. Tegelijkertijd hebben we snel geschakeld met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en met Erly om de procedure voor de werving in gang te zetten. Dit proces is goed verlopen en we hebben er alle vertrouwen in dat Rudy groen licht van de Aw krijgt en de functie definitief gaat invullen.

Ook binnen de RvC was er een wijziging in de samenstelling. Isa Kahraman gaat zijn politieke ambities vervullen in de Tweede Kamer en heeft eind vorig jaar helaas de RvC eerder dan gepland verlaten. De werving voor een nieuw lid heeft in 2023 plaatsgevonden en er is een nieuw lid gevonden. Op dit moment wachten we ook hier op de goedkeuring van de Aw.

Voor de verdere ontwikkeling van Mijande Wonen was de aanschaf van een nieuw IT-systeem (erg) belangrijk in 2023. De RvC, en dan met name Isa Kahraman, heeft kritisch meegekeken en adviezen gegeven voor de aanschaf van een nieuw systeem.

Op het gebied van de woningvoorraad zijn we blij dat de bouw van de nieuwe, duurzame woningen in de Oale Bouw in Westerhaar gestart is. Dit herstructureringsproject is een van de grootste plannen voor Mijande Wonen op dit moment. De eerste sleutels zijn in december uitgereikt. In Weerselo mochten bewoners van de eerste 16 flexwoningen hun sleutels ontvangen in 2023. Het is mooi te zien dat Mijande inspeelt op de nieuwe tendens van het neerzetten van tijdelijke woningen. Deze 16 woningen kregen bewoners met verschillende achtergronden.

Om voldoende passende woningen in beheer te houden heeft Mijande Wonen woningen van Habion en Woonzorg Nederland in 2023 overgenomen. Als RvC hebben wij hier positief advies over gegeven. Voor de portefeuillestrategie is het belangrijk dat mensen in de eigen kernen kunnen blijven en dat deze woningen beschikbaar blijven voor sociale huur. Als RvC kijken we naar zowel het volkshuisvestelijke als het financiële aspect.

Onze rol is om goed toezicht te houden en om uit te leggen hoe we dit doen. In 2023 hebben we dan ook een interne zelfevaluatie gehouden. Dit doen we eens per 2 jaar. Het andere jaar vindt er een externe evaluatie plaats. Met deze evaluaties houden we onszelf scherp. We vragen de directeur-bestuurder en ook de OR om ons feedback te geven op ons functioneren. In 2023 ontvingen we positieve beoordelingen. Ook de gesprekken met de OR verliepen goed en in een positieve sfeer.

In 2023 gaven we ook de opdracht voor het uitvoeren van een visitatie. Deze visitatie wordt in 2024 uitgevoerd en voor de zomer afgerond.

Terugkijkend op 2023 kan ik zeggen dat het een jaar was met de nodige veranderingen en belangrijke besluiten. Als RvC zijn we een divers gezelschap met verschillende achtergronden. We vullen elkaar daardoor goed aan. We zijn kritisch op elkaar en op de organisatie. Toch hebben we nog nooit hoeven stemmen over een besluit. Onze besluiten in 2023 zijn altijd unaniem genomen.”

Blik naar 2024

Er ligt voor de gemeenten een behoorlijke volkshuisvestelijke opgave in Twente. Hoe kijkt de RvC hiernaar als het gaat om 2024?

Rits Verkerk: "In 2023 hebben we ingestemd met een strategiewijziging als het gaat om het bouwen van nieuwe woningen. Waar eerder sprake was van krimp, hebben we het nu over een lichte groei van woningen. Als RvC kijken we dan ook uit naar deze nieuw te bouwen woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. Deze uitbreiding van woningen is nodig en dit hebben we ook met elkaar afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken.

Verder zien we dat de versnelling van de verduurzaming goed verloopt. Als het nog wat meer of sneller kan in 2024, dan juichen we dat als RvC natuurlijk toe. De betaalbaarheid van onze woningen is goed. Gemiddeld zijn de huren wat lager dan bij vergelijkbare corporaties. Aan de beschikbaarheid en duurzaamheid van de woningen blijven we ook in 2024 hard werken.

Zolang wij de mogelijkheid, financieel gezien, hebben om bij te bouwen en woningen te verduurzamen, doen we het optimale van wat mogelijk is. Daar zien wij als RvC op toe."

2.1 Besturen en toezichhouden (governance)

Wie zijn wij?



De RvC van Mijande Wonen bestaat bij het schrijven van dit verslag uit vier leden (het vijfde lid is geselecteerd maar nog niet benoemd):

Frank Weusthof, Rits Verkerk (voorzitter), Anna Ermers en Marleen Bijker. Isa Kahraman is per 1 januari 2024 officieel afgetreden en de benoeming van zijn opvolger is afhankelijk van een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen.

Samenstelling 2023

Profielschets

In de profielschets staat waar een commissaris bij Mijande Wonen aan moet voldoen. Jaarlijks evalueren wij de profielschets. In 2023 pasten wij de profielschets aan vanwege de werving en selectie van twee nieuwe leden in 2023 en 2024. De algemene profielschets staat op 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 als RvC. 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 2023 geen herbenoemingsprocedures voor. Er was wel sprake van een benoemingsprocedure, namelijk die van de bestuurder a.i.. Daarnaast is er veel tijd besteed aan de voorgenomen benoemingen van een definitieve bestuurder en de selectie van twee nieuwe leden RvC. Deze kunnen in 2024 definitief benoemd worden.

Hieronder leest u de samenstelling van de RvC in 2023.

Naam	Geboorte jaar	Deskundigheid gebied	Nevenfuncties	Hoofdfunctie
Rits Verkerk (m)	1952	Financieel/ Volkshuisvesting/ Vastgoed- ontwikkeling/ Ondernemerschap Voorzitter RvC vanaf 1 juli 2020	Voorzitter Stichting Vrienden van Estrela Nova Penningmeester Widar Beheer (gezondheidscentrum Zeist) Lid RvT GewoonSpeciaalOnderwijs Vice-voorzitter RvC WoonGoed Zeist 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)	Managing Director Accenture
Frank Weusthof (m)	1967	Personeel & Organisatie	Vrijwilliger K.V.V. Quick '20 Bestuurslid Synergia, inkoop- en ontwikkelorganisatie	MT-lid/Hoofd PZ&O onderwijsbureau
Marleen Bijker (v)	1971	Volkshuisvesting/Vastgoed/Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)		Directeur domein Stad & Omgeving gemeente Harderwijk
Anna Ermers (v)	1968	Volkshuisvesting/Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Administratie, Personeel, PR bij Iesslerer Interieur Lid SchoolAdviesRaad Almende College Bestuurslid Innovatiecentrum ICER in Ulf Voorzitter Werkgroep IJzeren Ring namens gem. OIJ Voorzitter bestuur Coöperatie Mauritius i.o. Bestuurslid/Secretaris SchuldHulpMaatjes OIJ Voorzitter/lid politieke partij	Zelfstandig adviseur

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 van Mijande Wonen 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 2023 is opnieuw positief afgesloten door een goede beoordeling van beide instanties. Dat maakt ons trots.

Commissies

Wij werken met 3 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 rapportagelijns 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 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.

In 2023 is door nieuwe ontwikkelingen op integriteit, specifiek gesproken over vastgoedbezit onder commissarissen en bestuurders. Binnen de RvC van Mijande Wonen is geen sprake van conflicterend vastgoedbezit. Dat betekent dat enkele leden vastgoed bezitten en verhuren, maar niet in het werkgebied van Mijande Wonen en passend binnen de normen.

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. Aanspreekbaarheid ontstaat ook door zichtbaarheid.

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 2023 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. Wij bespraken mogelijke 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. Eind juni troffen wij elkaar, samen met het MT, voor een Heisessie, om te vergaderen en aansluitend de nieuwe portefeuillestrategie (in wording) te behandelen. Daarbij is ook naar de toekomst van Mijande Wonen gekeken in zijn algemeenheid. De eerste aanzet voor een nieuwe portefeuillestrategie is ook eerder met de RvC besproken en was vaker onderdeel van gesprek.

Tijdens de vergadering eind november is gezamenlijk geëvalueerd over de samenwerking in de RvC. De jaarlijkse zelfevaluatie RvC is dit jaar georganiseerd door de voorzitter RvC.

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 wordt gekeken welke onderwerpen van de agenda extra aandacht nodig hebben. 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 Wonen 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 jaren ging het vaak over projecten, investeringen in verbouw en nieuwbouw, met name het project De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk en het verduurzamen van woningen. Bijzonder was de overname van twee complexen van Habion en van Woonzorg Nederland, waarbij de laatste overdracht in de vorm van een taakoverdracht is gerealiseerd. In 2023 namen wij 29 besluiten (bestuursbesluiten die we goedkeurden, maar ook besluiten van de RvC).

