



mijande 
wonen

JAARVERSLAG 2025

Mijande Wonen

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling

Stichting Mijande Wonen

Adres

Oosteinde 193
7671 AW Vriezenveen

Correspondentieadres

Postbus 232
7670 AE Vriezenveen
t: +31 (0)88 80 70 700
e: mail@mijande.nl
i: www.mijande.nl

Datum oprichting corporatie

26 juli 1911 (Ootmarsum)

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

26 juli 1911, nr. TL 2230

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

7 november 1996, nr. 41032244
Laatste statutenwijziging: 21 april 2022

Werkgebied

Regio Twente (gemeenten: Twenterand en Dinkelland)

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	2
Maak kennis met Mijande Wonen	4
JAARVERSLAG	
1. Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag	6
1.1 Van de directeur-bestuurder	7
1.2 Kwaliteit van onze woningvoorraad	9
1.3 Het verhuren, verkopen en verwerven van woningen	17
1.4 Financiële continuïteit en financieel beleid	31
1.5 De organisatie	47
1.6 Ondernemingsraad	50
2. Verslag van de Raad van Commissarissen	51
2.1 Woord van de voorzitter	52
2.2 Besturen en toezichthouden (governance)	53
2.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	56
2.4 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	58
2.5 Toezicht op financiële prestaties	60
2.6 RvC als werkgever	61
2.7 Verder over de RvC	63
2.8 Vaststelling van de jaarstukken 2025	64
3. Kengetallen	65
JAARREKENING	
4. Jaarrekening	68
4.1 Balans per 31 december 2025	69
4.2 Winst-en-verliesrekening over 2025	71
4.3 Kasstroomoverzicht 2025	72
4.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	74
4.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	76
4.6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	85
4.7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	88
4.8 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	89
4.9 Toelichting op de balans per 31 december 2025	90
4.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	107
4.11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	113
4.12 WNT Verantwoording	118
OVERIGE GEGEVENS	
5. Overige gegevens	121
5.1 Bestemming resultaat over boekjaar 2025	122
5.2 Statutaire resultaatbestemming	122
5.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123

MAAK KENNIS MET MIJANDE WONEN

Samen maken we het verschil!

Mijande Wonen is een woningcorporatie in Twente. We verhuren, beheren en onderhouden 4.665 woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. Met 76 medewerkers werken we dagelijks aan een fijn thuis voor onze huurders. We zorgen voor voldoende toekomstbestendige woningen en zetten ons in voor een fijne leefomgeving. We houden rekening met maatschappelijke ontwikkelingen en werken nauw samen met partners in de keten van wonen, zorg en welzijn en altijd in samenspraak met de huurders.

Onze kernwaarden

Onze missie en visie zijn gebaseerd op vier kernwaarden, die bepalend zijn in de keuzes die we 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

- We maken zaken concreet en eenvoudig
- We kiezen voor een persoonlijke manier van werken om zo de relatie te verdiepen
- We werken samen om doelen te bereiken
- We gebruiken begrijpelijke taal
- We tonen lef
- We werken efficiënt
- We werken met passie, trots en plezier

1. BESTUURSVERSLAG EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1.1 Van de directeur-bestuurder

Ook in 2025 stonden we weer voor stevige opgaven. Maar we bleven koersvast en kozen bewust voor wat echt van waarde is voor onze huurders. Daardoor konden we ook dit jaar weer mooie stappen zetten.

Blijven investeren in duurzaamheid

2025 was het jaar waarin we een duidelijke verschuiving zagen plaatsvinden: de landelijke en lokale discussie verschoof van duurzaamheid naar de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Mijande Wonen kiest er bewust voor om die balans anders te leggen. Voor ons blijft verduurzaming van ons bezit essentieel. De energiarmlaag onder onze huidige huurders is hoog en juist daarom blijft investeren in lagere woonlasten voor huurders voor ons een principiële keuze.

Aandacht voor passend wonen

Tegelijkertijd zien ook wij dat de druk op de woningmarkt verder toeneemt. In de begroting voor 2026 en verder hebben we daarom besloten om de verduurzaming te versoberen, zodat we meer ruimte creëren voor investeringen in beschikbaarheid. Of het nu gaat om nieuwbouw, vernieuwbouw of het splitsen van woningen, we willen blijven bijdragen aan een passend aanbod in onze gemeenten.

Turbulente werkomgeving

Daarnaast kenmerkte 2025 zich door onrust. We moesten werken in een onstabiele politieke situatie en kregen te maken met ernstige bedreigingen van onze medewerkers waarvoor beveiligingsmaatregelen nodig waren. Dit alles vroeg veel van onze medewerkers en ik ben trots op hoe veerkrachtig en professioneel zij hiermee zijn omgegaan.

Mooie resultaten geboekt

Ondanks deze uitdagingen hebben we prachtige resultaten behaald in 2025. We verhoogden opnieuw de klanttevredenheid en behielden het KWH-label. We verduurzaamden 278 woningen en bezochten vele huurders met onze energievakmannen. Hiermee dragen we actief bij aan het terugdringen van energiarmlaag en vergroten van het wooncomfort van onze huurders. Daarnaast werkten we intensief aan sterkere buurten en wijken. We trokken met onze aanhanger de buurten in om in gesprek te gaan met huurders en organiseerden opruimacties en huurdersactiviteiten. Ook stelden we een budget voor huurders beschikbaar voor hun eigen leefbaarheidsinitiatieven.

Wijkgericht werken

Intern zetten we in 2025 een belangrijke stap in wijkgericht werken. Door deze manier van werken staan we dicht bij onze huurders en weten we beter wat er speelt. Ook introduceerden we de nieuwe functie van wijkbeheerder. Zo kunnen we meer aandacht geven aan schoon, heel en veilig wonen.

Blik vooruit

In dit jaarverslag leest u meer over de stappen die we het afgelopen jaar hebben gezet en de ambities die we voor de toekomst hebben. De maatschappelijke en financiële omstandigheden waarin Mijande Wonen opereert, vragen om scherpe en bewuste keuzes. We hebben te maken met politieke onzekerheid, stijgende kosten en een toenemende druk op onze financiële ruimte. Dat betekent dat we niet al onze ambities tegelijkertijd en in volle omvang kunnen realiseren.

We hebben daarom in 2025 nadrukkelijk prioriteiten gesteld, waarbij de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor onze primaire doelgroep belangrijker is geworden (door investeringen in nieuwbouw). Tegelijkertijd blijft de verduurzamingsopgave van groot belang. We blijven hierin stappen zetten, maar wel in een tempo dat past bij onze beschikbare financiële ruimte. Zo zorgen we ervoor dat onze volkshuisvestelijke kerntaak ook op de langere termijn uitvoerbaar blijft.

Verklaring van het bestuur

Mijande Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend 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 2025 invulling heeft gegeven aan haar taken op 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 2025 met bijhorende kerngetallen en specificaties, een correct beeld geeft van het functioneren en de financiële situatie van Mijande Wonen.

Vriezenveen, 24 juni 2026

Rudy Ligtenberg

Directeur-bestuurder

1.2 Kwaliteit van onze woningvoorraad

Dit onderdeel gaat over de kwaliteit van onze woningvoorraad en hoe we ervoor zorgen dat deze aansluit bij de woonvraag. Dit doen we onder meer door sterk in te zetten op onze vastgoedsturing. Een dynamische portefeuillestrategie speelt daarin een belangrijke rol, net als verduurzaming en zorgvuldig onderhoud aan onze woningen.

1.2.1 Vastgoedsturing

In 2025 actualiseerden we de portefeuillestrategie voor de periode 2026–2035. Deze is vastgesteld in 2026. Aanleiding hiervoor waren onder meer gewijzigde landelijke en regionale beleidskaders, demografische ontwikkelingen en veranderende financiële randvoorwaarden. In de strategie is vastgelegd hoe de woningportefeuille zich de komende jaren ontwikkelt, met nadruk op beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woningtype en woninggrootte. Op basis van een uitgebreide vraag- en voorraadanalyse is een wensportefeuille opgesteld, inclusief een meetbare transformatieopgave. De portefeuillestrategie vormt het strategisch kader voor toekomstige investerings-, verkoop- en onderhoudsbeslissingen en is het vertrekpunt voor de verdere uitwerking in complexstrategieën en de meerjarenbegroting.

Nationale Prestatieafspraken

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) hebben Aedes, de Woonbond, de VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gezamenlijke afspraken vastgelegd over de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2035. Deze afspraken zijn noodzakelijk om de grote maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen het hoofd te bieden. De landelijke opgaven zijn per regio uitgewerkt in Woondeals. In de Woondeal voor Overijssel hebben de Provincie en de Twentse gemeenten vastgelegd welke bijdrage de regio levert aan de doelstellingen richting 2035. Net als in de NPA blijft de regio Twente daarbij uitgaan van een verdeling waarbij 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huur, 40% uit middenhuur en betaalbare koop en 30% uit het vrije sector huursegment.

Prestatieafspraken

In 2025 trad de nieuwe raamovereenkomst voor de periode 2025–2028 in werking. Deze overeenkomst, die we in 2024 samen met de Huurdersraad, de gemeente Dinkelland en de gemeente Twenterand opstelden, vormt de basis voor onze meerjarige prestatieafspraken. Met de bijbehorende uitvoeringsagenda's werken we gericht aan onze gezamenlijke doelen en ambities. De raamovereenkomst geeft richting aan onze samenwerking en maakt de voortgang die we boeken inzichtelijk.

Verduurzaming

We willen dat onze woningvoorraad in 2050 gasloos en klimaatneutraal is. De woningen met een laag energielabel (E, F, G) verduurzamen we als eerst, zodat onze woningvoorraad voldoet aan de door ons vastgestelde basiskwaliteit.

We willen onze woningen isoleren volgens de nieuwste standaard. Dit is de basis om de woning later zonder aardgas te laten werken.

1.2.2 Kwaliteit van het woningbezit

Conditiecores

1. nieuwbouw
2. goede conditie
3. redelijke conditie
4. matige conditie
5. slechte conditie
6. sloophniveau

Om de kwaliteit van onze woningen te meten, maken we gebruik van een conditiemeting volgens de norm NEN 2767. Bij deze methodiek is de conditiescore weergegeven op een 6 puntenschaal. Conditiecore 1 staat voor nieuwbouwstaat en conditiescore 6 voor de slechtst aan te treffen conditie.

De gemiddelde conditiescore van onze woningen lag in 2025 op 1,98 (2024: 2,28). Dit staat voor een goede kwaliteit en is een verbetering ten opzichte van 2024.

Conditiecores totale woningbezit 2025

NEN 2767 Conditiecore	1	2	3	4	5	6
% woonegelegenheden	28,4%	46,1%	24,1%	1,4%	0,0%	0,0%

Conditiecores gemeente Dinkelland 2025

NEN 2767 Conditiecore	1	2	3	4	5	6
% woonegelegenheden	22,6%	47,4%	26,5%	3,5%	0,0%	0,0%

Conditiecores gemeente Twenterand 2025

NEN 2767 Conditiecore	1	2	3	4	5	6
% woonegelegenheden	30,9%	45,6%	23,0%	0,5%	0,0%	0,0%

Energie-labels woningbezit

Het energie-label geeft aan hoe energiezuinig een woning is. We werken actief aan het energiezuiniger maken van onze woningen. We zien dat de lagere labels steeds verder afnemen.

Energie-labels totale woningbezit 2022 t/m 2025

	31-12-2025		31-12-2024		31-12-2023		31-12-2022	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A++++	83	1,8%	51	1,1%	8	0%	3	0%
A+++	77	1,7%	71	1,5%	56	1%	12	0%
A++	131	2,8%	132	2,8%	100	2%	60	1%
A+	448	9,6%	413	8,9%	289	6%	178	4%
A	1.522	32,6%	1.438	31,0%	1.349	29%	1.257	27%
B	560	12,0%	536	11,5%	561	12%	576	12%
C	1.195	25,6%	1.282	27,6%	1.367	29%	1.348	29%
D	369	7,9%	407	8,8%	500	11%	529	11%
E	180	3,9%	201	4,3%	250	5%	398	9%
F	69	1,5%	76	1,6%	106	2%	157	3%
G	31	0,7%	37	0,8%	57	1%	132	3%
Totaal	4.665	100,0%	4.644	100,0%	4.643	100,0%	4.650	

Energie-labels per gemeente 2025 en 2024

	31-12-2025		31-12-2024	
	Dinkelland	Twenterand	Dinkelland	Twenterand
A++++	11	72	11	40
A+++	20	57	20	51
A++	21	110	21	111
A+	93	355	91	322
A	539	983	521	917
B	169	391	160	376
C	402	793	419	863
D	55	314	63	344
E	45	135	50	151
F	14	55	18	58
G	5	26	7	30
Totaal	1.374	3.291	1.381	3.263

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

1.2.3 Ons woningbezit

Ons woningbezit nam in 2025 toe met 21 woningen: we verkochten 17 woningen, bouwden 37 nieuwbouwwoningen en voegden een appartement toe door splitsing. Meer informatie over ons woningbezit staat in de kengetallen in hoofdstuk 3.

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.644	326
Verkocht in boekjaar	-17	0
Gesloopt in boekjaar	0	0
Nieuwbouw en verbouw	38	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	0	0
Stand einde boekjaar	4.665	326

Aantal verhuureenheden in eigendom	Dinkelland		Twenterand	
	Woningen	Overig bezit	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	1.381	172	3.263	154
Uit exploitatie in boekjaar	0	0	0	0
Verkocht in boekjaar	-7	0	-10	0
Gesloopt in boekjaar	0	0	0	0
Nieuwbouw en verbouw	0	0	38	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	0	0	0	0
Stand einde boekjaar	1.374	172	3.291	154

1.2.4 Vastgoedprojecten

De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezeveensewijk (sloop-nieuwbouwproject)

Eind 2025 leverden we de 37 woningen van fase 2 van De Oale Bouw op. Begin 2026 is fase 3 gestart. In deze fase slopen we 40 woningen en worden er 43 woningen teruggebouwd. In totaal bouwen we 128 woningen en gaan er 10 bouwkvavels in de verkoop. We bouwen drie verschillende woningtypes terug: eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen.

Planning	
Start (sloop) werkzaamheden fase 3	Q1 2026
Datum van oplevering fase 3	Q2 2027
Start van verhuur fase 3	Q2 2027
Status	In uitvoering



Kooistraat in Vriezenveen (sloop-nieuwbouwproject)

Aan de Kooistraat sloopten we 14 woningen en bouwen we hetzelfde aantal terug. Het gaat om een mix van woningen: acht sociale huurwoningen, twee duurdere huurwoningen en vier koopwoningen. In de zomer van 2025 startten we met de bouw van de woningen. Naar verwachting worden de woningen in het voorjaar van 2026 opgeleverd. De vier koopwoningen zijn eind 2025 te koop aangeboden

en inmiddels verkocht.