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

Goedgekeurd:	Vastgesteld:	Overige onderwerpen die aan de orde waren en waar kennis van is genomen:
<ul style="list-style-type: none"> • Treasuryjaarplan 2023 • Investeringsvoorstel flexwoningen Twenterand Vriezenveen en Den Ham, 23 appartementen Ootmarsum (taakoverdracht) en 10 woningen Habion (koop/overname) • Afspraken overschrijdingspercentage en bedrag jaarbegroting • Beleid Huurprijzen Daeb • Investerings WKK Denekamp en Den Ham • Meldregelingen (misstanden) • Realisatieplannen nieuwbouw Spikkert en Brookhuis en Nassastraat Vroomshoop (Kadernota) Begroting 2024 • Dynamische portfeuillestrategie 	<ul style="list-style-type: none"> • Rooster van Aftreden RvC • Bezoldiging RvC en bestuurder a.i. 2023/2024 • Jaarverslag RvC 2022 • Jaarrekening 2022 en decharge bestuurder • Opdracht en herbenoeming Baker Tilly voor controle over 2023/controleplan 2023 • Belet en ontstentenis RvC • Governance –agenda 2024 • Benoeming bestuurder a.i. • Werving&selectie (via Erly) bestuurder en RvC leden • Procedure en profiel bestuurder • Procedure en profiel RvC leden • Intern controleplan 2023 • Gezamenlijk besluit tot visitatie in 2024 en opdracht Ecorys 	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfevaluatie RvC en teamontwikkeling • Toekomst Mijande Wonen, position paper • Verduurzaming • Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties • Klachten (huurders) • Contact Aw en WSW • Omgang, participatie en invloed belanghebbenden • Managementletter interimcontrole 2023*) • Jaarlijkse huurverhoging • Benchmarkgegevens • Risicomanagement • Strategisch Beleid • Risicoanalyse ZOG • Gedragscode (integriteit)

* Baker Tilly heeft aangegeven dat zij vaststellen dat de organisatie haar primaire processen voldoende op orde heeft. Naast controles binnen de primaire processen is er ook voldoende aandacht aanwezig in de 2e en 3e lijnscontrole. Ook spant de organisatie zich in om haar primaire processen te verbeteren, zowel op het gebied van efficiency als interne beheersing. Dit is ook zichtbaar doordat de organisatie heeft gekozen om over te stappen van ERP-systeem, een bewuste keuze van de organisatie. De organisatie heeft voldoende aandacht voor deze overstap gezien de planning om het systeem te implementeren en het feit hoe medewerkers betrokken worden bij deze overgang.

Samenvattend concluderen wij dat de organisatie kwaliteit en verduurzaming belangrijk vindt bij het uitvoeren van haar projecten. Hierbij worden de financiële ontwikkelingen van projecten voldoende gemonitord, al is hier ruimte voor verbetering.

Integriteitscode (gedragscode)/Meldregelingen

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.

De gedragscode is vanwege nieuwe ontwikkelingen en inzichten aangepast, met goedkeuring van de OR. Verder is vanwege gewijzigde wetgeving ook de meldregeling aangepast. Er is een nieuwe meldregeling geïntroduceerd, naar het model van Aedes.

Dit is juridisch correct en voldoet aan alle eisen. Daarbij hebben we ons eigen korte model gemaakt, om het ook werkbaar en leesbaar te houden voor medewerkers.

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. Het onderwerp vastgoedbezit is besproken en eerder al toegelicht onder "Waarom werken wij zo?".

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.

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 2023 uit Anna Ermers (voorzitter) en Marleen Bijker. De aandachtsgebieden zijn het volkshuisvestelijk en het maatschappelijk belang. Deze commissie bespreekt volkshuisvestelijke onderwerpen en het belanghoudersbeleid. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor.

De commissie Wonen vergaderde dit jaar 3 keer met de bestuurder en de manager Wonen. De commissie sprak over de tweejaarlijkse en de landelijke prestatieafspraken, over speerpunten 2023-2024, over de huurverhoging 2023, jaarverslag 2022, het project De Oale Bouw Westerhaar en het regionaal woonvindstelsel WoningHuren.nl.

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.

Maatschappelijk Belang

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

Overleg met Huurdersraad

Wij ervaren de samenwerking met de Huurdersraad van Mijande Wonen als erg prettig. In maart hebben twee (huurders)commissarissen de vergadering van de Huurdersraad bijgewoond.

Verder hebben de Huurdersraad en enkele leden van de RvC, waaronder Marleen Bijker en Anna Ermers, bijgepraat eind november, om te horen wat er leeft.

De Huurdersraad is uitgenodigd voor de tweede gespreksronde die we voerden met een kandidaat bestuurder.

Overleg met Ondernemingsraad

In april was het jaarlijkse overleg tussen de OR en de RvC. De bestuurder van Mijande Wonen is niet bij deze jaarlijkse overleggen aanwezig. Dit jaar was sprake van een informeel overleg, zonder agenda of verslag. Er is gesproken over lopende ontwikkelingen, zoals het woonvindsysteem en de consequenties voor huurders en medewerkers.

Eind november woonden alle leden van de RvC een overlegvergadering tussen bestuurder en OR bij. Daarbij was de RvC toehoorder, bij een regulier overleg. Daar werden diverse onderwerpen besproken, zoals de toenemende agressie en onveiligheid, waar medewerkers mee te maken hebben. De overgang naar het nieuwe systeem Dynamics Empire, in relatie tot de werkdruk en de instemmingsaanvragen meldregelingen en gedragscode. Verder is het project Westerhaar besproken en de huisvesting (kantoor Denekamp) cq het thuiswerken nu en in de toekomst.

Tussendoor is er contact tussen de voorzitter van de OR en de voorzitter van de RvC om elkaar op de hoogte te houden van wat er speelt en leeft. De OR heeft adviesaanvragen ontvangen voor de benoeming van de bestuurder en een commissaris. Daar komt nog een verzoek voor advies bij over de tweede commissaris. De OR is ook betrokken bij het opstellen van beide profielschetsen en uitgenodigd voor de tweede gespreksronde met kandidaat bestuurders.

Wij ontvangen van het team communicatie 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 2023 overleg met het bestuur, de manager Bedrijfsvoering, de controller en met de externe accountant.

Eind juni 2023 bespraken we de jaarrekening over 2022 met de externe accountant en keurden we deze vervolgens goed.

Eind 2023 keurden wij de begroting voor 2024 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 2023 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 2023 vergaderde deze commissie 4 keer, waaronder een overleg met de externe accountant en de controller, zonder de bestuurder.

De Auditcommissie sprak vooral over: Reglement Financieel beleid en Beheer, financieel beleid, fiscaal beleid, DBE, treasury (jaarplan 2023 en statuut), risicomanagement, WSW, jaarrekening 2022, de management letter, de (kadernota) begroting 2023, rapportages, aandachtspunten voor werkplan externe accountant en intern controleplan 2023.

Externe accountant

De bestuurder en de Auditcommissie beoordelen minimaal 1 keer in de 4 jaar het functioneren van de externe accountant. In 2023 bespraken wij de samenwerking met Baker Tilly. Wij ervaren de samenwerking als 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. In 2023 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 2023 uit Frank Weusthof (voorzitter) en Anna Ermers. 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 2023. Daarnaast nam zij samen met de bestuurssecretaris, rond de zomer 2023, het voortouw voor het aftreden van de bestuurder en de benoeming van een nieuwe (tijdelijke) bestuurder, waarna een traject van werving en selectie werd gestart. Kort daarna werd ook een selectietraject voor twee commissarissen opgestart, waardoor er veel contact was tussen deze commissie, de bestuurssecretaris en Erly, het adviesbureau dat opdracht kreeg, om beide procedures te begeleiden. In december (en januari 2024) zijn digitaal en persoonlijk gesprekken gevoerd met Erly en met kandidaten. Daar is een bestuurder voor definitieve benoeming uit voort gekomen, net als twee commissarissen, die in 2024 benoemd worden. Van alle formele commissievergaderingen zijn notulen (op)gemaakt. Onderwerp van gesprek waren de (voorgenomen) benoemingen RvC leden en bestuurder, het functioneren van de bestuurder. Daarnaast is gesproken over personele en bestuurlijke ontwikkelingen. De (voortgang van) doelstellingen voor 2023 en voor 2024 zijn afgestemd, net als de bezoldiging, vergoedingen en pensioen van de bestuurder a.i. en de vergoedingen RvC voor 2024.

Nevenfuncties bestuurder

Bestuurder Melanie Maatman had 2 nevenfuncties in 2023: toezichthouder bij SZR in Tiel en Bestuurslid van WoON Twente (tot haar aftreden bij Mijande Wonen). Bestuurder a.i. Rudy Ligtenberg had 2 nevenfuncties in 2023: penningmeester Parkgebouw Rijssen, voorzitter MDO labs Pioneering/WoON Twente.

PE-punten bestuurder

Ook een bestuurder is verplicht tot permanente educatie (108 PE-punten in 3 jaar). In 2023 behaalde Melanie Maatman 21,5 punten en daarmee komt het totaal op 149 punten in 4 jaar tijd. Ook stelden beide bestuurders duidelijke opleidingsdoelen en stemden deze af met de RvC.

Opleiding	PE-punten behaald in 2023
Intervisie bijeenkomsten van de Beweging	10
Landelijke Contactgroep Volkshuisvesting: werkbezoek Alphen aan den Rijn, thema huurdersparticipatie	2,5
Landelijke Contactgroep Volkshuisvesting: werkbezoek Bilthoven, thema calamiteiten	2
Comenius Leergang	7

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 2023 maakten wij afspraken met de bestuurder over te behalen doelen in 2023.

De bezoldiging van de bestuurder voldoet aan de geldende wettelijke kaders, waaronder de Wet Normering Topinkomens en de specifiek daarin opgenomen "staffelregeling". Over heel 2023 beoordeelde de RvC het functioneren van de bestuurder zonder meer als goed. Op eigen initiatief is door de bestuurder besloten om ontslag te nemen vanwege een nieuwe uitdaging bij een collega-corporatie. Dat wordt begrepen maar ook zeker betreurd.

De verantwoording over de bezoldiging van de bestuurder in 2023 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

2.6 Verder over de RvC

Zelfevaluatie

In 2023 voerde de RvC een zelfevaluatie uit, op initiatief van de voorzitter. De verplichte externe begeleiding was niet aan de orde en staat gepland voor 2024. Het functioneren van de RvC als team en de individuele rol is in kaart gebracht. Tegelijk de samenwerking met de bestuurder. Dat bespraken we eind 2023 met elkaar. Conclusie:

"De RvC bijeen in haar bijeenkomst op 29 november 2023 komt tot de conclusie dat de zelfevaluatie goed is verlopen. De RvC constateert dat zij als team goed hebben samengewerkt en er ook een goede verstandhouding was met de directeur-bestuurder. Aandachtspunt blijft de terughoudendheid van de RvC als adviseur. Vooral de wijze waarop de reactie wordt gegeven is daarbij van belang. (Niet ik adviseer om ..., maar meer de vraag stellen op welke wijze zou...)"

Teamvorming

De sfeer binnen de RvC is goed. We werken prettig, efficiënt en constructief met elkaar samen. In 2022 volgden we een training "Masterclass Sturen en toezicht op cultuur & gedrag" via VTW. Georganiseerd en begeleid door Puck Dinjens (Governance in Balans). Deze heeft bijgedragen aan onze teamvorming en die met bestuur en MT. Daarnaast heeft de bovengenoemde zelfevaluatie bijgedragen aan onze teamvorming als RvC. Net als informeel contact en overleg. Vanwege de nieuwe teamsamenstelling in 2024 zal toekomstig opnieuw aandacht zijn voor dit onderwerp.

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.

Naam	PE-punten behaald in 2022	PE-punten behaald in 2023
Rits Verkerk	7	6
Anna Ermers	7	1
Isa Kahraman	7	1
Frank Weusthof	7	7
Marleen Bijker	7	4

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 2023 is besloten deze te verhogen naar € 12.250 voor een lid en € 18.250 voor de voorzitter (exclusief btw). Voor 2024 is eind 2023 besloten de vergoeding te verhogen naar € 12.750 (lid) en € 19.000 (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 bestuurders in 2023 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. Sinds 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	Aftredend
Rits Verkerk	Voorzitter en lid RvC	1 juli 2016	1 juli 2020 en 1 juli 2022 herbenoemd	1 juli 2024
Frank Weusthof	Lid RvC	1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoemd	1 juli 2025
Isa Kahraman	Lid RvC	1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoemd	1 januari 2024 vervroegd afgetreden
Marleen Bijker	Lid RvC	1 juli 2022	1 juli 2026 herbenoembaar	1 juli 2030
Anna Ermers	Lid RvC	1 januari 2021	1 januari 2025 herbenoembaar	1 januari 2029

2.7 Vaststelling van de jaarstukken 2023

De RvC verleent de bestuurder, de heer Ligtenberg, décharge voor het gevoerde beleid in de periode: 1 november 2023 tot en met 31 december 2023, zoals verwoord in dit jaarverslag. Daarnaast verleent de RvC de voormalig bestuurder, mevrouw Maatman, décharge voor het gevoerde beleid in de periode: 1 januari 2023 tot en met 31 oktober 2023.

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2023 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 volgens de integriteitsverklaring.

Vriezenveen, 19 juni 2024

Getekend, namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. G. Verkerk
Voorzitter

Dhr. F.G.M. Weusthof

Mevr. M.M. Bijker

Mevr. A.G.M. Ermers

Dhr. R. Dijkhof



3. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	Wegings- factor x 1	2023	2022	
1. Woningen				
Begin boekjaar in exploitatie		4.650	4.680	
af: verkoop		-17	-18	
af: sloop		-43	-13	
bij: herclassificatie		-	-	
bij: teruggekocht uit VOV		-	-	
bij: nieuwbouw/aankoop		53	1	
<i>Einde boekjaar woningen in exploitatie</i>	<i>1,00</i>	4.643	4.650	
2. Garages en autoboxen	<i>0,20</i>	31	31	
3. Parkeerplaatsen	<i>0,20</i>	69	69	
4. Onzelfstandige wooneenheden	<i>1,00</i>	156	163	
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>	29	29	
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>		4.949	4.963	
<i>Verantwoord onder voorraad verkoop *)</i>		3	5	
<i>Totaal aantal VHE in exploitatie</i>		4.946	4.958	
<i>Totaal gewogen gemiddelde aantal VHE einde boekjaar</i>		4.884	4.898	
*) Woningen die per 31 december leeg staan en bestemd zijn voor de verkoop worden verantwoord onder voorraden/vastgoed bestemd voor verkoop.				
Verhuureenheden (VHE)	2023		2022	
	Daeb	N-Daeb	Daeb	N-Daeb
1. Woningen	4.531	112	4.537	113
2. Garages en autoboxen	13	18	13	18
3. Parkeerplaatsen *3)	-	69	-	69
4. Onzelfstandige wooneenheden	156	-	163	-
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	27	2	27
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>	4.715	234	4.728	235
*3) Administratieve correctie van 5 parkeerplaatsen				
Personeelsbezetting (Fte, einde boekjaar in loondienst)		2023	2022	
Directie		1,0	1,0	
Wonen		23,2	17,7	
Vastgoed*		22,1	22,7	
Bedrijfsvoering		11,4	11,5	
Staf		7,7	6,3	
Totaal		65,4	59,2	

* In 2023 vaklieden overgeheveld van Wonen naar Vastgoed. Vergelijkende aantallen 2022 aangepast.

Verhuur en incasso	2023	2022
1. Woningzoekenden	85.866	7.067
2. Verhuringen (Daeb)	278	260
3. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	1	2
4a. Goedkope woningen	547	581
4b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoons huishoudens)	3.551	3.359
4c. Betaalbare woningen (gezinnen)	209	356
4d. Dure woningen	280	297
4e. Vrije markt (niet geliberaliseerd)	6	9
4f. Vrije markt (geliberaliseerd)	50	48
5a. Huurachterstand per 31 december in %	0,72	0,84
5b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	0,47	0,58
5c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,25	0,26
6. Huurderving boekjaar in %	1,01	1,14
Kwaliteit woningbezit		
Dagelijks onderhoud (Reparaties - en mutatie onderhoud (€ per VHE)	384	355
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	998	850
Gemiddelde WWS punten	161	158
Balans en winst-en verliesrekening (€ per VHE)		
1. Eigen vermogen	87.180	103.178
2. Vastgoed in exploitatie	124.925	136.473
3. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	378	340
4. Personeelskosten	1.200	1.047
5. Overige toe te rekenen organisatiekosten	460	398
6. Rentelasten en soortgelijke kosten	762	-24
7. Gemiddelde huur per woning 31-12	561	556
Financiële positie (Daeb en niet- Daeb)		
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	32,8	58,5
2. Loan to Value (beleidswaarde)	56,4	34,4
3. ICR	2,5	2,8
4. Dekkingsratio	30,9	24,9
5. Onderpandratio	31,4	25,2

4. Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2023	78
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	80
3	Kasstroomoverzicht 2023	81
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	83
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	84
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	93
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	96
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	96
9	Toelichting op de balans per 31 december 2023	97
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	114
11	Overige informatie	119
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	120
13	WNT Verantwoording	127