Planning	
Start werkzaamheden	Q4 2024
Datum van oplevering	Q2 2026
Start van verhuur	Q2 2026
Start van verkoop	Q4 2025
Status	In uitvoering



Denekamp Oost 2A (uitbreidingsproject)

In het uitbreidingsproject Denekamp Oost 2A realiseren we 18 appartementen en vijf levensloopbestendige woningen. In 2025 gingen we van start met de voorbereidingen. In februari 2026 starten we met de uitvoering.

Planning	
Start werkzaamheden	Q1 2026
Datum van oplevering	Q4 2026
Start van verhuur	Q4 2026
Status	In uitvoering



Spikkert 4 in Weerselo (uitbreidingsproject)

Spikkert 4 is een uitbreidingsproject van de Gemeente Dinkelland in Weerselo. Hier gaan we zes eengezinswoningen realiseren. In oktober 2025 startten we hier de voorbereidingen. In april 2026 beginnen we met de uitvoering.

Planning	
Start werkzaamheden	Q2 2026
Datum van oplevering	Q4 2026
Start van verhuur	Q4 2026
Status	Start april 2026



1.2.5 Onderhoud en verduurzaming

Door onze woningen te onderhouden, zorgen we ervoor dat ze goed en betaalbaar blijven. De kwaliteit van een woning bepalen we aan de hand van een conditiemeting. De uitkomsten van deze metingen geven ons inzicht en helpen bij het plannen van toekomstig onderhoud in onze meerjaren onderhoudsbegroting. Onze onderhoudsstrategie richt zich op het behouden en verbeteren van de woningvoorraad. We zorgen dat woningen in goede staat verkeren en dat dit zo blijft. Waar dat mogelijk is, combineren we onderhouds- en vervangingswerkzaamheden met het verduurzamen van de woning.

Asbest

We willen asbestvrije daken in 2030. In 2025 voerden we geen planmatig onderhoud uit wat betreft asbestsanering. Als we asbest tegenkomen tijdens verduurzamingsprojecten saneren we dit. Soms zit geen asbest op het dak, maar wel in de bodem. In samenwerking met Projectbureau BAS wordt in de gemeente Twenterand de bodemsanering uitgevoerd.

Verduurzamen

We zetten ons in voor goede en betaalbare woningen. Het verduurzamen van woningen is één van de manieren om dit te realiseren. Vanaf 2028 mogen sociale huurwoningen geen laag energielabel (E, F of G) meer hebben, met uitzondering van sloopwoningen. We verduurzamen woningen met een laag energielabel daarom als eerst.

Bij de verduurzaming voorzien we de woning van een 'warme jas', waar de focus ligt op de isolatie van de buitenschil. Deze werkzaamheden bestaan uit het isoleren van de buitengevels en het dak en het plaatsen van HR++ glas. De warme jas zorgt ervoor dat de woning in koude periodes warmte beter vasthoudt. Dit zorgt voor lagere woonlasten en meer wooncomfort.

Voordat we van start gaan met verduurzamen, organiseren we, in samenwerking met de aannemer, informatiemarkten voor huurders. Tijdens deze bijeenkomsten vertellen we huurders wat ze kunnen verwachten. Naast de informatiemarkt voeren we ook individuele gesprekken (keukentafelgesprekken).

We werken al een aantal jaar met vaste ploegen die van project naar project gaan. Dit zorgt ervoor dat er efficiënt gewerkt wordt, de werkzaamheden sneller uitgevoerd kunnen worden en er bespaard wordt op opstart- en bouwplaatskosten. In 2025 verduurzaamden we in totaal 278 woningen.

Voor alle verduurzamingsactiviteiten was € 26,5 miljoen gereserveerd. Dit is inclusief het vervangen van douche/toilet/keuken, het plaatsen van isolatieglas en zonnepanelen en de investering in warmtelevering. Voor de verduurzaming is een kasstroom van € 22,5 miljoen opgenomen in de begroting 2025. De realisatie dit boekjaar bedroeg 18,7 miljoen. Er zijn 19 woningen minder verduurzaamd, namelijk 278 in plaats van de begrote 297 woningen.



Aantal verduurzaamde woningen 2025

	Aantal woningen
Westerhaar	142
Vriezenveen	31
Totaal Twenterand	173
Rossum	2
Deurningen	25
Denekamp	31
Weerselo	23
Ootmarsum	24
Totaal Dinkelland	105
Totaal	278

Subsidies

We ontvingen € 114.737 (exclusief btw) subsidie voor de energiebespaarbus van de gemeente Twenterand. Deze bus gaat bij huurders langs en helpt ze gratis bij het besparen van energie en het verlagen van de energierekening. De bus legde in 2025 508 bezoeken af in Twenterand.

Aantal geplaatste zonnepanelen 2025

Gemeente	Aantal woningen	Aantal panelen	Hoeveelheid wattpiek
Twenterand	164	1.505	649.985
Dinkelland	67	590	249.640
Stand einde boekjaar	231	2.095	899.625

Isolatieglas

We combineren het buitenschilderwerk met de projectmatige vervanging van enkel glas door isolerend HR++ glas. Het gaat om woningen die volgens de planning geschilderd worden en nog enkel glas hebben. In 2025 kregen 13 complexen isolatieglas. Hiervoor was € 500.000 begroot. Dit bedrag is volledig besteed.

Energievakman

Binnen Mijande Wonen hebben we de functie van energievakman. Deze vakmannen gaan met de energiebespaarbus langs huurders om kleine werkzaamheden uit te voeren die helpen bij het besparen van energie. Ook geven ze huurders tijdens hun bezoek tips over hun energieverbruik.

1.2.6 Kostenoverzicht onderhoud

Hieronder staan de onderhoudskosten van 2025 in vergelijking tot de begroting en werkelijke kosten van 2025. Onder de tabel worden de kosten per onderdeel toegelicht.

Lasten onderhoud 2025			
	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
Dagelijks Onderhoud			
Reparatieonderhoud	1.460	1.289	1.283
Mutatieonderhoud	823	694	753
Subtotaal dagelijks onderhoud	2.282	1.983	2.035
Planmatig Onderhoud			
Planmatig onderhoud	4.813	4.556	4.858
Contractonderhoud	1.388	1.530	1.286
Planmatig + contract onderhoud	6.200	6.086	6.143
Vervanging DTK en CV bij mutatie + narooi	1.502	905	1.202
Vervanging DTK en CV	1.502	905	1.202
Subtotaal planmatig onderhoud	7.702	6.991	7.345
Verduurzamingsprojecten t.l.v. planmatig onderhoud	0	654	386
Subtotaal planmatig onderhoud	7.702	7.645	7.731
Subtotaal lasten onderhoud	9.984	9.628	9.767
Overig onderhoud			
Dekking uren	-243		
Onderhoudsabonnementen	20		
Overig onderhoud	6	94	54
Subtotaal overig onderhoud	-217	94	54
Totaal lasten onderhoud	9.768	9.722	9.821

Kosten dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Een deel van dit onderhoud wordt gedaan door onze eigen drie vakmannen. Naast reparaties voeren ze ook huismeestertaken en huurdersonderhoud van het onderhoudsabonnement uit. Voor grotere klussen werken we voornamelijk samen met aannemer Ter Steege.

- Reparatieonderhoud

In 2025 gaven we circa € 1,5 miljoen uit aan reparatieonderhoud (2024: € 1,3 miljoen). We overschreden het budget met ongeveer € 150.000. Oorzaak van de stijging is met name de voorraad die nu hier, in tegenstelling tot eerdere jaren, is verantwoord en de gestegen loon- en materiaalkosten.

- Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud dat we doen wanneer een huurder vertrekt en een nieuwe huurder intrekt. We plannen deze werkzaamheden zorgvuldig, zodat de woning zo kort mogelijk leegstaat. In 2025 gaven we in totaal € 823.000 uit aan mutatieonderhoud (2024: € 753.000). Hiervoor hadden we € 694.000 begroot. De kosten per mutatie bedroegen € 2.698 (2024: € 2.375). Er zijn iets meer mutaties geweest dan voorgaande jaren. De gemiddelde kosten per mutatie lagen ook hoger ten opzichte van 2024. Dit komt deels door prijsverhogingen en enkele mutaties waarbij meer kosten zijn gemaakt dan normaal.

Kosten planmatig onderhoud

- Planmatig onderhoud

In 2025 overschreden we het begrote budget voor planmatig onderhoud met € 257.000. Deze overschrijding komt door verschillende factoren. Zo ging een aantal projecten in 2024 niet door maar werden doorgeschoven naar 2025. De kosten hiervan waren niet begroot. Daarnaast vielen de kosten van enkele projecten hoger uit dan voorzien en zijn renovaties van douche, toilet en keuken bij verduurzamingsprojecten ten laste gekomen van planmatig onderhoud terwijl dit niet begroot was.

- Contractonderhoud

Contractonderhoud gaat over langdurige onderhoudscontracten voor liften, automatische deuren en groenonderhoud. Het contractonderhoud werd in 2025 afgerond. Het budget is niet volledig verbruikt. Hier hebben we bijgestuurd door werkzaamheden aan te passen en samen te voegen. Daarnaast vielen de verwachte indexaties lager uit dan waar aanvankelijk rekening mee werd gehouden.

Vervanging douche, toilet en keuken

We renoveren douches, toiletten en keukens (DTK) op verschillende momenten. Zoals bij planmatig onderhoud, mutatie en verduurzamingsprojecten.

- Planmatig vervangen douche, toilet en keuken

De uitvoering van het planmatig vervangen van DTK's viel in 2025 hoger uit dan begroot. Het begrote bedrag van € 394.000 was een bewuste keuze gezien de lage realisatiefactor van de voorgaande jaren. De realisatie van € 724.000 is te verklaren, omdat meer mensen meededen. In 2025 deed meer dan 90% mee, terwijl dit voorgaande jaren niet meer dan 70% was. De grotere deelname komt door de extra adressen die door de technisch consulenten zijn aangedragen en begroot. De bewoners waren al op de hoogte van een renovatie waardoor een hogere realisatiegraad is gehaald. De extra aangedragen adressen worden vanaf nu volledig begroot.

- Vervangen douche, keuken en toilet en cv bij mutatie plus narooi

In 2025 overschreden we het budget voor het vervangen van DTK's en cv's. Er zijn meer DTK's gerenoveerd bij mutatie en bij klachten in vergelijking met voorgaande jaren. Daarnaast moesten we veel meer individuele cv-ketels vroegtijdig vervangen vanwege een slechte serie. Ook werden we geconfronteerd met onvoorziene kosten voor de vervanging en aanpassingen van warmtepompsystemen.

1.3 Het verhuren, verkopen en verwerven van woningen

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

1.3.1 Woningbezit en huurprijzen

Ons woningbezit nam in 2025 toe met 21 woningen. Er werden 17 woningen verkocht, 37 woningen nieuw gebouwd en er werd één woning toegevoegd door splitsing. Op 31 december 2025 bestaat ons bezit uit 4.665 verhuureenheden (bestemming: wonen). Ook hebben we een woonwagenstandplaats en acht complexen met 156 eenheden voor wonen met zorg (via intermediaire verhuur).

De zelfstandige woningen en de bijbehorende huurprijsklassen staan in onderstaande tabel.

Aantal woningen naar huurprijsklasse 2025 en 2024

Huurprijsklasse	Huur 2025:	2025	2024
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 477,20	337 7%	329 7%
Tot 1e aftoppingsgrens	> € 477,20 - ≤ € 682,69	3.041 65%	3.094 67%
Tot 2e aftoppingsgrens	> € 682,69 - ≤ € 731,93	620 13%	604 13%
Tot huurtoeslaggrens	> € 731,93 - ≤ € 900,07	609 13%	561 12%
Boven huurtoeslaggrens; DAEB*	> € 900,07	4 0%	3 0%
Geliberaliseerd; niet-DAEB	> € 900,07	54 1%	53 1%
Totaal		4.665	4.644

* Na mutatie komt de huur onder de dan geldende huurtoeslaggrens

Na te streven verdeling huurprijsklassen huurprijsbeleid 2025

Huurprijsklasse	Huur 2025	2025
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 477,20	5%
Tot 1e aftoppingsgrens	> € 477,20 - ≤ € 682,69	75%
Tot 2e aftoppingsgrens	> € 682,69 - ≤ € 731,93	10%
Tot huurtoeslaggrens	> € 731,93 - ≤ € 900,07	10%

Het huurprijsbeleid gaat uit van huurprijsklassen waaraan percentages zijn gekoppeld. We zien ten opzichte van 2024 een kleine procentuele verschuiving in de categorie tot de 1e aftoppingsgrens en tot de sociale huurprijsgrens. De verandering in percentages heeft verschillende oorzaken. Mutatie, verandering in de woningwaardering, sloop en nieuwbouw hebben invloed op de verhouding. Zo slopen we vaak de woningen die een goedkope huurprijs hebben en bouwen hier een duurdere, maar duurzamere woning voor terug. Hierdoor zijn de huurlasten hoger, maar worden de woonlasten beperkt.

Verdeling DAEB en niet-DAEB woningbezit 2025

	Dinkelland	Twenterand	Totaal
DAEB bezit	1.328	3.226	4.554
Niet-DAEB bezit	46	65	111
Totaal	1.374	3.291	4.665

1.3.2 Huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid focust zich op het verhuren van kwalitatief goede, duurzame en betaalbare sociale huurwoningen, maar ook op onze maatschappelijke opgaves en ambities. We werken met een tweehurenbeleid waar de streefhuren gelijk zijn aan de aftoppingsgrenzen en er een opslag van € 50 geldt voor huishoudens met een hoger inkomen. Jongeren die afhankelijk zijn van de kwaliteitskortingsgrens om toeslag te ontvangen, krijgen een huurkorting. Deze korting vervalt als ze aanspraak kunnen maken op de reguliere huurtoeslag.

1.3.3 Huuraanpassing 2025

In onderstaande tabellen staat hoe we de huuraanpassingen hebben doorgevoerd. Naast de reguliere huurverhoging maakten we in 2025 ook gebruik van de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging.

We verhoogden in 2025 de huur van de DAEB woningen met 4,5%, waarbij we de huren aftoppen op de sociale huurgrens. Voor huurders met een hoger inkomen voerden we een inkomensafhankelijke huurverhoging door van € 50, waarbij we aftoppen op de maximale huur.

Huurverhoging voor DAEB-woningen 2025

Onderdeel	Uitwerking
Huurstijging DAEB-woningen voor 1 persoonshuishoudens met inkomen tot € 57.143	4,5%
Huurstijging DAEB-woningen voor meerpersoonshuishoudens met inkomen tot € 66.126	4,5%
Huurstijging DAEB-woningen voor 1 persoonshuishoudens met inkomen vanaf € 57.143 [huur maximaal € 900,07 + € 100 = € 1.000,07]	€ 50
Huurstijging DAEB-woningen voor meerpersoonshuishoudens met inkomen vanaf € 66.126 [huur maximaal € 900,07 + € 100 = € 1.000,07]	€ 50
Woningen met vastgesteld sloopplan	0,0%
Huren net onder de liberalisatiegrens verhogen tot deze grens	0% - 4,5%
Woningen waar een jongerenkorting is toegepast zodat zij recht hebben op huurtoeslag	0% - 4,5%
Huren onder € 350,-	4,5%

Huurverhoging voor niet- DAEB woningen en andersoortig vastgoed 2025

Type vastgoed	Huurverhoging
Niet-DAEB woningen (tenzij anders is afgesproken in de huurovereenkomst)	4,1%
Niet-DAEB woningen die nog als DAEB zijn verhuurd	4,5%
Parkeergelegenheden	4,5%
BOG-MOG-ZOG	Volgens huurovereenkomst. Uitzonderd ZOG-woningen die rechtstreeks aan de bewoner worden verhuurd.

Bezwaren huurverhoging 2025

In 2025 ontvingen we 28 bezwaren van huurders over de huurverhoging. Acht van deze bezwaren waren gerond en 17 bezwaren zijn ingetrokken na extra uitleg van ons over bezwaargronden. Uiteindelijk dienden we drie bezwaren in bij de Huurcommissie. De Huurcommissie oordeelde in alle gevallen dat het voorstel tot huurverhoging redelijk was en dat deze per 1 juli 2025 tot stand was gekomen.

Aanvragen huurverlaging 2025

Huishoudens waar in de afgelopen drie jaar een inkomensafhankelijke huurverhoging is doorgevoerd, maar die te maken hebben gehad met een inkomensdaling, kunnen een aanvraag doen tot huurverlaging. Als de verlaging wordt toegekend, gaat het alleen om het inkomensafhankelijke deel van de verhoging, niet om de standaard procentuele verhoging. In 2025 leidde vijf aanvragen tot een daadwerkelijke huurverlaging.

1.3.4 Innen van huren als dat niet vanzelf gaat

Met een persoonlijke aanpak proberen we te voorkomen dat er huurschulden bij onze huurders ontstaan. In veel situaties merken we dat deze aanpak werkt. Toch zien we ook dat het voor sommige huurders moeilijk is om de huur te betalen. Vaak vormt niet alleen het betalen van de huur een uitdaging; ook de stijgende kosten voor energie en dagelijkse boodschappen maken het voor een deel van onze huurders steeds moeilijker om aan alle financiële verplichtingen te voldoen. Onze incassoconsulenten focussen zich op het vroegtijdig signaleren van problemen en het persoonlijke aspect als het gaat om huurachterstanden. Deze manier van werken helpt ons om in gesprek te gaan met deze huurder. Samen kijken we naar de best passende oplossing, bijvoorbeeld een betalingsregeling of hulp bij de financiën. Aan het eind van 2025 hadden we 98 actieve betalingsregelingen (2024: 126).

Samen met de armoedeconsulent van de gemeenten Dinkelland en Twenterand werken we samen om ondersteuning te bieden aan huurders met betaalproblemen. Ook hebben we veel contact met de Stadbank, bewindvoerders, Stichting BOOT en Wijkkracht Dinkelland. Voordat we melding maken bij de deurwaarder hebben we altijd al contact gehad met de gemeente voor de vroegsignalering, behalve als er sprake is van bewindvoering. In 2025 deden we 90 meldingen voor de vroegsignalering: 60 in Twenterand en 30 in Dinkelland. Dit zijn 21 meldingen meer dan in 2024. Dit komt vooral doordat huurders met betaalproblemen eerder worden aangemeld bij vroegsignalering zodat ze sneller de juiste hulp kunnen krijgen.

Deurwaarderzaken

We proberen de tussenkomst van een deurwaarder zoveel mogelijk te voorkomen, maar soms is er geen andere optie mogelijk. Ook wanneer de deurwaarder is ingeschakeld, proberen we ervoor te zorgen dat er geen ontbinding en ontruiming gevorderd wordt. Bijvoorbeeld door aanvullende afspraken te maken.

Aantal nieuwe deurwaarderszaken 2025

	2025	2024
Aantal ingediende zaken	42	43
Aanzegging ontruiming	3	3
Aantal vonnissen	5	6
Ontruiming	3	1

Ontruiming

Het ontbinden van een huurovereenkomst en het ontruimen van een woning is het laatste middel dat we inzetten. Voordat dit gebeurt zijn er al meerdere acties ondernomen met verschillende samenwerkingspartners om een ontruiming te voorkomen. Dit is een intensief proces, maar in veel gevallen lukt het hierdoor wel om een ontruiming te voorkomen. In 2025 vonden er drie daadwerkelijke ontruiming plaats. De ontruiming waren toegekend op basis van een huurschuld.

1.3.5 Aanbod van woningen

WoningHuren.nl

Samen met 13 corporaties uit de regio bieden we onze beschikbare woningen aan op WoningHuren.nl. Woningen die direct bemiddeld worden aan een woningzoekende, worden niet gepubliceerd met een advertentie , maar wel verantwoord op WoningHuren.nl. In 2025 was WoningHuren.nl het tweede jaar live, waardoor we trends in de data beginnen te zien.

Toewijzing van woningen

In 2025 wezen we 305 sociale huurwoningen toe, sloten we zeven intermediaire huurcontracten af en verhuurden we 19 tijdelijke woningen vanwege herstructurering. In gemeente Twenterand werden 213 woningen via het reguliere proces verhuurd en in Dinkelland waren dit 92 woningen. We zien een lichte afname ten opzichte van 2024, voornamelijk doordat er in 2025 minder mutaties waren. In onderstaande tabel staat de verdeling naar huurprijsklasse weergegeven.

Woningtoewijzing naar huurprijsklasse 2025 en 2024

	Dinkelland				Twenterand			
Huurprijzen*	2025 Totaal	2025%	2024 Totaal	2024%	2025 Totaal	2025%	2024 Totaal	2024%
≤ € 682,96	67	73	63	68	119	56	160	71
> € 650,43 - ≤ € 697,07	13	14	11	12	56	26	40	18
> € 697,07 - ≤ € 879,66	12	13	19	20	38	18	24	11
Totaal	92	100	93	100	213	100	224	100

*In 2024 zijn de aftoppingsgrenzen van 2024 gehanteerd (€ 650,43, € 697,07 en € 879,66)

Woningtoewijzing sociale huurwoningen

De overheid vereist dat woningcorporaties minimaal 95% van woningen passend toewijst aan mensen uit de primaire doelgroep. Kort gezegd houdt passend toewijzen in dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, woningen toegewezen krijgen met een huurprijs die daarbij past. In 2025 was dit voor jongeren tot 23 jaar € 477,20, voor een- en tweepersoonshuishoudens € 682,96 en voor huishoudens met drie of meer personen € 731,93. In de volgende tabel staat de verantwoording.

Woningtoewijzing sociale huurwoningen 2025

Personen	AOW	Inkomensgroep	≤ 477,20	> 477,20 en ≤ 682,96	> 682,96 en ≤ 900,07
Eenpersoons	Nee	1. ≤ 28.375	24	36	-
	Nee	2. > 28.375	2	3	35
	Ja	1. ≤ 27.775	1	23	-
	Ja	2. > 27.775	-	5	10
Tweepersoons	Nee	1. ≤ 38.500	3	19	-
	Nee	2. > 38.500	1	2	13
	Ja	1. ≤ 37.350	-	15	1
	Ja	2. > 37.350	1	1	13
Drie of meerpersoons			≤ 477,20	> 477,20 en ≤ 731,93	> 731,93 en ≤ 900,07
	Nee	1. ≤ 38.500	-	64	1
	Nee	2. > 38.500	-	1	31
	Ja	1. ≤ 37.350	-	-	-
	Ja	2. > 37.350	-	-	-
Verhuur ≤ 900,07					305
Verhuur intermediair					7
Tijdelijke verhuur herstructurering					19
Verhuur niet DAEB					5
Totaal nieuwe verhuringen 2025					336

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

Toewijzingsnormen 2025

Toewijzingen woningen ≤ € 900,07	Aantal woningen	Norm Overheid	Gerealiseerd Mijande Wonen
Toewijzing laagste inkomens	187		
Passend toegewezen	185	Minimaal 95%	98,9%
Toewijzingen volgens EU-norm			
Eenpersoons ≤ € 49.669	137		
Meerpersoons ≤ € 54.847	155		
	292	Minimaal 92,5%	95,7%
Eenpersoons > € 49.669	2		0,7%
Meerpersoons > € 54.847	11		3,6%
Totaal	305		

Intermediaire woningtoewijzing

Een aantal zorgaanbieders verhuurt woningen van ons aan cliënten. Bij een nieuwe huurovereenkomst geldt dan ook passend toewijzen. In 2025 werden zeven overeenkomsten afgesloten met een intermediaire verhuurder. De zorgaanbieders laten ons jaarlijks zien dat ze de criteria van passend toewijzen hebben toegepast bij nieuwe verhuringen door middel van een bestuursverklaring.

Vrijesectorwoningen

In 2025 verhuurden we vijf woningen in het niet-DAEB segment. We verhuren niet veel in deze categorie, maar zien wel dat het aantal reacties op deze woningen de afgelopen jaren toeneemt. De groep woningzoekenden die niet terecht kan in de sociale huursector of de koopsector, weet steeds beter de weg naar WoningHuren.nl te vinden.

Woningzoekenden

Eind 2025 telde WoningHuren.nl 99.625 inschrijvingen. In de tabel hieronder staan de woningzoekenden uitgesplit op locatie, actief woningzoekend en niet actief woningzoekend.

Aantal woningzoekenden 2025

Nu wonend in	Actief woningzoekend	Niet actief woningzoekend	Totaal aantal
Dinkelland	229	1.487	1.786
Twenterand	738	2.956	3.694
Overig Twente	4.950	68.220	73.170
Overig Overijssel	268	2.541	2.809
Overig Nederland	2.409	15.757	18.166
Totaal	8.594	90.961	99.625

Aantal actief woningzoekenden gemeenten Dinkelland en Twenterand 2025 en 2024

2025				2024		
Nu wonend in	Totaal	Actief woningzoekend	% actief	Totaal	Actief woningzoekend	% actief
Dinkelland	1.786	299	16,7%	1.696	247	14,6%
Twenterand	3.694	738	20,0%	3.378	592	17,5%
Totaal	5.480	1.037		5.074	839	

We zien dat er in beide gemeenten een lichte toename is in het aantal actief woningzoekenden. Een actief woningzoekende is iemand die minimaal één keer per kalenderjaar heeft gereageerd op een woning.

Reacties op woningaanbod

We zien dat het aantal reacties op woningen blijft toenemen. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt sluit dit aan op onze verwachting. De woningnood is hoog, woningzoekenden breiden hun zoekgebied steeds verder uit en sinds de overgang naar WoningHuren.nl is er een grotere groep die op hetzelfde aanbod kan reageren. Deze factoren bij elkaar zorgen voor meer reacties op de advertenties die we publiceren.

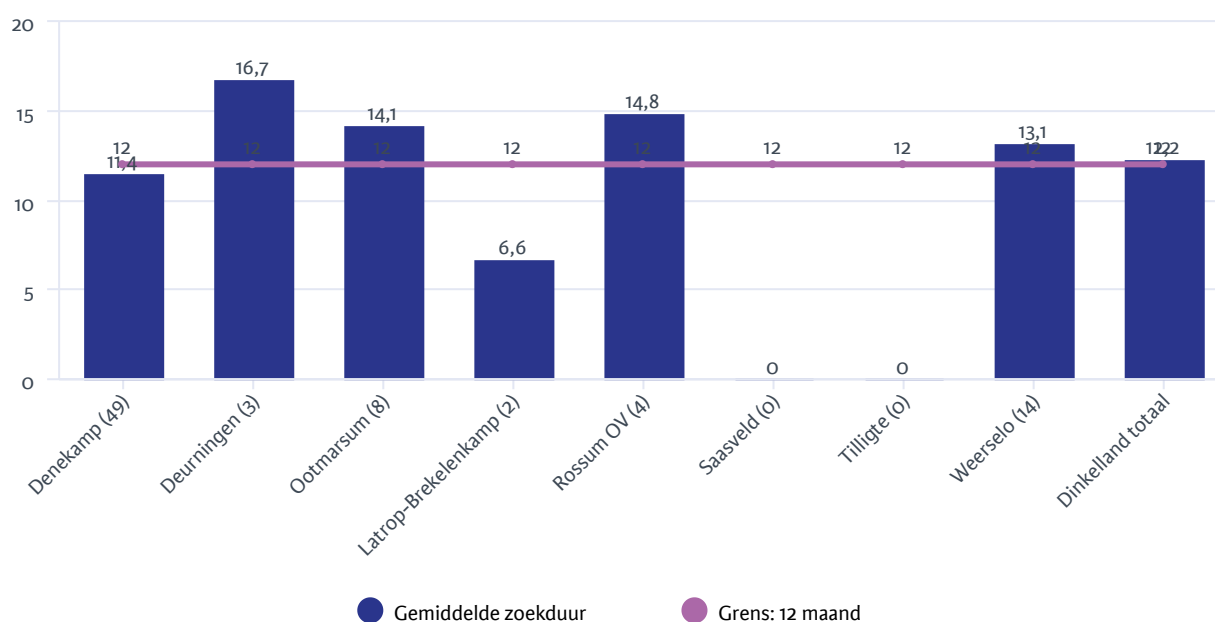
Gemiddeld aantal reacties op woningen 2023 t/m 2025

Gemiddeld aantal reacties op woningen in	2025	2024	2023
Dinkelland	200	138	89
Twenterand	199	169	134

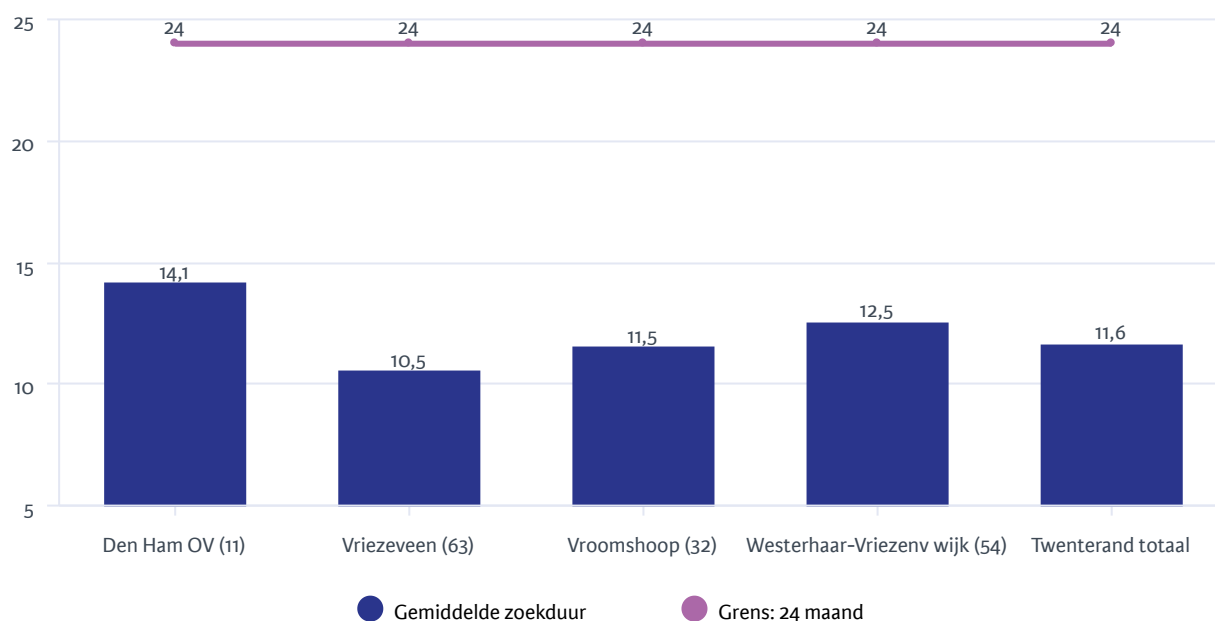
Zoektijden sociale huurwoningen

De grafieken hieronder geven de gemiddelde zoekduren in 2025 weer. Zoekduren worden bepaald op basis van de oudste reactie van de woningzoekende en het accepteren van een woning, waarbij alleen kalenderjaren waarin minimaal één keer is gereageerd, worden meegenomen. De zoekduur in Dinkelland neemt toe. Doordat er in Dinkelland weinig mutaties zijn geweest, wachten woningzoekenden die specifiek in deze gemeente willen wonen, langer op een woning. In Saasveld en Tilligte zijn geen zoekduren gemeten. Dit komt doordat er in deze twee kernen geen mutaties zijn geweest in 2025.