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		589.462.932	646.176.038
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		28.413.976	30.456.246
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.910.407	2.401.398
Vastgoed in ontwikkeling (VIO) bestemd voor eigen exploitatie		2.292.717	358.944
		<u>623.080.032</u>	<u>679.392.626</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie		4.605.794	4.552.327
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering		2.113.010	2.345.007
Overige vorderingen		176.498	197.662
		<u>2.289.508</u>	<u>2.542.669</u>
		<u>629.975.334</u>	<u>686.487.622</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop		642.735	932.908
Grondposities		913.050	913.050
Onderhoudsmaterialen		96.203	96.203
		<u>1.651.988</u>	<u>1.942.161</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		232.541	212.447
Overheid		74.508	104.189
Belastingen en premies sociale verzekeringen		907.897	-
Overige vorderingen		79.611	10.037
Overlopende activa		11.711	39.687
		<u>1.306.268</u>	<u>366.360</u>
Liquide middelen	(6)	964.442	9.084.155
		<u>633.898.032</u>	<u>697.880.298</u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		321.696.211	404.044.693
Overige reserves		189.861.254	119.156.030
Resultaat boekjaar		-80.365.893	-11.643.258
		<u>431.191.572</u>	<u>511.557.465</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		16.481.553	17.029.212
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		3.698.620	3.775.764
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)		162.335.599	144.255.425
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.407.738	2.042.520
Overige schulden		6.629.640	7.626.537
		<u>175.071.597</u>	<u>157.700.246</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		77.143	77.143
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)		2.500.826	5.944.886
Schulden aan leveranciers		4.392.111	2.509.268
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.381.894	444.510
Schulden terzake van pensioenen		122.004	58.452
Overige schulden		542.005	458.064
Overlopende passiva		2.137.327	2.101.052
		<u>11.153.310</u>	<u>11.593.375</u>
		<u><u>633.898.032</u></u>	<u><u>697.880.298</u></u>

2 WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 32.960.749	32.665.145
Opbrengsten servicecontracten	(12) 583.588	410.338
Lasten servicecontracten	(13) -690.730	-407.905
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -1.870.863	-1.685.982
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -11.620.023	-10.581.367
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -1.843.389	-4.422.270
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>17.519.332</u>	<u>15.977.959</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 4.469.976	4.860.381
Toegerekende organisatiekosten	(18) -61.344	-60.984
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -3.104.108	-3.746.261
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.304.524</u>	<u>1.053.136</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) -31.446.782	-15.665.342
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) -60.586.955	-7.616.078
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22) 143.790	127.936
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-91.889.947</u>	<u>-23.153.484</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(23) 389.731	394.166
Kosten overige activiteiten	(24) -558.406	-416.086
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>-168.675</u>	<u>-21.920</u>
Overige organisatiekosten	(25) -2.631.910	-2.347.209
Leefbaarheid	(26) -800.666	-548.351
Bedrijfsresultaat	<u>-76.667.342</u>	<u>-9.039.869</u>
Financiële baten en lasten	(27) -3.766.618	120.402
Resultaat voor belastingen	<u>-80.433.960</u>	<u>-8.919.467</u>
Belastingen	(28) 68.067	-2.723.791
Resultaat na belastingen	<u><u>-80.365.893</u></u>	<u><u>-11.643.258</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	32.905.077		33.902.624	
Vergoedingen	1.069.262		844.191	
Overige bedrijfsontvangsten	175.058		259.518	
Ontvangen interest	34.634		-	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		34.184.031		35.006.333
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.080.232		-4.419.517	
Onderhoudsuitgaven	-10.567.470		-8.185.466	
Overige bedrijfsuitgaven	-5.921.546		-5.431.993	
Betaalde interest	-4.709.918		-4.828.020	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-240.211		-110.111	
Verhuurdersheffing	-		-2.521.548	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-83.555		-64.197	
Vennootschapsbelasting	-700.084		-576.024	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-27.303.016		-26.136.876
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.881.015		8.869.457
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		4.470.009		4.866.640
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-9.109.574		-1.014.672	
Verbeteruitgaven	-19.767.530		-8.384.215	
Verbeteringen niet te borgen	-314.785		-17.231	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.270.754		-246.728	
Aankoop huur niet te borgen	-226.611		-	
Investeringen eigen exploitatie	-528.605		-1.854.039	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-34.217.859		-11.516.885
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-29.747.850		-6.650.245
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-29.747.850		-6.650.245
transporteren		-22.866.835		2.219.212

	2023		2022	
	€	€	€	€
Transport		-22.866.835		2.219.212
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	18.581.000		-	
Opname lening variabele hoofdsom	2.000.000		-	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		20.581.000		-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.717.532		-2.206.287	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-116.346		-115.521	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-5.833.878		-2.321.808
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		14.747.122		-2.321.808
		<u>-8.119.713</u>		<u>-102.596</u>
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		<u>-8.119.713</u>		<u>-102.596</u>
Liquide middelen per 1 januari	9.084.155		9.186.751	
Liquide middelen per 31 december	964.442		9.084.155	
		<u>-8.119.713</u>		<u>-102.596</u>

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 2023 tot en met 31 december 2023. 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 19 juni 2024.

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.

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 waarderen 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 waarderen 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 waarderen 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 waarderingen. 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.

Verwerking Regeling Vermindering Verhuurderheffing

Naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad op 8 juli 2022 over de fiscale verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing, heeft de Hoge Raad uitgemaakt dat de heffingsvermindering fiscaal dient te worden verwerkt als investeringssubsidie, die gekoppeld is aan het betrokken object en derhalve in mindering gebracht dient te worden op de stichtingskosten. In 2022 is in de commerciële jaarrekening de fiscale verwerking gevolgd. Met de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023 worden er geen RVV subsidies meer toegekend.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 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 (VIO) bestemd voor eigen exploitatie

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 woongelegenheden) 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 2024. De norm is het gemiddelde van de beheerkosten over de periode 2024-2038 gecorrigeerd voor inflatie (prijsspeil eind 2023).
- 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 en flexwoningen 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	2023	2022
Streefhuur in % van de maximaal huur	74,8%	73,0%
Onderhoudsnorm	€ 2.922	€ 2.617
Beheerlasten	€ 817	€ 782
Discontovoet (gemiddeld)	7,54%	5,62%

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. Met ingang van 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft en daarom niet meer ingerekend per 31-12-2022.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfs- middelen

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.

Voorraden

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 reserves

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 (2023: 3,36% 2022: 3,20%), onder aftrek van belasting op basis van het effectief belastingtarief (2023: 2,49% 2022: 2,38%).

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 embedded 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 derving 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. Mijande 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;
- Verhuurderheffing en andere overheidsheffingen.

De RVV subsidies zijn verwerkt als investeringssubsidie en daarom niet meer in mindering gebracht op de verhuurderheffing. Vorig jaar zijn er geen RVV subsidies ontvangen/verrekend. Daarom heeft dit geen effect voor de vergelijkende cijfers.

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 geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- 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 (VIE)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	272.425.603	263.890.023	27.501.136	28.090.843
Herwaardering	373.750.435	391.809.379	2.955.109	3.805.054
Boekwaarde per 1 januari	<u>646.176.038</u>	<u>655.699.402</u>	<u>30.456.245</u>	<u>31.895.897</u>
<i>Mutaties</i>				
Overheveling van ten dienste van (daeb)	-	-	-	421.896
Aankoop woningen	4.277.048	244.371	226.611	-
Investerings bestand bezit	22.055.984	9.851.469	365.264	26.344
RVV subsidies	-215.615	-802.000	-	-
Nieuwbouw (van VIO)	4.615.807	-	-	-
Onrendabele top nieuwbouw van VIO	-1.790.176	-	-	-
Buitengebruikstelling sloop (naar VIO)	-6.376.794	-1.540.738	-	-
Kosten/subsidies voorgaande jaren	-	33.842	-	-
Buitengebruikstelling verkoop	-2.018.989	-2.368.830	-152.212	-1.377.431
Te verkopen woningen (naar voorraad)	-642.735	-650.920	-	-281.987
Onrendabele top investering bestand bezit	-17.889.566	-11.651.836	-75.388	-361.968
Overboeking naar voorziening	-326.742	4.749.670	-220.917	361.181
Mutatie marktwaarde	-58.401.328	-7.388.392	-2.185.626	-227.686
Totaal mutaties 2023	<u>-56.713.106</u>	<u>-9.523.364</u>	<u>-2.042.268</u>	<u>-1.439.651</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	301.745.454	272.425.603	28.035.960	27.501.137
Herwaardering	287.717.478	373.750.435	378.016	2.955.109
Boekwaarde per 31 december	<u>589.462.932</u>	<u>646.176.038</u>	<u>28.413.976</u>	<u>30.456.246</u>

De aankoop betreft 23 woningen in Ootmarsum (Woonzorg Nederland) en 10 woningen in Den Ham (Habion). De investeringen bestand bezit betreft met name de verduurzamingsprojecten (225 woningen opgeleverd). De nieuwbouw betreft de 16 flexwoningen in Weerselo en de eerste vier woningen van de Oale Bouw in Westerhaar. De sloop heeft eveneens betrekking op de Oale Bouw.

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	2023	2022
Disconteringsvoet	5,69% tot 9,64%	5,45% tot 7,69%
Exit Yield	0% tot 9,64%	0% tot 9,27%
Mutatiekans	8,45%	7,84%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 910,63	€ 841,14

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

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het 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 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2023 (2022: 11,4%).