Gemiddelde zoekduur in maanden in de gemeente Dinkelland (80 woningen)



Gemiddelde zoekduur in maanden in de gemeente Twenterand (160 woningen)



Directe bemiddeling

Naast de reguliere woningtoewijzing bemiddelen we af en toe een woningzoekende direct naar een passende woning. Het gaat dan om personen die door omstandigheden op korte termijn een woning nodig hebben. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of statushouders. Wanneer het gaat om een directe bemiddeling plaatsen we geen advertentie op WoningHuren.nl. Wel wordt de verhuur gemeld op de verantwoordingspagina. Sommige woningen publiceren we via de website met een voorrang voor bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld vanwege een medische urgentie of herstructurering.

In 2025 verhuurden we in totaal 39 sociale huurwoningen aan huishoudens die horen tot de bijzondere doelgroepen. Dit is 12,8% van alle toewijzingen.

Bijzondere doelgroep	Aantal toewijzingen
Statushouders	14
Medische urgentie	6
Sociale urgentie	14
Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	5
Totaal	39

Statushouders

We ondersteunen beide gemeenten in hun taakstelling voor het huisvesten van statushouders. In 2025 startten we met een structurele overlegstructuur in de gemeente Twenterand. We willen meer focus aanbrengen en de samenwerking verbeteren, zodat we statushouders beter kunnen bedienen. Deze manier van samenwerken wordt door zowel de gemeente Twenterand als door onze medewerkers als zeer prettig ervaren. Eind 2025 werd eenzelfde soort overleg voor het eerst met de gemeente Dinkelland georganiseerd. Ook hier is het plan om dit onderdeel van de standaard werkwijze te maken.

Gemeente	Toegewezen woningen	Toegewezen aan statushouders	Aandeel voor statushouders	Aantal gehuisveste statushouders
Twenterand	213	11	5,2%	66
Dinkelland	92	3	3,3%	17
Totaal	305	14	4,6%	83

Medische voorrang

Inwoners van de gemeente die te maken krijgen met medische/ergonomische beperkingen en daardoor niet meer in hun woning kunnen blijven wonen, kunnen soms met voorrang een woning toegewezen krijgen. Om het voor de inwoner zo eenvoudig mogelijk te maken, hebben we een samenwerking met de Wmo afdeling van de gemeente. Er is een stappenplan opgesteld, zodat ze een eenvoudig proces doorlopen. We willen bovendien dat mensen hun verhaal slechts één keer hoeven te doen. Woningen die zijn aangepast, worden aangeboden aan personen die hier daadwerkelijk behoefte aan hebben, zodat maatschappelijk kapitaal behouden blijft. Daarnaast ontvangen mensen na een positieve beoordeling door de Wmo-consulenten direct medische urgentie, zonder tussenkomst van een extern keuringsbureau.

In 2025 kregen vijf woningzoekenden een medische voorrang toegekend. Uiteindelijk wezen we zes woningen toe aan woningzoekenden met een medische indicatie. Eén van deze woningzoekenden had een indicatie uit 2024, maar kon pas een passende woning toegewezen krijgen in 2025.

Uitstroom en sociale urgentie

In Dinkelland hebben we in 2025 drie woningen direct bemiddeld aan woningzoekenden op basis sociale noodzaak. Het direct bemiddelen naar andere woonruimte was de meest geschikte maatwerkoplossing. Er zijn geen woningen toegewezen aan kandidaten vanuit een Beschermd Wonen locatie. Ook vanuit het Transferpunt Wonen Twente zijn er geen uitstroomkandidaten in Dinkelland gehuisvest.

In Twenterand hielpen we in 2025 in totaal 18 kandidaten via een directe bemiddeling woonruimte. Twee kandidaten waren op basis van een calamiteit of maatwerk oplossing, vier kandidaten kwamen uit een Beschermd Wonen locatie en één uit de maatschappelijke opvang. Dit was samen met het Transferpunt Wonen Twente. De overige 11 kandidaten werden direct bemiddeld gezien de sociale nood situatie waarin ze verkeerden.

Bijna altijd krijgen de kandidaten een huurovereenkomst met woonplan. In het woonplan staan aanvullende afspraken, bijvoorbeeld wie ervoor zorgt dat de huur wordt betaald of de afspraken rondom bezoek. Het plan wordt op meerdere momenten geëvalueerd tijdens een overleg met de betrokken partijen.

1.3.6 Verkoop

De verkoop van woningen draagt bij aan het creëren van financiële ruimte voor investeringen in onderhoud en nieuwbouw. In 2025 is de doelstelling van 25 verkochte woningen (begrote opbrengst van € 5.814.000) niet gerealiseerd. In totaal zijn in 2025 17 woningen verkocht met een totale opbrengst van € 5.265.000. Dit leidt tot een negatieve afwijking van € 549.000. Deze afwijking wordt met name verklaard door het uitblijven van verkopen aan zittende huurders en verschuivingen van geplande verkopen naar het nieuwe jaar. Ten opzichte van 2024 is wel sprake van een positieve ontwikkeling. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg circa € 302.811, ten opzichte van € 239.000 in 2024. Deze stijging is in lijn met de landelijke ontwikkeling van oplopende woningprijzen, waarbij het prijsniveau van onze verkopen nog steeds onder het landelijk gemiddelde ligt.

Van de 17 woningen zijn er 7 verkocht in Dinkelland en 10 in Twenterand. Eén woning betrof een niet-DAEB woning, de overige 16 woningen vallen binnen het DAEB-segment. In tegenstelling tot 2024 zijn in 2025 geen woningen verkocht aan zittende huurders. De gemiddelde leeftijd van kopers is licht gedaald naar circa 30 jaar (2024: 31 jaar), waarmee de verkochte woningen bereikbaar blijven voor starters met een middeninkomen.

1.3.7 Aankoop

In 2025 deden we een aantal onderzoeken voor de aankoop van bestaand vastgoed, maar uiteindelijk hebben we geen aankopen gedaan.

1.3.8 Een leefbare woning en woonomgeving

In 2025 organiseerden we, vaak in samenwerking met partners, verschillende leefbaarheidsprojecten.

Leefbaarheid in de gemeente Twenterand

We organiseerden meerdere projecten samen met ZorgSaam Twenterand:

- We deelden begin januari nieuwjaarsrolletjes uit in Westerhaar en Vriezenveen om mensen een goed 2025 te wensen;
- We waren aanwezig in de Buurthuiskamer van Vriezenveen;
- We deden in april mee aan 'De Week van de Gezonde Twenterander';
- We organiseerden met ZorgSaam en de Sportfabriek een spelletjesmiddag, gericht op wonen, welzijn en vitaliteit voor de bewoners van een complex in Vriezenveen;
- In Westerhaar hebben we sinds oktober het project 'Tis tied veur 'n bakkie' waarbij we iedere maand samen met ZorgSaam koffie drinken bij een huurder in Westerhaar om elkaar beter te leren kennen;

Wat we verder in 2025 in Twenterand zoal organiseerden:

- Met de gemeente Twenterand hebben we een wekelijks spreekuur in Westerhaar. Via deze weg halen we informatie op die ons helpt om te bouwen aan een fijne buurt voor iedereen;
- We organiseerden in verschillende wijken van Twenterand 'Kijk in de Wijk', waar we met buurtbewoners spraken over de leefbaarheid in de wijk en het zoeken van verbinding binnen de buurt;
- We maakten in 2025 regelmatig gebruik van LEO (Leefbaarheid en Ontmoeten), onze aanhanger die we tijdens projecten inzetten. LEO draagt bij aan onze herkenbaarheid en zichtbaarheid tijdens de leefbaarheidsprojecten;



Leefbaarheid in de gemeente Dinkelland

- In Weerselo realiseerden we in 2025 een ontmoetingsplek voor de bewoners van de flexwoningen. Zo kunnen de huurders elkaar op een laagdrempelige manier opzoeken. In overleg met de huurders zijn er afspraken gemaakt over het gebruik om geluidsoverlast te voorkomen.
- Aan de Weerinkstraat in Denekamp organiseerden we een opruimactie. Doordat deze straat een mix van huur en koop is, nodigden we zowel onze huurders als de kopers uit om deel te nemen. Veel buurtbewoners kwamen hierop af.

Huurdersinitiatieven

We hebben in 2025 4 huurdersinitiatieven ondersteund. Deze initiatieven worden bij ons aangedragen door de huurders zelf. Door onze woonconsulenten wordt vervolgens gekeken hoe we een passende bijdrage kunnen leveren. De initiatieven stonden allemaal in het teken van ontmoeten en samenzijn met de huurders van het complex.

In 2025 stelden we een leefbaarheidsbudget op om huurders te stimuleren meer te organiseren in hun wijk. In 2026 gaan we hier breder bekendheid aangeven.

Ondersteuning bij woonoverlast

Soms hebben bewoners last van elkaar. We stimuleren huurders om met elkaar in gesprek te gaan, voordat er een derde partij wordt ingeschakeld. In sommige situaties bemiddelt Mijande Wonen tussen de betrokken partijen, maar soms verwijzen we ook door naar andere instanties, zoals Buurtbemiddeling.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is actief in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. Ze ondersteunen bewoners die een conflict hebben om met elkaar in gesprek te gaan en gezamenlijk tot een oplossing te komen. Buurtbemiddeling krijgt meldingen binnen via verschillende wegen. Zo kunnen bewoners zich zelf melden, maar ook de politie, hulpverlening of wij als corporatie kunnen bewoners doorverwijzen naar Buurtbemiddeling.

In Twenterand werden er in 2025 27 meldingen gedaan waarbij huurders van Mijande Wonen waren betrokken. 80% van de meldingen die door de bemiddelaars in behandeling zijn genomen, zijn opgelost. In Dinkelland zijn vier casussen opgelost door de inzet van Buurtbemiddeling.

Het is niet zo dat alle andere meldingen niet zijn behandeld. Vaak werd er advies ingewonnen, waar de melder zelf mee aan de slag ging om de onderlinge problemen op te lossen. Ook heeft Buurtbemiddeling in Dinkelland een tijdje stilgelegen, waardoor niet alle meldingen in behandeling genomen konden worden.

Woonoverlast

Woonoverlast is een onderdeel van het wonen in een buurt. In veel gevallen kan (over)last uitgepraat worden en herstelt de band tussen de betrokken partijen. Maar dit is niet altijd zo. We merken dat de individualisering en verharding van de maatschappij invloed heeft op de leefomgeving en hoe mensen met elkaar omgaan. In 2025 kregen we hier ook weer mee te maken en hebben we meermaals de weg naar de rechter moeten volgen.

In 2025 constateerden we 3 woonfraudesituatie. Hiervan heeft één huurder de huur van de woning vrijwillig opgezegd. De andere 2 zaken zijn nog in behandeling. Er werden in 2025 twee gedragsaanwijzingen toegekend, waarvan één vrijwillig en één door de rechter. We hebben voor het eerst een overlastzaak via de Overijsselse Overlegrechter laten behandelen. Uiteindelijk was de overlast zo hevig, dat de stap naar de kantonrechter is gezet.

In de wijk signaleren we een groeiend aantal bewoners met psychische problemen. Dit leidt steeds vaker tot (over)last. Voor deze groep blijkt zelfstandig wonen geen passende woonvorm. Dit zorgt ervoor dat omwonenden hinder ervaren van de betreffende huurder. Samen met betrokken organisaties werken we aan een snellere doorstroom naar een beschermde woonomgeving, maar de wachttijden hiervoor lopen op. Daardoor moeten huurders langer zelfstandig blijven wonen, waardoor de problematiek en overlast verder toeneemt.

Individuele problemen

Wanneer mensen met problemen te maken krijgen, bieden we ze ondersteuning. Het kan daarbij gaan om uiteenlopende kwesties, zoals laaggeletterdheid, eenzaamheid, psychische problematiek of een verslaving. We signaleren deze problemen zelf, bijvoorbeeld via meldingen van onze medewerkers, buurtbewoners of andere organisaties. Vervolgens schakelen we, waar mogelijk, passende hulp en zorg in. In de gemeente Dinkelland werken we hierbij samen met Schakel en SWTD (welzijnszorg), in de gemeente Twenterand met ZorgSaam Twenterand.

Meervoudige problematiek

Personen met meervoudige problematiek keren steeds meer terug in de wijk. Deze personen hebben vaak een grotere hulpvraag waar meerdere partijen bij betrokken zijn. In deze situaties is onze woonconsulent betrokken en wordt er nauw samengewerkt met samenwerkingspartners, zodat er passende begeleiding wordt geboden.

Wonen, zorg en welzijn

Doordat mensen langer thuis blijven wonen, is het van belang dat de woning past bij de woonbehoefte. We vinden het belangrijk dat huurders zo lang mogelijk op hun vertrouwde plek kunnen wonen en dat dit veilig en prettig is. Bij nieuwe plannen houden we rekening met het bouwen van levensloopbestendige woningen.