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters parkeergelegenheden	2023	2022
Disconteringsvoet	7,69% tot 7,78%	7,05% tot 7,14%
Exit Yield*	0% tot 24,19%	0% tot 59,23%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 33,89	€ 33,06

* m.u.v. extreme waarden

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed en flexwoningen

(Full versie handboek)

Inschakeling taxateur

De huursom van ons bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed (incl. zorgvastgoed en flexwoningen) 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 2022 heeft er een full-waardering voor 100% van het vastgoed plaatsgevonden. Dit jaar is het eerste jaar dat er een markttechnische update is uitgevoerd. De flexwoningen zijn in 2023 opgeleverd en zijn full-gewaardeerd.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters BOG/MOG/ZOG	2023	2022
Disconteringsvoet BOG/MOG	7,5% tot 10,26%	7,5% tot 10,39%
Disconteringsvoet ZOG	6,25% tot 8,75%	6% tot 8,75%
Exit Yield BOG/MOG*	0% tot 12,90%	0% tot 38,76%
Exit Yield ZOG*	6,75% tot 9,25%	6,50% tot 9,75%
Gem. markthuur (per m ² vvo per jaar) BOG/MC	129,87	134,65
Gem. markthuur (per m ² vvo per jaar) ZOG	€ 127,95	€ 126,61

* m.u.v. extreme waarden

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (2022: 11,4%).

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 2023 kan op hoofdlijnen worden als volgt verklaard:

Verloopoverzicht totaal (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Effect
Marktwaarde 2022	646.827	30.738	677.565	100,0%
Voorraadmutaties	-2.425	-233	-2.658	-0,39%
Vastgoedgegevens	60.767	2.603	63.370	9,35%
Methodische wijzigingen	-16.401	-1.150	-17.551	-2,59%
Validatie	-106.434	-2.864	-109.298	-16,13%
Marktontwikkelingen	7.771	-680	7.091	1,05%
Marktwaarde 2023	590.106	28.414	618.520	91,29%
Percentage marktwaarde 2023 t.o.v. 2022	91,23%	92,44%	91,29%	
Vastgoed bestemd voor verkoop naar Voorraden	643	0	643	
Marktwaarde 2023 in exploitatie	589.463	28.414	617.877	

Onroerende zaken bestemd voor de verkoop

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2023 bedraagt € 286 miljoen (2022: € 427 miljoen). Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	2023	2022
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	618.520	677.565
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	81.152	-88.625
Betaalbaarheid (huren)	148.720	215.233
Kwaliteit (onderhoud)	105.795	128.458
Beheer (beheerskosten)	-3.565	-4.689
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>332.102</i>	<i>250.378</i>
Beleidswaarde	286.418	427.188

* Incl. voorraadwoningen bestemd voor verkoop

De beleidswaarde 2023 is € 141 miljoen gedaald ten opzichte van 2022.

Verloopoverzicht totaal (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Effect
Beleidswaarde 2022	398.777	28.411	427.188	100,0%
Voorraadmutaties	1.283	-246	1.037	0,24%
Vastgoedgegevens	5.651	272	5.923	1,39%
Methodische wijzigingen	-1.603	-608	-2.212	-0,52%
Validatie	-99.697	-6.342	-106.039	-24,82%
Marktontwikkelingen	-12.353	-651	-13.004	-3,04%
Parameters beleidswaarde	-26.256	-219	-26.475	-6,20%
Beleidswaarde 2023	265.802	20.616	286.418	67,05%
Percentage beleidswaarde 2023 t.o.v. 2022	66,65%	72,56%	67,05%	

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

1. Het effect van de voorraadmutaties is het gevolg van de aankoop, nieuwbouw, verkoop en sloop.
2. De mutatie in vastgoedgegevens is voornamelijk het gevolg van ontwikkelingen van de contracturen.
3. De daling als gevolg van methodische wijzigingen wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de ingerekende overdrachtkosten.
4. Validatie van het handboek heeft geleid tot een aanpassing (stijging) van de disconteringsvoet.
5. Wat betreft marktontwikkelingen zorgden de macro-economische parameters (hogere inflatie) voor een daling van de beleidswaarde. De verdere stijging van de disconteringsvoet droeg ook bij aan deze daling. Daarnaast zorgden de mutaties door reguliere (hogere) huurstijging voor een hogere beleidswaarde.
6. Inzake de parameters beleidswaarde zijn er drie factoren die zorgen voor een daling van de beleidswaarde en één factor die deze daling afremt. De grootste daling wordt veroorzaakt door de mutaties van de onderhoudskosten beleidswaarde. Deze daling wordt gevolgd door een daling door mutaties vanuit de huurstijging beleidswaarde. In de beleidswaarde van vorig jaar was de wettelijke huurverlaging per 1-7-2023 nog niet ingerekend. De laatste daling ontstaat vanuit de beheerkosten beleidswaarde. Het nieuwe huurbeleid draagt bij aan een hogere beleidswaarde door stijging van de streefhuren.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2023	2022
Disconteringsvoet	7,54%	5,62%
Streefhuur per maand	€ 649 per woning	€ 612 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.922 per woning	€ 2.617 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 817 per woning	€ 782 per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 0 per woning	€ 0 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 14.835.681
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 13.364.441
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 10.259.587
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 10.259.587

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 322 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 404 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is € 286,4 miljoen, de marktwaarde € 618,5. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde is een bedrag van circa € 332 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 de toenemende behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteitssituatie van de corporatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.401.398</u>	<u>2.017.590</u>
<i>Mutaties</i>		
Toevoeging	404.879	-
Mutatie marktwaarde	<u>104.130</u>	<u>383.808</u>
Totaal mutaties 2023	<u>509.009</u>	<u>383.808</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.910.407</u>	<u>2.401.398</u>

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 2023 conform stijging handboek (Twente). Er zijn door een administratieve correctie 2 in het verleden verkochte woningen toegevoegd. Eind 2023 resteren er 15 woningen die zijn verkocht onder voorwaarden (2022: 13 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling (VIO) bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	<u>358.944</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	13.214.825	1.756.561
Inbreng marktwaarde sloop woningen	6.376.794	1.540.738
Opboeken kavelprijs nieuwbouw	-2.001.000	-
Waardeveranderingen	-12.831.215	-3.188.355
Overheveling van grondposities naar VIE	-	250.000
Overboeking naar VIE	-4.615.807	-
Overboeking naar VIE onrendabele top	<u>1.790.176</u>	<u>-</u>
Totaal mutaties 2023	<u>1.933.773</u>	<u>358.944</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.292.717</u>	<u>358.944</u>

De post vastgoed in ontwikkeling bestaat met name uit sloop/nieuwbouw fase 1 Oale Bouw (44 in aanbouw, 4 opgeleverd). Er wordt geen bouwrente geactiveerd.

2. Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	3.925.202	617.511	2.284.987	6.827.700
Cumulatieve afschrijvingen	-703.135	-238.143	-1.334.097	-2.275.375
Boekwaarde	<u>3.222.067</u>	<u>379.368</u>	<u>950.890</u>	<u>4.552.325</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	122.894	116.337	267.454	506.685
Desinvesteringen	-	-25.697	-	-25.697
Afschrijving desinvesteringen	-	17.988	-	17.988
Afschrijvingen	-111.477	-74.869	-259.161	-445.507
Totaal mutaties 2023	<u>11.417</u>	<u>33.759</u>	<u>8.293</u>	<u>53.469</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	4.048.096	708.151	2.552.441	7.308.688
Cumulatieve afschrijvingen	-814.612	-295.024	-1.593.258	-2.702.894
Boekwaarde	<u>3.233.484</u>	<u>413.127</u>	<u>959.183</u>	<u>4.605.794</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.;
- Vervoermiddelen 5-10;
- Andere vaste bedrijfsmiddelen 3-10.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Latente belastingvordering		
Latentie compensabele verliezen	1.787.891	2.047.355
Latentie afschrijvingspotentie	325.119	297.652
	<u>2.113.010</u>	<u>2.345.007</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 2023 bedraagt € 10,1 miljoen. De nominale waarde ultimo 2023 bedraagt € 1,8 miljoen. Vrijval 1e jaar € 0 (2024 fiscaal verlies).

Latentie afschrijvingspotentie

De nominale waarde ultimo 2023 bedraagt € 345.000. Vrijval 1e jaar € 112.000.

Overige vorderingen

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	197.662	217.817
Mutatie	-21.164	-20.155
Stand per 31 december	<u>176.498</u>	<u>197.662</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>642.735</u>	<u>932.908</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	932.908	-
Vastgoed bestemd voor verkoop (leegstand)	642.734	932.908
Verkocht in boekjaar	-932.908	-
	<u>642.734</u>	<u>932.908</u>

Per 31-12-2023 staan er 3 woningen leeg die bestemd zijn voor verkoop (2022: 5).