Voorzieningen op het gebied van welzijn, ontmoeting en aanvullende ondersteuning zijn onmisbaar om ouderen tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen laten wonen. Daarom werken we nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties. Hierbij heeft iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast hebben we een intensieve samenwerking met de Wmo van de gemeenten. Samen zorgen we ervoor dat bestaande voorzieningen in woningen zo optimaal mogelijk worden benut, zodat maatschappelijk kapitaal niet verloren gaat.

Veiligheid in en om de woning

Veiligheid in en rondom de woning is belangrijk. Dit heeft continu de aandacht van onze medewerkers die veel bij huurders in de woning komen. Sinds 2025 hebben we wijkbeheerders in dienst. Ze richten zich voornamelijk op het 'schoon, heel en veilig' principe. Ze zijn in de wijk en kijken wat er verbeterd kan worden, bijvoorbeeld brandgevaarlijke situaties of slecht begaanbare achterpaden. Ook

onze technische consultants hebben bij mutaties oog voor veiligheid. Als het nodig is passen ze de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden hierop aan.

1.3.9 Klantcontact

We willen benaderbaar zijn voor onze huurders en woningzoekenden. Hierom zijn we goed bereikbaar. Mensen kunnen bellen, mailen of bij ons langskomen op kantoor, zowel met als zonder afspraak.

In 2025 verbeterden we onze digitale dienstverlening. Zo ontwikkelden we een app waar huurders veel huurderszaken direct via hun mobiele telefoon kunnen regelen, zoals het indienen van een reparatieverzoek of het melden van overlast. Deze app gaat in 2026 live. Ook verbeterden we het huurdersportaal, zodat het gebruik ervan voor de huurder (nog) gebruiksvriendelijker wordt.

Medewerkers die veel in de wijk zijn, zijn te herkennen aan hun Mijande Wonen-jas en auto. Maar veel medewerkers worden ook herkend zonder het Mijande Wonen-logo. Dit komt doordat we gebiedsgericht werken. Huurders hebben hierdoor een vast aanspreekpunt waar ze terecht kunnen. Dit zorgt voor korte lijnen en wordt door veel huurders als prettig ervaren.

Naast veel positieve en fijne contactmomenten met onze huurders en woningzoekenden, is niet al het contact altijd positief. Als organisatie merken we duidelijk de individualisering en de verharding van onze maatschappij. Binnen Mijande Wonen is agressie een belangrijk thema. Daarom volgde de hele organisatie in 2025 een training agressiebeheer en grensoverschrijdend gedrag. Deze training kwam voort uit ons protocol "Omgaan met grensoverschrijdend gedrag" en heeft ons goede handvatten gegeven voor in de praktijk.



1.3.10 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

We vinden het belangrijk om huurders te betrekken bij plannen die hen raken. Waar het mogelijk is, gaan we samen in gesprek over de keuzes die we maken voor hun woning in hun wijk.

Contact met huurders bij sloop-nieuwbouwprojecten

Een sloop-nieuwbouwproject is zeer ingrijpend voor onze huurders. Als zo'n project van start gaat is het belangrijk om goed in contact te blijven met de betrokken huurders. Door ze van begin tot eind mee te nemen in het proces en tijdig te communiceren over de plannen, proberen we het sloop-nieuwbouwproject soepel te laten verlopen.

- In het sloop-nieuwbouwproject De Oale Bouw in Westerhaar hebben we veel contact met de huurders. Zo hebben we spreekuren en begeleiden we huurders die wachten op hun woning naar een wisselwoning. Alle afspraken die we met elkaar maken, leggen we vast in een vaststellingsovereenkomst. Zo weten we van elkaar wat we hebben afgesproken.
- Bij het sloop-nieuwbouwproject aan de Kooistraat in Vriezenveen keren 2 bewoners terug. Deze 2 huishoudens informeren we persoonlijk, onder andere via maandelijkse huisbezoeken. Ook verzenden we periodiek een nieuwsbrief waarin we de stand van zaken toelichten.
- Bij het sloop-nieuwbouwproject aan de Julianastraat, Churchillstraat en Plantsoen in Vroomshoop hebben huurders vanaf 2022 rechten vanuit het Sociaal Plan (nu Sociaal Statuut), nog voordat de huurovereenkomst formeel is aangezegd en er een slooptdatum bekend is. Hierdoor hebben we met een aantal huurders intensief contact in hun zoektocht naar een andere woning.
- In Denekamp gaan we aan het Julianaplein een complex slopen. Hier hebben we persoonlijk contact met de huurders en gaan we gericht op zoek naar een passende en geschikte woning.

Huurdersraad

De Huurdersraad is onze formele gesprekspartner en vertegenwoordigt de belangen van zowel huurders als woningzoekenden. In de samenwerkingsovereenkomst zijn de wederzijdse rechten en verantwoordelijkheden vastgelegd, evenals de onderwerpen waarover de Huurdersraad wordt geïnformeerd en waarbij ze advies- of instemmingsrecht heeft. We betrekken de Huurdersraad al in een vroeg stadium bij diverse onderwerpen. De leden denken actief mee en brengen tijdig hun perspectieven in. Deze manier van samenwerken ervaren beide partijen als zeer prettig en waardevol.

Het bestuur van de Huurdersraad bestaat uit zeven leden: zes huurders en een niet-huurder. In 2025 traden er twee nieuwe leden toe, waardoor de Huurdersraad op volle kracht is en een goede vertegenwoordiging kan zijn van onze huurders.

We hebben intensief contact met onze Huurdersraad en hebben een vast aantal momenten dat we met elkaar vergaderen. Wanneer het nodig is, spreken we elkaar ook buiten deze officiële overlegmomenten. Bijvoorbeeld als we graag hun input willen op bepaalde beleidsvragen.

Klachten

Klachten zijn onderdeel van onze organisatie, want waar gewerkt wordt gaat er ook zeker een keer iets niet goed. Ook dan proberen we altijd samen met de betreffende persoon te kijken hoe we tot een passende oplossing kunnen komen. Huurders met een klacht kunnen deze schriftelijk bij ons indienen. De betrokken medewerker van Mijande Wonen bespreekt met de melder de klacht en samen proberen ze tot een gewenste oplossing te komen. Meestal lukt dat. Als dat niet lukt is er een gesprek met de medewerker en eventueel met een manager. Als de melder ontevreden blijft over de gebodenoplossing, kunnen ze naar de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente, de Huurcommissie of de rechter.

In 2025 merkten we 66 meldingen aan als klacht in ons systeem. Uiteindelijk ging het om 52 unieke meldingen. Niet alle aangemerkte meldingen waren ook daadwerkelijk klachten. Zo werden er ook vragen ingevoerd als klacht, waardoor we geen reëel beeld hebben hoeveel van deze meldingen daadwerkelijk klachten waren over onze dienstverlening. Dit was een van de redenen om in 2025 aan de slag te gaan met het interne klachtenbeleid. Zo kunnen we beter onderscheid maken tussen meldingen en klachten. En kunnen we leren van de klachten die we binnen krijgen.

Grensoverschrijdend gedrag

We zien dat onze medewerkers steeds vaker te maken krijgen met grensoverschrijdend gedrag van huurders. Het gaat daarbij vooral om verbaal, agressief of intimiderend gedrag. Maar we signaleren ook een toename in dreigingen met geweld. Als dit voorkomt, ontvangt de betreffende huurder een waarschuwingsbrief. In deze brief maken we duidelijk dat dergelijk gedrag onacceptabel is en lichten we toe welke vervolgstappen worden genomen wanneer het gedrag zich opnieuw voordoet.

Klanttevredenheid

KWH* onderzoekt voor ons hoe huurder onze dienstverlening ervaren. Een deel van de resultaten uit deze onderzoeken wordt meegenomen in de benchmark die Aedes ieder jaar publiceert. De input voor het huurdersoordeel voor de Aedes benchmark komt uit de onderzoeken die we KWH laten uitvoeren. De benchmarkgegevens gaan over half 2024 en half 2025. De gegevens van KWH gaan over heel 2025.

* Landelijk Kwaliteitscentrum voor en door Woningcorporaties

Scores Aedes benchmark 2025 en 2024

Benchmark Aedes	Mijande 2025	Landelijk 2025	Mijande 2024
Nieuwe huurders	7,5	7,8	7,1
Reparatieverzoeken	7,9	8,2	8,1
Vertrokken huurders	7,1	7,4	6,7

Scores klanttevredenheidsmetingen 2025 en 2024

KWH-onderdeel	Mijande 2025	Landelijk 2025	Mijande 2024
Algemene dienstverlening	7,1	7,1	7,1
Nieuwe huurders	7,8	7,8	7,4
Vertrokken huurders	7,8	7,9	7,3
Reparatieverzoeken	8,0	8,3	8,3
Onderhoud	7,5	7,5	7,4
Gemiddeld	7,5	7,7	7,4

Onze scores verbeterden in 2025 op veel onderdelen. Wel zien we een kleine daling als het gaat om afhandeling van reparatieverzoeken. Mogelijk komt dit doordat het moment waarop KWH deze vragenlijst uitzet, is aangepast. Huurders worden al bevraagd over hun tevredenheid, terwijl de reparatie nog niet (volledig) is uitgevoerd. De scores op de onderdelen Vertrokken huurders en Nieuwe huurders laten een positieve ontwikkeling zien. Deze verbetering komt grotendeels door de herinvoering van de eindinspectie.

1.3.11 Onze samenwerking met partners

We werken veel samen met andere partijen zoals de gemeenten Twenterand en Dinkelland, collega-corporaties en andere organisaties zoals politie en welzijnswerk. We delen kennis en versterken elkaar om zo samen het verschil te maken. Zo haken medewerkers van Mijande Wonen aan bij verschillende werkgroepen binnen WoOn Twente en zijn we vertegenwoordigd in verschillende domeinoverstijgende samenwerkingsverbanden.

De samenwerking met externe toezichthouders, zoals de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) is prettig, open en constructief.

Prestatieafspraken

In 2025 traden de nieuwe raamovereenkomsten voor de periode 2025-2025 in werking. Deze overeenkomsten, die we in 2024 samen met de Huurdersraad, de gemeente Dinkelland en de gemeente Twenterand opstelden, vormen de basis voor de samenwerking met de gemeenten. De uitvoeringsagenda's 2025-2026 zijn eind 2024 opgesteld en zorgen ervoor dat we gericht aan onze gezamenlijke doelen en ambities kunnen werken. In 2025 zijn de voortgang en actuele ontwikkelingen besproken in diverse bestuurlijke en ambtelijke overleggen. Eind 2025 is bepaald welke acties vanuit de uitvoeringsagenda's 2025-2026 nodig zijn in 2026.

Brede, multidisciplinaire aanpak

Soms zijn zaken complex en vraagt dit de expertise van verschillende disciplines. Wanneer dit aan de orde is, maken we gebruik van een multidisciplinaire overleg. Op deze manier zitten alle partijen die bij de kwestie betrokken moeten worden aan tafel en stemmen we met elkaar af welke aanpak en dienstverlening passend is bij de situatie.

1.4 Financiële continuïteit en financieel beleid

We bieden betaalbare woningen en willen dit blijvend doen. Daarom is financiële gezondheid essentieel om onze doelstellingen nu en in de toekomst te realiseren.

Dynamische portefeuillestrategie en verduurzaming

We investeren in verduurzaming en nieuwbouw. De opgave is momenteel groter dan onze financiële ruimte. Vanaf 2025 is de financieringsbehoefte toegenomen, waardoor ons eigen vermogen afneemt en de leningen en rentelasten stijgen. Binnen de financiële kaders is er voldoende ruimte om bij te sturen.

In 2026 is een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld met een wensportefeuille voor 2035. Realisatie hiervan is onzeker en afhankelijk van financiële mogelijkheden. Jaarlijks stellen we een realistische meerjarenbegroting op, waarbij onze financiële capaciteit leidend is voor de keuzes.

Activiteiten ter waarborging van financiële gezondheid

In 2025 richtten we ons op de volgende activiteiten en projecten om financieel gezond te blijven:

- doorontwikkeling van het ERP systeem, hiermee gingen we eind 2024 live ;
- uitvoeren fiscaal en treasury jaarplan ;
- opstellen financieringsstrategie 2025 ;
- periodieke rapportages, toetsing investeringsvoorstellen ;
- uitwerking diverse financiële scenario's ;
- focus op onze realisatiedoelstellingen en bij niet-realiserende actief het vrijgevalle bedrag herinvesteren of het benodigde bedrag te financieren ;
- periodieke monitoring van het kernteam risicomanagement

Fiscale strategie en fiscale commissie

Mijande Wonen beschikt over een solide fiscale organisatie en een fiscale commissie, die in 2025 meerdere keren bijeenkwam.

Besproken onderwerpen waren onder andere:

- interne en fiscale actualiteiten
- BTW-vastgoedbesluit
- ATAD-ontwikkelingen
- voortgang aangiftes
- kennisniveau medewerkers

Op basis van de risicokaart bepalen we jaarlijks de speerpunten. Deze wordt periodiek geactualiseerd. Het opleidingsprogramma (Mijande Tax Academy) sluit hierop aan en versterkt kennis en risicobeheersing.

Onze fiscale strategie is gericht op optimale belastingafdracht binnen wet- en regelgeving, met specifieke aandacht voor vastgoedprojecten. Met de invoering van Dynamics Empire zijn fiscale processen verder verbeterd.

De belangrijkste ontwikkelingen in 2025 zijn:

- Implementatie BTW-vastgoedbesluit (servicekosten en warmtelevering)
- Onderzoek naar btw-aftrek bij investeringen in warmtelevering
- Nieuwe methodiek voor verdeling van verduurzamingskosten (afgesteld met de Belastingdienst en toegepast in aangiften 2023–2025)
- Toetsing van deze methodiek op representatieve projecten

Externe ontwikkelingen en procedures:

- We nemen deel aan een gerechtelijke procedure tegen de renteaftrekbeperking uit de ATAD-regeling, vanwege de aanzienlijke financiële impact op de corporatiesector.

- Wijzigingen in de DBA-regeling zijn geanalyseerd op gevolgen en impact.

Kennisontwikkeling:

- We blijven investeren in fiscale kennis. In 2025 volgden 10 medewerkers een btw-cursus

Actualisering financiële beleidsdocumenten

In 2025 stelden we de nieuwe financieringsstrategie vast. Hierin geven we een toelichting hoe we omgaan met de verschillende modaliteiten die typerend zijn voor een lening, zoals type financiering, hoofdsom, flexibiliteit, spreidingen aflossingen en looptijd. Verder wordt in deze strategie toegelicht hoe we om gaan met het renterisico, opslagrisico, tegenpartijrisico en liquiditeitsrisico.

Toelichting financieel beleid

Financieel beleid en continuïteit

Het financieel beleid van Mijande Wonen waarborgt de financiële continuïteit van de organisatie, met nadruk op kasstromen. De interest coverage ratio is hierbij een belangrijke indicator. Andere ratio's, zoals solvabiliteit en loan-to-value, zijn mede afhankelijk van waarderingen.

We sturen niet alleen op externe normen, maar hanteren ook interne signaleringsnormen om tijdig bij te kunnen sturen. In de meerjarenbegroting blijkt dat enkele interne signaleringsnormen in bepaalde jaren worden overschreden en dat in de eerste periode sprake is van een afname van het eigen vermogen. Het bestuur is zich bewust van deze ontwikkeling en heeft deze nadrukkelijk meegewogen bij de besluitvorming over investeringen en ambities. Het bestuur beoordeelt deze situatie als aanvaardbaar, aangezien gedurende de gehele prognoseperiode wordt voldaan aan de externe normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarmee blijft de continuïteit van Mijande Wonen gewaarborgd. Tegelijkertijd blijft het bestuur actief sturen op realisatie, kasstromen en het tijdig bijstellen van de koers wanneer externe omstandigheden daarom vragen.

Financiële koers en ambities

Mijande Wonen werkt toe naar een duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel. In de begroting 2025 is gekozen voor een evenwichtige financiële koers, waarin inkomsten en uitgaven in balans zijn.

Uit doorrekeningen blijkt dat een deel van de ambities, mede in relatie tot de nationale prestatieafspraken, niet volledig past binnen een duurzaam financieel model. Binnen de hiervoor geschetste financiële kaders is er ruimte om deze ambities tijdelijk toch te realiseren, waarbij een beroep wordt gedaan op het eigen vermogen. Indien nodig kan worden bijgestuurd, wat gevolgen heeft voor de ambities.

Kasstromen en financiering

De operationele kasstroom staat onder druk door stijgende rentelasten en toenemende vennootschapsbelasting. Deze biedt onvoldoende ruimte om de verduurzamingsopgave volledig te financieren, waardoor externe financiering noodzakelijk is.

Hogere huuropbrengsten bieden hierin geen oplossing, omdat het huurbeleid al maximaal gebruikmaakt van de wettelijke ruimte. Daarom is het van belang beschikbare middelen gericht in te zetten voor verduurzaming en nieuwbouw.

Maatschappelijk effect

Investeringen in isolatie verlagen het energieverbruik en beperken de woonlasten voor huurders. Daarmee dragen ze bij aan zowel de betaalbaarheid als de duurzaamheid van de woningvoorraad.

Financiële beheersing

Met de overstap naar een nieuw ERP systeem eind 2024 was het mogelijk om diverse processen beter in te richten. Dat is nog altijd onderhanden, we kunnen nog verder verbeteren in de financiële beheersing. Ook is en wordt gewerkt aan het opnieuw inrichten van de interne controles en het opstellen van rapportages die dit kunnen ondersteunen. Stap voor stap worden er stappen gezet tot verbetering.

Wat gebleven is, is het 4-ogenprincipe dat in veel processen is ingebouwd. De investeringscommissie, treasurycommissie en fiscale commissie dragen bij aan een goede onderbouwing van keuzes. De financiële kaders zijn vastgesteld en scenario's zijn snel te toetsen, wat essentieel is in een snel veranderende markt.

Daarnaast zorgt de samenwerking tussen projectleiders van de afdeling Vastgoed en team F&C van de afdeling Bedrijfsvoering ervoor dat verschillende disciplines goed met elkaar zijn verbonden. Maandelijks is er overleg waarbij inzicht en voortgang van projecten, vastlegging in de administratie en het opstellen van rapportages onderwerpen van gesprek zijn waarop nog verbeterd kan (en moet) worden.

Doorontwikkeling beleidswaarde (Beleidswaarde 2.0)

In 2025 is binnen de sector verdere invulling gegeven aan de doorontwikkeling van de beleidswaarde (Beleidswaarde 2.0). Deze doorontwikkeling sluit aan bij de wens van de sector, toezichthouder en het WSW om de beleidswaarde beter te laten aansluiten op het feitelijke langetermijnbeleid van woningcorporaties en de financiële sturing.

De oorspronkelijke beleidswaarde, zoals voorgeschreven in Rj 645, kent als uitgangspunt de marktwaarde in verhuurde staat, gecorrigeerd voor vier beleidsmatige afslagen: beschikbaarheid (doorexploiteren), betaalbaarheid (huurbeleid), kwaliteit (onderhoudsniveau) en beheer (organisatie- en beheerkosten).

Beleidswaarde 2.0 beoogt:

- een betere aansluiting tussen beleidswaarde en meerjarenbegroting (kasstromen)
- een realistischer verwerking van onderhouds- en verduurzamingsuitgaven
- een robuustere onderbouwing van disconteringsvoet en langetermijnparameters
- meer transparantie in de relatie tussen beleidskeuzes, vermogenspositie en investeringscapaciteit

Voor de financiële sturing en beoordeling van de continuïteit blijft de beleidswaarde een belangrijke indicator, mede in relatie tot de normen van het WSW en de Aw.

De doorontwikkeling versterkt de bruikbaarheid van de beleidswaarde als intern sturingsinstrument, maar leidt niet tot wijziging van het uitgangspunt dat de beleidswaarde geen realiseerbare marktwaarde vertegenwoordigt. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde blijft een indicatie van het deel van het vermogen dat in het kader van de maatschappelijke taak is vastgelegd.

1.4.1 Effecten op onze financiële positie

Beleidsrichting en keuzes

We richten ons op de uitvoering van de nationale, regionale en lokale prestatieafspraken. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid blijven daarbij de kern. In het verslagjaar is de beleidsmatige focus nadrukkelijk verschoven naar de beschikbaarheid van betaalbare woningen, als reactie op de toenemende druk op de woningmarkt.

Deze verschuiving vraagt om scherpe keuzes. Mijande Wonen kiest bewust voor een eigen balans, waarbij verduurzaming essentieel blijft, mede vanwege de relatief hoge energiearmoede onder onze huurders. Tegelijkertijd betekent de nadruk op beschikbaarheid dat de verduurzamingsopgave in tempo en omvang wordt gefaseerd. Investeren in lagere woonlasten blijft daarmee een principiële keuze, maar vindt plaats binnen de financiële ruimte die beschikbaar is naast de uitbreidingsopgave.

Woningmarkt en investeringsstrategie

Door de toenemende druk op de woningmarkt is in de meerjarenbegroting gekozen voor een beperktere verduurzamingsopgave, zodat meer ruimte ontstaat voor investeringen in beschikbaarheid. Dit betreft nieuwbouw, vernieuwbouw en beter gebruik van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via woningdeling en splitsing.

Deze strategische herprioritering vergroot de investeringsdruk aanzienlijk en leidt tot een duidelijke verschuiving in de inzet van middelen. De keuzes zijn vastgelegd in de portefeuillestrategie 2026–2035 en sturen actief op de balans tussen maatschappelijke opgave en financiële draagkracht. Daarmee wordt expliciet gekozen voor het versnellen van de beschikbaarheid van woningen, met als consequentie dat andere opgaven, zoals verduurzaming, meer gefaseerd worden uitgevoerd.

Financiële ontwikkeling

Het hoge investeringsniveau dat samenhangt met deze keuzes leidt in de eerste jaren tot een substantiële daling van het eigen vermogen. Vanaf circa 2032 treedt herstel op, maar het niveau van 2025 wordt structureel niet meer bereikt. Dit onderstreept dat de huidige strategie een blijvend effect heeft op de vermogenspositie.

De schuldenlast stijgt structureel tot circa € 338 miljoen in 2035. Daarbij groeit de schuld per verhuureenheid sneller dan de kasstroom, wat resulteert in een langere terugverdientijd van investeringen. Rond 2030 wordt de norm van het WSW overschreden, wat de toegenomen financiële druk zichtbaar maakt. Na 2032 neemt deze druk weer af als gevolg van een lager investeringsniveau.

Kasstroom en financiering

De operationele kasstroom blijft gedurende de gehele periode positief, maar laat tot 2032 een dalende trend zien voordat herstel optreedt. Deze kasstroom is onvoldoende om het volledige investeringsprogramma te financieren, waardoor een combinatie van interen op het eigen vermogen en het aantrekken van externe financiering noodzakelijk is.

De totale investeringen bedragen circa € 301 miljoen, waarvan € 121 miljoen voor verbeteringen en € 180 miljoen voor nieuwbouw. De toenemende financieringsbehoefte vertaalt zich in hogere rentelasten. Door de ATAD-richtlijn zijn niet alle rentelasten fiscaal aftrekbaar, wat leidt tot een hogere effectieve belastingdruk en daarmee extra druk op de kasstromen.

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW	Externe norm	Signaleringsnorm	JRK 2024	JRK 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	>=1,4	>=1,6	2,7	2,1	2,4	2,2	2,0	1,8	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7
Loan to Value beleidswaarde netto	<=70%	<=65%	38,5	34,0	38,1	40,4	43,9	46,1	48,8	49,5	49,8	50,5	49,3	47,5
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>=30%	>=35%	55,4	61,8	59,8	57,1	53,6	51,5	48,8	48,3	47,9	47,4	48,8	50,4
Dekkingsratio (%)	<=70%	<=63%	33,6	28,6	32,5	34,3	37,1	38,4	40,4	40,6	40,4	40,7	39,4	37,9
Onderpandratio (%)	<=70%	<=63%	33,9	27,4	32,4	34,2	37,0	38,3	40,3	40,5	40,4	40,6	39,4	37,8

Mijande Wonen voldoet met de actuele cijfers en de meerjarenprognoses aan alle externe normen van de Aw en het WSW. Tegelijkertijd bewegen de financiële ratio's zich zichtbaar richting de gestelde grenzen, wat de beperkte financiële ruimte onderstreept.

De kasstroomratio ICR laat een dalende trend zien tot 2032, waar deze de interne norm bereikt. In de jaren daarna treedt een lichte verbetering op. Gedurende de gehele prognoseperiode blijft de ICR boven de signaleringsnorm, maar de afnemende buffer maakt de organisatie gevoeliger voor financiële tegenvallers.

Ook de dekkings- en onderpandratio's blijven binnen de geldende normen en vormen geen directe beperking voor de financierbaarheid. Dit neemt echter niet weg dat de combinatie van hoge investeringen, oplopende schulden en druk op kasstromen vraagt om blijvende sturing op financiële robuustheid.

Duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel

Naast de externe toezichtsnormen hanteert Mijande Wonen interne signaleringsnormen voor een duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel. In de meerjarenbegroting worden deze interne normen overschreden. Dit is een bewuste bestuurlijke keuze, ingegeven door de omvang van de maatschappelijke opgave en de huidige financiële uitgangspositie. De verduurzamings- en nieuwbouwopgave kan niet volledig worden gefinancierd uit de operationele kasstroom, waardoor tijdelijk wordt ingeteerd op het eigen vermogen.

Deze situatie is op lange termijn niet houdbaar en vraagt om voortdurende monitoring en bijsturing. Scenario-analyses maken structureel onderdeel uit van het financieel beleid en worden jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare risico's. Belangrijke onzekerheden hebben betrekking op landelijke huurafspraken, de ontwikkeling van de rente en de financiële ruimte binnen sectorafspraken over huursomstijgingen. Deze factoren hebben directe invloed op de kasstromen en de investeringscapaciteit.

Samenvattend blijft Mijande Wonen koersvast in het realiseren van haar maatschappelijke ambities, terwijl we tegelijkertijd zorgvuldig omgaan met onze financiële positie. Er is ruimte om in de eerste jaren extra te investeren, maar deze ruimte is niet onbeperkt. De combinatie van een hoog investeringsniveau en stijgende financieringslasten vraagt om terughoudendheid. Het temporiseren van ambities blijft vooralsnog de belangrijkste stuurknop. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan aanvullende instrumenten, waaronder de verdere uitwerking van het drie-compartimentenmodel, om de sturing op betaalbaarheid, investeringen en financiële continuïteit te versterken.

Financieel beleid Mijande wonen	Signaleringsnorm	JRK	JRK	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		2024	2025										
Interne ratio's													
Financiering/investeringsratio	>=70%	-20%	-9%	-1%	7%	9%	12%	35%	72%	98%	121%	147%	150%
Financiering/verduurzamingsratio	>=100%	49%	52%	57%	63%	63%	62%	79%	107%	270%	352%	491%	410%
Financiering/nieuwbouwratio	>=100%	31%	30%	28%	29%	34%	44%	54%	71%	70%	69%	69%	68%
Duurzaam bedrijfsmodel													
Terugverdientijd	<=35	28,7	26,6	29,0	32,5	36,6	39,6	40,0	40,1	38,9	36,6	34,3	32,0
Schuld per vhe		38.840	41.213	43.189	48.376	52.596	58.609	62.721	67.768	69.670	71.091	73.040	72.373
Kasstroom per vhe		1.814	1.677	1.944	2.008	1.919	1.637	1.638	1.733	1.569	1.746	1.927	1.860

Winst en verliesrekening over 2025 (categoriaal)

De onderstaande winst- en verliesrekening geeft inzicht in de samenstelling van het resultaat over het verslagjaar.