Grondposities

Voorraden grondposities in ontwikkeling	<u>913.050</u>	<u>913.050</u>
---	----------------	----------------

Onderhoudsmaterialen

Overige voorraad onderhoudsmaterialen	<u>96.203</u>	<u>96.203</u>
---------------------------------------	---------------	---------------

5. Vorderingen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	448.556	452.996
Af: voorziening wegens oninbaar	<u>-216.015</u>	<u>-240.549</u>
	<u>232.541</u>	<u>212.447</u>
Overheid		
Gemeenten	<u>74.508</u>	<u>104.189</u>
Vennootschapsbelasting	<u>907.897</u>	<u>-</u>
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	<u>79.611</u>	<u>10.037</u>
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	<u>11.711</u>	<u>39.687</u>

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

6. Liquide middelen

Rekening courant BNG	954.971	3.504.202
Rabobank	<u>9.471</u>	<u>5.579.953</u>
	<u>964.442</u>	<u>9.084.155</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 (2022: € 2 miljoen). Op balansdatum is evenals eind vorig jaar geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	310.359.030	391.274.165
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	8.901.717	10.607.772
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.435.464	2.162.756
	<u>321.696.211</u>	<u>404.044.693</u>

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	391.274.165	10.607.772	2.162.756	404.044.693
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.732.256	-376.667	-	-2.108.923
Mutatie herwaardering	-79.182.879	-1.329.388	272.708	-80.239.559
Stand per 31 december 2023	<u>310.359.030</u>	<u>8.901.717</u>	<u>2.435.464</u>	<u>321.696.211</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand per 1 januari	404.044.693	422.609.729
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.108.923	2.248.534
Mutatie herwaardering	-80.239.559	-20.813.570
Stand per 31 december	<u>321.696.211</u>	<u>404.044.693</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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	119.156.030	15.436.445
Stand per 31 december na resultaatbestemming	119.156.030	15.436.445
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	<u>-11.643.258</u>	<u>85.154.550</u>
	107.512.772	100.590.995
Overboeking herwaarderingsreserve	<u>82.348.482</u>	<u>18.565.035</u>
Stand per 31 december	<u><u>189.861.254</u></u>	<u><u>119.156.030</u></u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2023 bedraagt nihil.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023.

Het bestuur stelt aan de RvC voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 80.365.893 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

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

Het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 80.365.893, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 20,4 miljoen gerealiseerd resultaat en € 60,4 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022.

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 29 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening verduurzamingsprojecten	16.481.553	17.029.212
	<u>16.481.553</u>	<u>17.029.212</u>
<i>Voorziening verduurzamingsprojecten</i>		
Stand per 1 januari	17.029.212	11.918.361
Dotatie	12.863.705	9.893.264
Onttrekking	<u>-13.411.364</u>	<u>-4.782.413</u>
Stand per 31 december	<u><u>16.481.553</u></u>	<u><u>17.029.212</u></u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2023	Kortlopend deel < 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	3.775.763	77.143	3.698.620	-
Schulden aan kredietinstellingen	157.902.356	2.312.393	10.179.612	145.410.351
Agio	6.934.069	188.433	6.745.636	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.407.738	-	2.407.738	-
Overige schulden	6.629.640	-	-	6.629.640
	<u>177.649.566</u>	<u>2.577.969</u>	<u>23.031.606</u>	<u>152.039.991</u>

Reële waarde

De totale leningen portefeuille bestaat uit schulden overheid en kredietinstellingen. Deze bedraagt ultimo boekjaar € 161,7 miljoen (2022 € 146,9 miljoen) exclusief agio. De marktwaarde bedraagt € 187,1 miljoen (2022: € 163,5 miljoen) inclusief € 2 miljoen niet opgenomen deel lening variabele hoofdsom (2022: € 4 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'. De gemiddelde kostenvoet van de langlopende schulden bedraagt 3,4% (2022: 3,2%).

Schulden aan overheid

	2023	2022
	€	€
<i>Langlopende leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	3.852.906	3.930.050
Aflossing	-77.143	-77.143
Stand per 31 december	3.775.763	3.852.907
Kortlopend deel (komend boekjaar)	-77.143	-77.143
Langlopend deel per 31 december	<u>3.698.620</u>	<u>3.775.764</u>

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

Schulden aan kredietinstellingen

	2023	2022
	€	€
<i>Langlopende leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	143.078.092	145.322.757
Opgenomen gelden	20.581.000	-
Aflossing	-5.756.736	-2.244.664
Stand per 31 december	157.902.356	143.078.093
Kortlopend deel (komend boekjaar)	-2.312.393	-5.756.737
Langlopend deel per 31 december	<u>155.589.963</u>	<u>137.321.356</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Agio		
Agio	<u>6.745.636</u>	<u>6.934.069</u>

Betreft te amortiseren agio van de basisrentelening (vervallen embedded derivaat) en de Vestia lening. Het agio valt gedurende de resterende looptijd van de leningen vrij ten gunste van het (rente)resultaat.

	2023	2022
	€	€
<i>Agio</i>		
Stand per 1 januari	7.122.218	7.310.085
Vrijval	-188.149	-187.867
Stand per 31 december	6.934.069	7.122.218
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-188.433	-188.149
Langlopend deel per 31 december	<u>6.745.636</u>	<u>6.934.069</u>
	31-12-2023	31-12-2022
	€	€

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>2.407.738</u>	<u>2.042.520</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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.042.520</u>	<u>1.786.648</u>
Toevoeging	295.798	-
Opwaarderingen boekjaar	69.420	255.872
Boekwaarde per 31 december	<u>2.407.738</u>	<u>2.042.520</u>

Het aantal resterende woningen is 15. Er zijn door een administratieve correctie 2 woningen toegevoegd in 2023.

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25% of 15%. 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 2023 conform stijging handboek (Twente).

Overige schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Marktwaaarde embedded derivaten	4.131.231	5.034.438
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen *)	<u>2.498.406</u>	<u>2.592.099</u>
	<u>6.629.637</u>	<u>7.626.537</u>

*) Betref huurcontract tot en met 2051.

Marktwaaarde embedded derivaten

Boekwaarde per 1 januari	5.034.438	9.812.842
Waardeverandering in boekjaar	<u>-903.207</u>	<u>-4.778.404</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>4.131.231</u>	<u>5.034.438</u>

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

Als gevolg van een stijging van de rente is de waarde van derivaten op een tweetal leningen gestegen, waardoor de schuldpositie is toegenomen. Er is voor de embedded derivaten geen sprake van marktwaaardeverrekening en/of het aanhouden van een verplichte liquiditeitsbuffer.

10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Kortlopend deel langlopende schulden		
Schulden aan overheid	77.143	77.143
Schulden aan kredietinstellingen	2.312.393	5.756.737
Agio	188.433	188.149
	<u>2.577.969</u>	<u>6.022.029</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>4.392.111</u>	<u>2.509.268</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	174.761	157.215
Vennootschapsbelasting	-	92.251
Omzetbelasting	1.207.133	195.044
	<u>1.381.894</u>	<u>444.510</u>
<p>Mijande Wonen vordert de btw op zonnepanelen met terugwerkende kracht terug. Deze is gesaldeerd met de betaling van de reguliere btw aangifte. Ultimo 2021 was er per saldo sprake van een vordering.</p>		
Schulden terzake van pensioenen		
Schulden ter zake van pensioenen	<u>122.004</u>	<u>58.452</u>
Overige schulden		
Vakantiedagenverplichting	264.218	212.269
Te betalen accountantskosten	86.999	55.466
Te verrekenen servicekosten	108.155	135.561
Overige schulden	82.633	54.768
	<u>542.005</u>	<u>458.064</u>
Overlopende passiva		
Glas- en andere fondsen	42.741	89.568
Niet vervallen rente leningen o/g	1.801.236	1.671.689
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen	93.690	93.690
Horizontaal isoleren (nog naar onderhoud boeken)	-159	-
Vooruitontvangen huren overig	189.937	231.311
Overige	9.882	14.794
	<u>2.137.327</u>	<u>2.101.052</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 binnen 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 (2022: € 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'.

Marktrisiko

Het marktrisiko 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 REGELINGEN 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. Eind 2023 bedraagt deze € 3.891.000. De bereidsstellingsprovisie voor de bank bedraagt 20 basispunten.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant van het laatst verstreken kalenderjaar. 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 gehanteerde pensioenregeling van Mijande Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

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 premie is 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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (CAO-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Investeringsverplichting

Van het project de Oale Bouw is fase 1 in uitvoering. De resterende verplichting is € 4,9 miljoen. Voor de nieuw te bouwen 16 woningen was de opdrachtverstrekking ver gevorderd. Begin 2024 is het contract ondertekend ten bedrage van € 3,1 miljoen.

Voor de verduurzamingsprojecten zijn eind 2023 meerdere projecten in uitvoering. De resterende verplichting is € 5,4 miljoen.