V&W Mijande Wonen op basis categoriale jaarrekening	Nr.	Realisatie 2025	Begroting 2025	Verschil Real.-Begr.		Realisatie 2024	Verschil 2025-2024	
				in €	in %		in €	in %
Bedrijfsopbrengsten								
Huuropbrengsten		36.152.996	36.494.404	-341.408	-0,9%	34.260.745	1.892.251	5,5%
Opbrengst servicecontracten		-14.343	-89.015	74.672	-83,9%	-64.017	49.674	-77,6%
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		1.940.498	2.033.683	-93.185	-4,6%	1.266.480	674.018	53,2%
Overige bedrijfsopbrengsten		344.758	18.455	326.303	1768,1%	291.462	53.296	18,3%
Totaal bedrijfsopbrengsten	1	38.423.909	38.457.527	-33.618	-0,1%	35.754.670	2.669.239	3,9%
Bedrijfslasten								
Afschrijvingskosten		-704.785	-722.268	17.483	-2,4%	-487.896	-216.889	44,5%
Personeel- en inleenkosten		-6.765.693	-6.140.297	-625.396	10,2%	-5.858.208	-907.485	15,5%
Onderhoudskosten		-10.010.319	-9.721.503	-288.816	3,0%	-10.011.293	974	-0,0%
Leefbaarheid		-170.046	-157.209	-12.837	8,2%	-159.253	-10.793	6,8%
Overige operationele exploitatielasten		-4.153.310	-4.789.875	636.565	-13,3%	-4.130.670	-22.640	0,5%
Totale bedrijfslasten	2	-21.804.153	-21.531.152	-273.001	1,3%	-20.647.320	-1.156.833	67,3%
Financiële baten en lasten								
Rentebaten		2.268.004	231.056	2.036.948	881,6%	74.834	2.193.170	2930,7%
Rentelasten		-6.251.876	-6.652.508	400.632	-6,0%	-5.922.094	-329.782	5,6%
Totale financiële baten en lasten	3	-3.983.872	-6.421.452	2.437.580	-38,0%	-5.847.260	1.863.388	2936,3%
Waardeveranderingen								
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		52.646.989	13.981.546	38.665.443	276,5%	46.722.195	5.924.794	12,7%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-29.081.836	-23.400.247	-5.681.589	24,3%	-11.794.246	-17.287.590	146,6%
Totaal waardeveranderingen	4	23.565.153	-9.418.701	32.983.854	-350,2%	34.927.949	-11.362.796	159,3%
Resultaat voor belastingen		36.201.037	1.086.222	35.114.815	3232,7%	44.188.039	-7.987.002	-18,1%
Belastingen		504.239	-359.852	864.091	-240,1%	-726.989	1.231.228	-169,4%
Resultaat na belastingen		36.705.276	726.370	35.978.906	4953,2%	43.461.050	-6.755.774	-15,5%

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Verschil Real.-Begr.		Realisatie 2024	Verschil in 2025 - 2024	
			in €	in %		in €	in %
Resultaat na belastingen	36.705.276	726.370	35.978.906	4953%	43.461.050	-6.755.774	15,5%
<i>Correcties</i>							
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.081.836	-23.400.247	-5.681.589	24,3%	-11.794.246	-17.287.590	-146,6%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	52.646.989	13.981.546	38.665.443	276,5%	46.722.195	5.924.794	-12,7%
Mutatie embedded derivaten	1.990.335	0	1.990.335	100,0%	-247.103	2.237.438	905,5%
Vennootschapsbelasting	504.239	-359.852	864.091	-240,1%	-726.989	1.231.228	169,4%
Resultaat voor belasting en waardeveranderingen	10.645.549	10.504.923	140.626	1,3%	9.507.193	1.138.356	-12,0%

Resultaat 2025 ten opzichte van het begroot resultaat 2025

In deze paragraaf vergelijken we het resultaat over 2025 met de begroting 2025.

Het resultaat vóór belastingen over 2025 bedraagt € 36,2 miljoen positief en is daarmee € 35,1 miljoen hoger dan begroot. Deze aanzienlijke afwijking wordt grotendeels verklaard door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze waardemutaties zijn sterk afhankelijk van externe factoren en daarmee slechts beperkt beïnvloedbaar.

Indien wordt gekeken naar het resultaat exclusief waardemutaties, ontstaat een beter beeld van de onderliggende operationele ontwikkeling. Op operationeel niveau is sprake van een beperkt positief verschil ten opzichte van de begroting, waarbij met name lagere financieringslasten een positief effect hebben en hogere organisatie- en onderhoudskosten een drukkend effect.

Hieronder worden de belangrijkste afwijkingen toegelicht. Het cijfer verwijst naar het corresponderende nummer in de tabel.

1) Totale bedrijfsopbrengsten (nagenoeg in lijn met begroting)

De totale bedrijfsopbrengsten liggen per saldo nagenoeg in lijn met de begroting. De netto huuropbrengsten vallen lager uit dan begroot, voornamelijk doordat de werkelijk doorgevoerde huurverhoging lager was dan waarmee in de begroting rekening is gehouden en nieuwbouw later is opgeleverd dan begroot.

Daartegenover staan hogere opbrengsten uit warmtelevering, waarbij in de begroting geen of beperkte rekening was gehouden met de bijdrage van huurders (VvE-bijdrage). Ook de opbrengsten uit zonnepanelen waren niet in de begroting opgenomen. Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille blijft achter bij de begroting doordat minder woningen zijn verkocht dan voorzien.

2) Totale bedrijfslasten (€ 0,2 miljoen hoger dan begroot)

De totale bedrijfslasten vallen hoger uit dan begroot. Hoewel de vaste personeelskosten lager zijn dan voorzien, is sprake geweest van onderbezetting binnen de bedrijfsvoering.

Om de continuïteit te waarborgen is extra gebruikgemaakt van inleenkrachten. Zo is de functie van manager Wonen tijdelijk extern ingevuld en zijn later in het jaar ook een woonconsulent en een managementassistent ingehuurd. Deze hogere inhuurkosten compenseren de lagere loonkosten en leiden per saldo tot hogere organisatiekosten.

De onderhoudslasten zijn hoger doordat met name in het planmatig onderhoud een overschrijding was doordat projecten die niet in 2024 uitgevoerd waren niet begroot waren in 2025.

3) Rentebaten (€2 miljoen hoger dan begroot)

De hogere rentebaten worden veroorzaakt doordat de mutatie van de embedded derivaten positief was ten opzichte van de begroting.

Resultaatontwikkeling 2025 ten opzichte van 2024

In deze paragraaf vergelijken we de ontwikkeling van het resultaat in 2025 met die van 2024. Het resultaat vóór belastingen over 2025 bedraagt € 33,7 miljoen positief en ligt daarmee € 10,5 miljoen lager dan in 2024. Deze afname wordt in belangrijke mate verklaard door een lagere niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille ten opzichte van vorig jaar.

Wanneer het resultaat wordt gezien exclusief deze waardemutaties, is sprake van een verbeterde operationele ontwikkeling. Hogere opbrengsten en een gunstiger financieel resultaat compenseren daarbij de stijging van de organisatiekosten.

Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen ten opzichte van 2024 toegelicht.

1) Totale bedrijfsopbrengsten (€ 2,6 miljoen hogere opbrengsten dan vorig jaar)

De opbrengsten zijn met uitzondering van de overige bedrijfsopbrengsten op alle onderdelen hoger dan vorig jaar. De belangrijkste oorzaak is de stijging van de huurinkomsten (€ 1,9 miljoen voornamelijk vanwege de huurverhoging en opgeleverde nieuwbouw en een hogere verkoopresultaat (€ 0,6 miljoen).

2) Totale bedrijfslasten (€ 1,1 miljoen hogere kosten dan vorig jaar)

De hogere organisatiekosten worden onder andere veroorzaakt door:

- de afschrijvingen zijn gestegen met € 0,2 miljoen
- personeelslasten zijn gestegen met € 0,6 miljoen door de CAO-verhoging en de inzet van inleenkrachten. Daarnaast is het aantal fte per saldo toegenomen.

3) Saldo financiële baten en lasten (per saldo € 1,9 miljoen lagere lasten dan vorig jaar)

De per saldo lagere lasten worden voornamelijk veroorzaakt door het positieve effect van de waardeverandering van de embedded derivaten. Tegelijkertijd is sprake van een toename van de rentelasten en zijn de rentebaten eveneens aanzienlijk lager.

1.4.2 Marktwaaarde en beleidswaarde 2025

1) Waarderingsgrondslagen

In de jaarrekening waarden we ons vastgoed in exploitatie op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat, conform de geldende verslaggevingsregels voor woningcorporaties (RJ 645). Daarnaast rapporteren we de beleidswaarde. De beleidswaarde heeft tot doel:

- de onderlinge vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties te vergroten
- beter aan te sluiten bij de maatschappelijke exploitatie van het vastgoed
- als grondslag te dienen voor de financiële ratio's binnen het toezichtkader van de Aw en het WSW

Verslagjaar 2025 is het laatste jaar dat we rapporteren op basis van de marktwaaarde verhuurde staat.

2) Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Ontwikkeling woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt bleef in 2025 krap. Volgens publicaties van De Nederlandsche Bank (DNB) en cijfers van Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in samenwerking met het Kadaster zijn de koopprijzen van bestaande woningen in 2025 opnieuw gestegen ten opzichte van 2024. De gemiddelde prijsstijging over 2025 bedroeg circa 8,5% op jaarbasis, na de sterke stijging van 8,7% in 2024 ten opzichte van 2023. DNB verwacht voor de komende jaren een gematigder prijsontwikkeling, met een structurele krapte als onderliggende factor maar met een afvlakkend groeitempo.

Effect op onze marktwaaarde

De stijgende huizenprijzen werken door in de marktwaaarde van ons vastgoed in verhuurde staat. De marktwaaardeontwikkeling wordt bepaald door:

- verwachte kasstromen uit huur
- mutatiegraad en markthuurontwikkeling
- disconteringsvoet
- regionale marktopslagen
- macro-economische parameters zoals inflatie en rente

De waardeestijging in 2025 is primair het gevolg van:

- positieve marktontwikkeling (prijsstijging koopmarkt en huurverwachtingen)
- actualisatie van parameters conform het Handboek Marktwaaardering 2025 van de Aw
- bijstelling van regionale risico-opslagen

Hierdoor laat onze vastgoedportefeuille wederom een stijging van de marktwaaarde zien ten opzichte van 2024.

3) Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

RJ 645 en verplichting bestuursverslag

Richtlijn 645 schrijft voor dat een beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de beleidswaarde wordt opgenomen in het bestuursverslag. De beleidswaarde geeft inzicht in de waarde van het vastgoed vanuit de maatschappelijke exploitatievisie van de corporatie.

Beleidswaarde 2.0 (vanaf verslagjaar 2024)

Sinds boekjaar 2024 hanteren corporaties de vernieuwde beleidswaarde 2.0. Binnen deze systematiek wordt de beleidswaarde niet langer afgeleid van de marktwaarde, maar bepaald op basis van eigen exploitatie-uitgangspunten. Daarbij wordt gewerkt met uniforme landelijke parameters, een rekenhorizon van 60 jaar en zonder toepassing van een eindwaarde. Tevens worden noodzakelijke investeringen, waaronder op het gebied van duurzaamheid, expliciet in de waardering betrokken en sluit de berekening direct aan op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting.

Sociale disconteringsvoet 2025

De uniforme disconteringsvoet (sociale WACC) wordt jaarlijks vastgesteld door de toezichthouder. Voor verslagjaar 2025 bedraagt deze:

- 4,22% voor DAEB-bezit
- 4,76% voor niet-DAEB-bezit

(gepubliceerd door de Inspectie Leefomgeving en Transport)

Deze methodiek zorgt voor grotere onderlinge vergelijkbaarheid binnen de sector en een stabielere waarderingsgrondslag.

Invloed op onze beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde in 2025 wordt met name beïnvloed door aanpassingen in de sociale disconteringsvoet, actualisatie van onderhouds- en investeringsramingen, beleidskeuzes rond streefhuur en huursombenadering en de voortgang van de energietransitie en verduurzamingsopgave. Door de gehanteerde systematiek is de beleidswaarde minder volatiel dan de marktwaarde, aangezien deze niet direct afhankelijk is van marktprijzen maar gebaseerd is op langjarige exploitatiekasstromen.

De beleidswaarde vormt voor onze organisatie een centraal instrument in de financiële en strategische sturing. De ontwikkeling van de beleidswaarde geeft inzicht in de beschikbare investeringsruimte binnen een duurzame maatschappelijke exploitatie van het vastgoed. Deze inzichten worden betrokken bij het prioriteren van investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Indien de beleidswaarde onder druk staat, kan dit aanleiding geven tot herprioritering of temporisering van voorgenomen activiteiten. Daarmee ondersteunt de beleidswaarde het bestuur bij het maken van realistische keuzes die passen binnen de financiële kaders en de volkshuisvestelijke opgave.

4) Onzekerheden en schattingsaspecten

De waardering van vastgoed in exploitatie blijft gebaseerd op inschattingen. De belangrijkste onzekerheden betreffen:

- huurstijgingsparameters en streefhuren
- mutatiegraad
- onderhouds- en investeringsniveau
- macro-economische parameters (inflatie, rente)
- beleidswijzigingen in huurregulering of passend toewijzen

Zowel de marktwaarde als de beleidswaarde vormen materiële schattingsposten in de jaarrekening.

5) Toezichtkader Aw en WSW

De beleidswaarde vormt de grondslag voor het Verticaal Toezichtsmodel van de Aw en het WSW. De geldende normen voor 2025 zijn:

- loan-to-value: maximaal 70%
- solvabiliteit: minimaal 30%

Deze normen gelden voor zowel DAEB als niet-DAEB.

6) Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Marktwaarde	Beleidswaarde
Commerciële grondslag	Maatschappelijke exploitatiegrondslag
Gebaseerd op marktcondities	Gebaseerd op beleidsuitgangspunten
Gevoelig voor prijsfluctuaties	Stabieler door langjarige kasstroombenadering
Hypothetische verkoopwaarde	Waarde bij voortgezette sociale exploitatie

Kort samengevat:

- de marktwaarde weerspiegelt de waarde bij verkoop onder huidige marktomstandigheden
- de beleidswaarde weerspiegelt de waarde van het vastgoed binnen de maatschappelijke opdracht van de corporatie

De beleidswaarde sluit daarmee beter aan bij onze missie op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

1.4.3 Kasstroom over 2025

In 2025 namen de liquide middelen af met € 4,6 miljoen. De operationele kasstroom is uitgekomen op een overschot van € 8,2 miljoen. We investeerden € 33,0 miljoen en verkochten voor € 5,2 miljoen. De kasstroom uit financiering laat per saldo een toename zien van € 14,9 miljoen. Er is voor € 20,0 miljoen aan leningen aangetrokken en er is op de bestaande leningenportefeuille € 5,1 miljoen afgelost.

1.4.4 Liquiditeitspositie

We 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 2025 niet. De liquiditeitspositie bedroeg eind 2025 € 2,5 miljoen positief (2024: € 7,2 miljoen).

1.4.5 Treasury

Financieringsstrategie en kaders

De financieringsstrategie beschrijft hoe Mijande Wonen haar financiering op lange termijn vormgeeft en welke risico's daarbij horen. Ook geeft deze richting aan het moment, de omvang en de vorm van financiering. In 2025 is de strategie herijkt, met ondersteuning van Thésor.

Om toegang te houden tot geborgde financiering moet Mijande Wonen voldoen aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties (onder andere ICR, LTV en solvabiliteit). Daarnaast hanteren we interne signaleringsnormen om tijdig bij te sturen.

Treasury en besluitvorming

Mijande Wonen beschikt over een treasurycommissie met interne en externe deskundigen. Naast de financieringsstrategie werken we met een treasurystatuut en een treasuryjaarplan, dat richting geeft aan uitvoering en monitoring.

Voor 2025 is mandaat verkregen om tot medio 2026 maximaal € 45,1 miljoen aan leningen aan te trekken. De treasurycommissie kwam drie keer bijeen om financieringsbehoefte en risico's te beoordelen. Belangrijke onderwerpen waren:

- treasuryjaarplan 2025
- ontwikkelingen rond het beoordelingskader van WSW/Aw
- renteontwikkelingen
- voorgenomen huurbevriezing

In het najaar van 2025 is de financieringsstrategie opnieuw geactualiseerd.