Juridische zaken

Met de accountant zijn de lopende juridische zaken besproken. Deze hebben geen impact op de getrouwe weergave van de jaarrekening.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	32.463.073	32.166.280
Onroerende zaken niet zijnde woningen	834.283	873.893
	<u>33.297.356</u>	<u>33.040.173</u>
Huurderving wegens leegstand	-166.442	-170.468
Huurderving wegens sloop	-75.661	-140.758
Huurderving wegens verkoop	-49.507	-31.713
Huurderving wegens leegstand niet zijnde woningen	-43.378	-28.329
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.619	-3.760
	<u>32.960.749</u>	<u>32.665.145</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen leveringen en diensten	662.556	556.948
Administratiekosten servicecontracten	4.159	-
Derving leegstand/oninbaar	-24.972	-11.049
Te verrekenen met verhuurder	-58.155	-135.561
	<u>583.588</u>	<u>410.338</u>
13. Lasten servicecontracten		
Kosten leveringen en diensten	<u>690.730</u>	<u>407.905</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.870.863</u>	<u>1.685.982</u>
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	3.840.764	3.324.521
Sociale lasten	626.756	515.964
Pensioenlasten	488.422	441.002
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	526.880	532.196
Overige personeelskosten	454.583	375.798
	<u>5.937.405</u>	<u>5.189.481</u>
Personeelsleden		
Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 63,2 FTE in dienst (2022: 55,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		
Toerekening organisatiekosten		
Personeelskosten	5.937.405	5.189.481
Huisvestingskosten	313.190	215.271
Algemene kosten	1.871.819	1.663.157
RvC	89.025	93.709
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>8.211.439</u>	<u>7.161.618</u>

	2023	2022
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.870.863	1.685.982
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.097.951	2.024.262
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	61.344	60.984
- Waardeveranderingen (nieuwbouw/verbeteren)	985.325	632.424
- Overige activiteiten	85.427	20.757
- Overige organisatiekosten	2.401.722	2.250.512
- Leefbaarheid	708.807	486.697
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>8.211.439</u>	<u>7.161.618</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	1.111.948	1.067.011
Mutatie onderhoud	785.822	693.405
Planmatig onderhoud	3.621.957	2.906.917
Contract onderhoud	1.401.536	1.306.646
Planmatig douche- keuken en toilet renovaties en CV	792.799	608.055
Planmatig onderhoud uitgesteld (narooi)	1.854.909	2.185.637
Woningverbetering/verduurzaming	348.490	201.615
Aanmaken energielabels	59.556	40.293
Toerekening organisatiekosten	2.097.951	2.024.262
Dekking uren - werkopdrachten	-454.945	-452.474
	<u>11.620.023</u>	<u>10.581.367</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.551.855	1.521.402
Verzekeringen	206.887	188.947
Verhuurderheffing	-	2.521.548
Verhuurderbijdrage huurcommissie	17.289	11.315
Contributie Aedes	38.796	37.339
Kosten in verband met leegstand	26.858	-1.204
Kosten Vereniging Woon	25.406	21.162
Kosten KWH	23.653	24.028
Overige kosten	-47.355	97.733
	<u>1.843.389</u>	<u>4.422.270</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst verkoop huurwoningen	4.561.113	4.967.662
Verkoopkosten	-91.137	-107.281
	<u>4.469.976</u>	<u>4.860.381</u>

In het verslagjaar zijn 17 woningen (15 Daeb, 2 Niet-Daeb) en 1 zorgpand verkocht.

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	<u>61.344</u>	<u>60.984</u>
---	---------------	---------------

	2023	2022
	€	€
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde marktwaarde	3.104.108	3.746.261

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Dit betreft de waardeverandering van het vastgoed in ontwikkeling.

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele top nieuwbouw VIO	-12.831.215	-3.188.355
Onrendabele top verduurzamingsprojecten	-17.964.954	-12.013.804
Nagekomen kosten/subsidies opgeleverde projecten	-243.138	-100.251
Toegerekende organisatiekosten	-985.325	-632.424
Dekking interne uren op nieuwbouw en herstructureringen	577.850	269.492
	<u>-31.446.782</u>	<u>-15.665.342</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	4.503.402	19.278.680
Afname marktwaarde	-65.090.357	-26.894.758
	<u>-60.586.955</u>	<u>-7.616.078</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>143.790</u>	<u>127.936</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 warmtelevering	384.271	363.220
Opbrengsten overige activiteiten	5.460	30.946
	<u>389.731</u>	<u>394.166</u>

24. Kosten overige activiteiten

Nutsvoorzieningen (warmtelevering)	472.979	395.329
Toegerekende organisatiekosten	85.427	20.757
	<u>558.406</u>	<u>416.086</u>

	2023	2022
	€	€
25. Overige organisatiekosten		
Heffing Aw	23.195	23.343
Toegerekende organisatiekosten	2.401.722	2.250.511
Obligo heffing WSW	206.993	73.355
	<u>2.631.910</u>	<u>2.347.209</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	96.733	90.354
Andere controleopdrachten (dVi)	14.466	13.512
Fiscaal advies KPMG	44.658	52.293
Fiscaal advies PWC	-	1.574
	<u>155.857</u>	<u>157.733</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	91.859	61.654
Toegerekende organisatiekosten	708.807	486.697
	<u>800.666</u>	<u>548.351</u>

Leefbaarheid is niet cyclisch.

27. Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen o/g	-4.909.194	-4.750.566
Kosten WSW	-43.276	-36.847
Amortisatie rentederivaten	-21.164	-20.155
Mutatie embedded derivaten *)	903.207	4.778.404
Overige rente	115.660	-38.301
Vrijval amortisatie Vestia lening	188.149	187.867
	<u>-3.766.618</u>	<u>120.402</u>

*) Als gevolg van een stijging van de rente is de waarde van embedded derivaten op twee leningen gestegen.

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	300.064	-1.243.275
Mutatie latentie afschrijvingspotentie	27.467	37.021
Mutatie compensabele verliezen	-259.464	-1.221.886
Mutatie latentie Vestia lening	-	-295.651
	<u>68.067</u>	<u>-2.723.791</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

In onderstaande specificatie zijn de vergelijkende cijfers 2022 aangepast naar de in te dienen aangifte met een verschuldigde Vpb van € 943.211. In de jaarrekening 2022 was de verschuldigde vennootschapsbelasting berekend op € 1.243.275. Het verschil van € 300.064 is als opbrengst in het resultaat 2023 verantwoord.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:	2023	2022
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-80.433.960	-8.919.467
<i>Af:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	60.443.164	7.488.142
Overige waardeveranderingen	31.039.307	15.202.159
Correctie onderhoud	-12.508.002	-5.822.264
Verkoopopbrengst volgens W&V	-2.254.890	-1.935.967
Verschil commercieel - fiscaal verkoopresultaat	792.011	539.494
Fiscale afschrijving	-454.435	-513.982
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	54.665
Afwaardering voor sloop	-	-1.122.625
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	-1.173.230
Overige correcties	-	-185.388
<i>Bij:</i>		
WOZ mutatie	-	6.139.110
Niet-aftrekbare ATAD rente	2.766.618	-1.120.504
Overige correcties	12.266	12.265
Totaal correctie op commercieel resultaat	79.836.039	17.561.874
Belastbare winst	-597.920	8.642.407
Verliesverrekening	-	-4.821.204
Verschuldigde vennootschapsbelasting	0	943.211

Het toegepaste (wettelijke) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -30,5% (2022: 5,8%).

Toelichting belastingdruk	2023	
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-80.433.960	
Verschuldigde belasting o.b.v. nominaal tarief	-20.751.962	25,8%
Impact correcties op commercieel resultaat	20.597.698	-25,6%
Belasting over belastbaar bedrag	-154.263	0,2%
Impact verliesverrekening	154.263	-0,2%
Acute belasting(druk)	0	0,0%
Mutatie belastingdruk voorgaande jaren	-300.064	0,4%
Latente belasting(druk)	231.997	-0,3%
Totaal belastinglast / effectieve belastingdruk	-68.067	0,1%

Fiscaliteiten

Mijande Wonen heeft over 2023 een fiscaal verlies gerealiseerd. Het saldo compensabele verliezen komt per ultimo 2023 uit op € 10,2 miljoen. Compensabele verliezen zijn onbepaald voorwaarts verrekenbaar. Er zal dus geen sprake zijn van verliesverdamping.

11 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 29 juni 2023. 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
	€	€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	589.462.932	-	-	589.462.932	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	28.413.976	-	28.413.976	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.910.407	-	-	2.910.407	-
Vastgoed in ontwikkeling (VIO) bestemd voor eigen exploitatie	2.292.717	-	-	2.292.717	-
	<u>594.666.056</u>	<u>28.413.976</u>	<u>-</u>	<u>623.080.032</u>	<u>-</u>
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie					
	4.605.794	-	-	4.605.794	-
Financiële vaste activa					
Netto vermogenswaarde niet-DAEB					
	24.530.177	-	-24.530.177	-	-
Interne lening	5.120.000	-	-5.120.000	-	-
Latente belastingvordering	1.923.666	189.344	-	2.113.010	-
Overige vorderingen	176.498	-	-	176.498	-
	<u>31.750.341</u>	<u>189.344</u>	<u>-29.650.177</u>	<u>2.289.508</u>	<u>-</u>
Vlottende activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop					
	642.735	-	-	642.735	-
Grondposities	-	913.050	-	913.050	-
Onderhoudsmaterialen	94.428	1.775	-	96.203	-
	<u>737.163</u>	<u>914.825</u>	<u>-</u>	<u>1.651.988</u>	<u>-</u>
Vorderingen					
Huurdebiteuren	227.006	5.535	-	232.541	-
Overheid	74.508	-	-	74.508	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	907.897	-	-	907.897	-
Overige vorderingen	76.405	3.206	-	79.611	-
Overlopende activa	11.711	-	-	11.711	-
	<u>1.297.527</u>	<u>8.741</u>	<u>-</u>	<u>1.306.268</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	-3.287.104	4.251.546	-	964.442	-
	<u><u>629.769.777</u></u>	<u><u>33.778.432</u></u>	<u><u>-29.650.177</u></u>	<u><u>633.898.032</u></u>	<u><u>-</u></u>

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserve	321.696.211	8.901.717	-8.901.717	321.696.211	-
Overige reserves	189.861.254	16.806.244	-16.806.244	189.861.254	-
Resultaat boekjaar	-80.365.893	-1.177.784	1.177.784	-80.365.893	-
	<u>431.191.572</u>	<u>24.530.177</u>	<u>-24.530.177</u>	<u>431.191.572</u>	<u>-</u>
Voorzieningen					
Onrendabele investeringen en herstructureringen	16.341.289	140.264	-	16.481.553	-
Langlopende schulden					
Schulden aan overheid	3.680.000	18.620	-	3.698.620	-
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)	161.326.676	1.008.923	-	162.335.599	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.407.738	-	-	2.407.738	-
Overige schulden	4.131.231	2.498.409	-	6.629.640	-
Interne lening	-	5.120.000	-5.120.000	-	-
	<u>171.545.645</u>	<u>8.645.952</u>	<u>-5.120.000</u>	<u>175.071.597</u>	<u>-</u>
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid	-	77.143	-	77.143	-
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)	2.460.780	40.046	-	2.500.826	-
Schulden aan leveranciers	4.391.711	400	-	4.392.111	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.360.002	21.892	-	1.381.894	-
Schulden terzake van pensioenen	122.004	-	-	122.004	-
Overige schulden	373.294	168.711	-	542.005	-
Overlopende passiva	1.983.480	153.847	-	2.137.327	-
	<u>10.691.271</u>	<u>462.039</u>	<u>-</u>	<u>11.153.310</u>	<u>-</u>
	<u><u>629.769.777</u></u>	<u><u>33.778.432</u></u>	<u><u>-29.650.177</u></u>	<u><u>633.898.032</u></u>	

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	31.231.081	1.729.668	-	32.960.749	-
Opbrengsten servicecontracten	438.617	144.971	-	583.588	-
Lasten servicecontracten	-679.761	-10.969	-	-690.730	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.799.389	-71.474	-	-1.870.863	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.257.815	-362.208	-	-11.620.023	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.660.071	-183.318	-	-1.843.389	-
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.272.662	1.246.670	-	17.519.332	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.864.728	605.248	-	4.469.976	-
Toegerekende organisatiekosten	-58.999	-2.345	-	-61.344	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.669.909	-434.199	-	-3.104.108	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.135.820	168.704	-	1.304.524	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.333.752	-113.030	-	-31.446.782	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-58.401.329	-2.185.626	-	-60.586.955	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	143.790	-	-	143.790	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-89.591.291	-2.298.656	-	-91.889.947	-
Opbrengsten overige activiteiten	287.854	101.877	-	389.731	-
Kosten overige activiteiten	-429.189	-129.217	-	-558.406	-
Nettoresultaat overige activiteiten	-141.335	-27.340	-	-168.675	-
Overige organisatiekosten	-2.539.269	-92.641	-	-2.631.910	-
transporteren	-74.863.413	-1.003.263	-	-75.866.676	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Transport	-74.863.413	-1.003.263	-	-75.866.676	-
Leefbaarheid	-770.079	-30.587	-	-800.666	-
Bedrijfsresultaat	-75.633.492	-1.033.850	-	-76.667.342	-
Financiële baten en lasten	-3.635.018	-131.600	-	-3.766.618	-
Resultaat voor belastingen	-79.268.510	-1.165.450	-	-80.433.960	-
Belastingen	80.401	-12.334	-	68.067	-
Resultaat niet-DAEB	-1.177.784	-	1.177.784	-	-
Resultaat na belastingen	-80.365.893	-1.177.784	1.177.784	-80.365.893	-

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	30.023.734	2.881.343	-	32.905.077	-
Vergoedingen	901.861	167.401	-	1.069.262	-
Overige bedrijfsontvangsten	113.129	61.929	-	175.058	-
Ontvangen interest	167.114	-	-132.480	34.634	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>31.205.838</u>	<u>3.110.673</u>	<u>-132.480</u>	<u>34.184.031</u>	<u>-</u>
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers	-4.893.794	-186.438	-	-5.080.232	-
Onderhoudsuitgaven	-10.341.825	-225.645	-	-10.567.470	-
Overige bedrijfsuitgaven	-5.472.399	-449.147	-	-5.921.546	-
Betaalde interest	-4.674.101	-168.297	132.480	-4.709.918	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-240.211	-	-	-240.211	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-79.894	-3.661	-	-83.555	-
Vennootschapsbelasting	-700.084	-	-	-700.084	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-26.402.308</u>	<u>-1.033.188</u>	<u>132.480</u>	<u>-27.303.016</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>4.803.530</u>	<u>2.077.485</u>	<u>-</u>	<u>6.881.015</u>	<u>-</u>
transporteren	4.803.530	2.077.485	-	6.881.015	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Transport	4.803.530	2.077.485	-	6.881.015	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.866.331	603.678	-	4.470.009	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur	-9.109.574	-	-	-9.109.574	-
Verbeteruitgaven	-19.767.530	-	-	-19.767.530	-
Verbeteringen niet te borgen	-	-314.785	-	-314.785	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.270.754	-	-	-4.270.754	-
Aankoop huur niet te borgen	-	-226.611	-	-226.611	-
Investerings eigen exploitatie	-528.605	-	-	-528.605	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-33.676.463	-541.396	-	-34.217.859	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-29.810.132	62.282	-	-29.747.850	-
<i>FVA</i>					
Ontvangsten overig	640.000	-	-640.000	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.170.132	62.282	-640.000	-29.747.850	-
transporteren	-24.366.602	2.139.767	-640.000	-22.866.835	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Transport	-24.366.602	2.139.767	-640.000	-22.866.835	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen	18.581.000	-	-	18.581.000	-
Opname lening variabele hoofdsom	2.000.000	-	-	2.000.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	20.581.000	-	-	20.581.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.717.532	-	-	-5.717.532	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB- investerings	-	-756.346	640.000	-116.346	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-5.717.532	-756.346	640.000	-5.833.878	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.863.468	-756.346	640.000	14.747.122	-
	<u>-9.503.134</u>	<u>1.383.421</u>	<u>-</u>	<u>-8.119.713</u>	<u>-</u>
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen	<u>-9.503.134</u>	<u>1.383.421</u>	<u>-</u>	<u>-8.119.713</u>	<u>-</u>
Liquide middelen per 1 januari	6.216.030	2.868.125	-	9.084.155	-
Liquide middelen per 31 december	<u>-3.287.104</u>	<u>4.251.546</u>	<u>-</u>	<u>964.442</u>	<u>-</u>
	<u>-9.503.134</u>	<u>1.383.421</u>	<u>-</u>	<u>-8.119.713</u>	<u>-</u>

WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING MIJANDE WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Mijande Wonen. Het voor Stichting Mijande Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 163.000, 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 2023

	M. Maatman	R. Ligtenberg
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder a.i.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/10	1/11 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.887	18.547
Beloningen betaalbaar op termijn	17.648	2.455
<i>Subtotaal</i>	135.535	21.002
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
	-	-
Bezoldiging	<u>135.535</u>	<u>21.002</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	135.759	27.241
Gegevens 2022		
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder a.i.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband 2022 (in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.539	-
Beloningen betaalbaar op termijn	18.906	-
<i>Subtotaal</i>	157.445	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	-	-
	-	-
Bezoldiging	<u>157.445</u>	<u>-</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	158.000	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

	G. Verkerk	F.G.M. Weusthof	I. Kahraman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.958	12.958	12.958
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
	-	-	-
Bezoldiging	<u>18.958</u>	<u>12.958</u>	<u>12.958</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300
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 2022

	G. Verkerk	F.G.M. Weusthof	I. Kahraman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.208	12.458	12.458
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	18.208	12.458	12.458
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800

Gegevens 2023

	M.M. Bijker	A.G.M. Ermers	A. Rosier
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.958	12.958	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
	-	-	-
Bezoldiging	<u>12.958</u>	<u>12.958</u>	<u>-</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.300	16.300	-
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 2022

	M.M. Bijker	A.G.M. Ermers	A. Rosier
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.229	12.458	6.229
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	6.229	12.458	6.229
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.900	15.800	7.900

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2023 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 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Vriezenveen, 19 juni 2024

Directeur-bestuurder voor akkoord

Dhr. R. Ligtenberg

Raad van commissarissen voor akkoord

Dhr. G. Verkerk (Voorzitter)

Dhr. F.G.M. Weusthof

Mevr. M.M. Bijker

Mevr. A.G.M. Ermers

Dhr. R. Dijkhof

5. 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.