Financiering en leningen

In 2025 is € 13 miljoen aan WSW-geborgde leningen aangetrokken, waaronder een lening via het Energiefonds Overijssel voor zes projecten (77 woningen). Deze investering richt zich op extra verduurzaming, zoals:

- toepassing van biobased materialen
- klimaatadaptieve maatregelen
- beperking van hittestress
- afkoppeling van hemelwater

De lening heeft een looptijd van 19 jaar en levert een rentebesparing op van circa € 240.000 ten opzichte van marktcondities.

Daarnaast is € 7 miljoen aan roll-over financiering aangetrokken en zijn drie opslagherzieningen doorgevoerd.

Schuldpositie en portefeuille

De nominale schuld steeg van € 187 miljoen begin 2025 naar € 202 miljoen eind 2025 (exclusief marktwaardecorrecties). De negatieve marktwaarde inclusief agio bedraagt € 8,9 miljoen (2024: € 11,1 miljoen).

De leningenportefeuille is grotendeels ondergebracht bij de Nederlandse Waterschapsbank en de Bank Nederlandse Gemeenten.

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

De ontwikkeling van de marktwaarde van de extendible leningen is hieronder weergegeven.

Ontwikkeling van de marktwaarde van de extendible leningen

Datum	Lening 25724	Lening 25713	Totaal	Mutatie
31-12-2024	-2.115.129	-2.263.205	-4.378.334	-247.103
31-12-2025	-1.207.368	-1.180.631	-2.387.999	1.990.335

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 2025 is er per saldo € 1.990.335 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 twee leningen waarvan de marktwaarde negatief is. Hiervoor is een agio opgenomen. Een deel van dit agio valt jaarlijks vrij. Hiermee wordt het renteresultaat geneutraliseerd. De totale agio eind 2025 bedraagt € 6,5 miljoen waarvan € 2,1 miljoen betrekking heeft op de lening ruil Vestia.

1.4.6 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 en wordt jaarlijks aangepast. De actuele schuldrestant per 31 december 2024 bedraagt € 190.261.041. De nieuwe hoofdsom obligolening 2025 bedraagt € 4.947.000 (2,6% van de geborgde schuldrest per eind 2024). Voor 2025 bedroeg de hoogte van de bereidstellingsprovisie 23 basispunten over het niet opgenomen deel. Ervan uitgaande dat het WSW hier geen beroep op hoeft te doen, bedraagt onze bijdrage circa € 14.000 per jaar (extra rentelast). Daarnaast kent het WSW het jaarlijkse obligo ter aanvulling van het risicovermogen. Deze is voor 2025 vastgesteld op 0,0269% (2024: 0,0216%) over het schuldrestant. Voor Mijande Wonen komt dit uit op € 51.000 en is verantwoord onder overige organisatiekosten.

Pilot achtervang positie gemeenten

Mijande Wonen nam enkele jaren geleden onder coördinatie van de VNG, het WSW en beide gemeenten (Dinkelland en Twenterand) deel aan een pilot. Eind 2023 is het eerste deel van het pilotproject afgerond. In totaal zijn 29 leningen genoveerd. Er konden tien leningen niet worden opgenomen in de novatie. Om dit mogelijk te maken, dient eerst het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) te worden aangepast. De verwachting was dat de BTIV per 1-1-2025 zou worden aangepast, maar dit heeft niet plaatsgevonden. Tot en met 2023 is € 7 miljoen van de scheefheid rechtgetrokken. Na de aanpassing van de BTIV kunnen in de toekomst de resterende tien leningen, in totaal € 46 miljoen, worden recht getrokken. Het belang hiervoor ligt bij de gemeenten. Wat betreft Mijande Wonen is de inzet voor deze pilot stopgezet. Als in de toekomst de VNG of de gemeenten de wens hebben om deze scheefheid recht te trekken, kunnen zij daar het voortouw in nemen.

Risicobeoordeling en borgstelling

In mei 2025 rekende het WSW door wat de effecten zijn van de (eventuele) huurbevriezing. Het WSW heeft geconstateerd dat bij Mijande Wonen de ICR voor DAEB in 2029 niet meer zal voldoen aan de norm van de Aw en het WSW. Mijande Wonen heeft, ondanks dat de verplichting is vervallen om de effecten van de doorrekening toe te lichten, begin juni aangegeven welke maatregelen genomen kunnen worden om aan de ratio's te blijven voldoen. De Aw heeft positief gereageerd op onze aanlevering. De huurbevriezing is niet doorgeslagen. Mijande Wonen heeft de scenario-analyse bij de nieuw opgestelde begroting aangepast, dat een huurbevriezing een mogelijk scenario kan zijn om inzicht te houden in de financiële effecten van een dergelijk scenario.

Op 29 september 2025 was het jaarlijkse gesprek tussen het WSW en Mijande Wonen. Er is gesproken over de maatschappelijke opgave en de financiële mogelijkheden, ontwikkelingen extern en intern. Overige onderwerpen die besproken zijn, zijn het concept borgingsplafond en de onderhanden zijnde financieringsstrategie (vastgesteld in november in de RvC). Naar aanleiding van dit gesprek heeft het WSW op december 2025 (kenmerk BP25-0328 RS25-0130 FA25-0264) de jaarlijkse brief gestuurd over de borgbaarheid, het borgingsplafond, beoordeling risico profiel en de financiële analyse. Het afgegeven borgingsplafond gaat over de jaren 2025 tot en met 2027. De dPi met een actualisatie van de projecten ligt hieraan ten grondslag. Het WSW heeft hierop geen correctie toegepast. Het WSW heeft het risicoprofiel van Mijande Wonen beoordeeld op gemiddeld tot laag. Het WSW noemt in de brief dat onze realisatiescores op investeringen, verkopen, huur en onderhoud goed zijn, mede vanwege de correctiefactor die voor investeringen in onze begroting wordt toegepast.

In april 2026 gaat het WSW in gesprek met de RvC om beelden ten aanzien van de organisatie en regio te delen en actuele ontwikkelingen in de sector te bespreken. Het WSW verwacht dat we het financiële beleid actualiseren in 2026. Hier zijn we inmiddels mee gestart. Het borgingsplafond voor 2025 is vastgesteld op € 212,6 miljoen. Het borgingsplafond voor 2026 en 2027 bedragen respectievelijk € 238,7 miljoen en € 264,4 miljoen.

1.4.7 Risicomanagement

In 2025 actualiseerden we het risicomanagementbeleid. Met het MT zijn zowel het beleid als de strategische risicogebieden (de risico's met veel invloed op onze organisatie) besproken. Later in het jaar zijn deze risicogebieden ook individueel besproken met managers en inhoudelijk deskundige medewerkers. Daarbij zijn oorzaken, gevolgen beheersmaatregelen en de weging aan de orde geweest.

Dit leidde tot een actueel overzicht van onze strategische risicogebieden per eind 2025. In ons jaarverslag geven we (op hoofdlijnen) onze risicobereidheid weer en een beschrijving van onze belangrijkste risico's, de mogelijke impact als ze zich voordoen en de getroffen maatregelen.

Risicobereidheid

Onze risicobereidheid, dus de grenzen waarbinnen we (bewust) risico's nemen, is vastgelegd in ons risicomanagementbeleid.

- 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 of om te voldoen aan door de overheid opgelegde doelstellingen.
- 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 toestemming van de directeur-bestuurder nodig en de Raad van Commissarissen zal dit bestuursbesluit 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. 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 uit te drukken. Bij risico's waar dat wel kan, gebruiken we concrete normen. De normen van Aw/WSW vormen 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 op de lange termijn haar werkzaamheden kan doen. De interne normen zijn vastgelegd in ons financieel beleid, financieringsbeleid en treasuryjaarplan.

Voor risico's die in bedragen of cijfers zijn uit te drukken, maken we gebruik van concrete normen. De normen van Aw/WSW vormen de absolute grens voor onze risicobereidheid. In het financieel beleid, financieringsbeleid en treasuryjaarplan zijn diverse aanvullende normen vastgelegd.

Strategische risico's

Bij Mijande Wonen hebben we in de loop van 2025 negen strategische risicogebieden benoemd. Deze zijn niet allemaal (goed) te beïnvloeden, maar omdat hun mogelijke impact groot is en er dus managementaandacht nodig is, rekenen we ze wel tot onze strategische risico's. Hieronder zijn ze weergegeven. De eerste twee gebieden hadden eind 2025 de hoogste prioriteit en vragen doorlopende aandacht van het management.

- **Politieke onvoorspelbaarheid**

Het risico dat we onze doelstellingen, plannen en maatregelen (fors) moeten bijstellen om te kunnen voldoen aan (onverwacht) opgelegde eisen door de overheid.

Gevolgen en maatregelen:

De politieke onvoorspelbaarheid is groot. Daar hebben we geen enkele invloed op, maar de gevolgen kunnen erg groot zijn. We volgen voortdurend de ontwikkelingen en waar mogelijk bereiden we ons voor (bijvoorbeeld door scenario-analyse).

- **Beschikbaarheid**

Het risico dat onze vastgoedportefeuille niet goed aansluit bij de behoeften en wensen van onze (huidige en toekomstige) huurders.

Gevolgen en maatregelen:

Het is moeilijk om voldoende woningen beschikbaar te houden/maken voor alle doelgroepen/woningzoekenden. De overheid kan sturing geven aan onze toewijzingen en daarbij andere prioriteiten stellen dan naar onze mening wenselijk is vanuit volkshuisvestelijk perspectief. We zorgen voor een actuele portefeuillestrategie en een actueel huur(prijs)beleid om dit risico zo goed mogelijk te beheersen. Daarbij volgen we de ontwikkelingen rondom bevolkingsgroei en -prognoses en de woningmarkt.

- **Organisatie**

Het risico dat onze organisatie (structuur), het medewerkersbestand (kwalitatief/kwantitatief) en/of de operationele processen niet passend zijn om efficiënt en beheerst onze doelen te bereiken.

Gevolgen en maatregelen:

Optimale inrichting van de organisatie en optimale samenstelling van het medewerkersbestand zijn noodzakelijk voor een goede dienstverlening en om fouten, incidenten en verspilling te voorkomen. Wat optimaal is, verandert en aanpassingen van de organisatie, het medewerkersbestand en processen kosten tijd (maatregelen geven vaak niet direct resultaat). De arbeidsmarkt heeft invloed op dit risicogebied en ook het risico op ongewenste ontwikkeling van de cultuur is onderdeel van dit risicogebied. Personeelsbeleid (incl. strategische personeelsplanning), opleiding, bewuste inzet van soft controls, procesbeheer, I&A-beheer en intern controleplan zijn een aantal belangrijke maatregelen om dit risico te beheersen.

- **Veiligheid**

Het risico dat onze medewerkers (en anderen) gevaar lopen door ongewenst gedrag, zoals door (toename van) huurders met uiteenlopende problematiek, wat zich uit in agressie.

Gevolgen en maatregelen:

We zien steeds vaker agressie en ander onacceptabel gedrag bij huurders. Medewerkers (en anderen) kunnen hierdoor gevaar lopen, met ziekteverzuim, angst, vertrek van goede mensen en het niet kunnen besteden van tijd, geld en energie aan ons eigenlijke werk tot gevolg. We willen altijd zo min mogelijk risico's nemen als het gaat om persoonlijke veiligheid en gezondheid van medewerkers van Mijande Wonen, huurders en andere personen. We informeren en trainen medewerkers, zorgen voor fysieke beveiliging, hanteren protocollen en onderhouden goede contacten met partners (zoals gemeente en politie).

- **Informatieveiligheid**

Het risico dat we ernstige schade oplopen aan onze informatiesystemen, software en/of data.

Gevolgen en maatregelen:

De ontwikkelingen op ICT-gebied gaan snel (denk aan AI) en mensen met slechte bedoelingen maken daar gebruik (of misbruik) van. Daardoor kan onze bedrijfsvoering ernstig onderbroken worden, wat snel veel geld kan kosten. Ook ondoordacht of ondeskundig gebruik van medewerkers kan leiden tot schade (zowel financieel als imago). Incidenten leiden snel tot paniekreacties, ook als het incident zelf niet zo ernstig is. We nemen veel maatregelen om onze informatiesystemen en data te beschermen, zeker in verhouding tot corporaties van vergelijkbare omvang. De maatregelen lopen uiteen van beleid, plannen, testen en protocollen tot fysieke beveiliging en training van medewerkers.

- **Betaalbaarheid**

Het risico dat woonlasten niet goed aansluiten bij financiële mogelijkheden van de (huidige en toekomstige) huurders.

Gevolgen en maatregelen:

Het is moeilijk om het aantal en de kwaliteit van de woningen te verbeteren en daarbij zowel de woningen betaalbaar te houden voor de huurder, als de organisatie financieel gezond te houden (ten behoeve van de huurders van de toekomst). We kunnen de inkomens van huurders niet beïnvloeden en in praktijk worden de huurprijzen voor een heel groot deel bepaald (begrensd) door de overheid. We zorgen voor een actueel huurprijsbeleid, portefeuillestrategie en eisen waar woningen aan moeten voldoen en zorgen dat we niet te duur inkopen/aanbesteden. Daarnaast informeren we huurders en begeleiden huurders waar betalingsproblemen opdoemen zo goed mogelijk.

- **Financiën**

Het risico dat we niet voldoen aan de financiële kaders van Aw/WSW, waardoor onze financierbaarheid in het gedrang komt.

Gevolgen en maatregelen:

Er zijn vooral externe, zwaarwegende oorzaken die veel invloed hebben. De beheersing op dit risico schatten we echter hoog in: we kunnen bijsturen als dat nodig is. Goed inzicht en snel kunnen doorrekenen van scenario's is noodzakelijk en dat kunnen we. Ook inzicht in fiscale kansen is van belang om goede keuzes te maken. De externe oorzaken kunnen leiden tot vrij rigoureuze maatregelen om aan de extern normen te blijven voldoen.

- **Duurzaamheidsopgave**

Het risico dat we onze verduurzamingsambities niet realiseren en/of de ambities te hoog zijn.

Gevolgen en maatregelen:

De ambities zijn hoog en de opgave staat onder druk door de grote vraag naar beschikbaarheid. Door de samenstelling van ons bezit en onze huurdersgroep (grote woningen, huurders met weinig financiële middelen en afnemende huishoudensgrootte) heeft verduurzamen voor ons nog steeds wel grote prioriteit. Door de verduurzaming van afgelopen jaren hoeft steeds minder verduurzaamd te worden. Nadeel is dat het wellicht minder als investering kan worden gezien, wat het moeilijker maakt om de opgave te realiseren. We blijven ontwikkelingen volgen en kennis ontwikkelen, passen waar mogelijk en/of nodig het maatregelenpakket aan en hebben een actueel duurzaamheidsbeleid.

- **Frauderisico***

Het risico dat we opzettelijk worden misleid door iemand die daarmee een onrechtmatig of onwettig voordeel wil behalen (intern/extern/woonfraude).

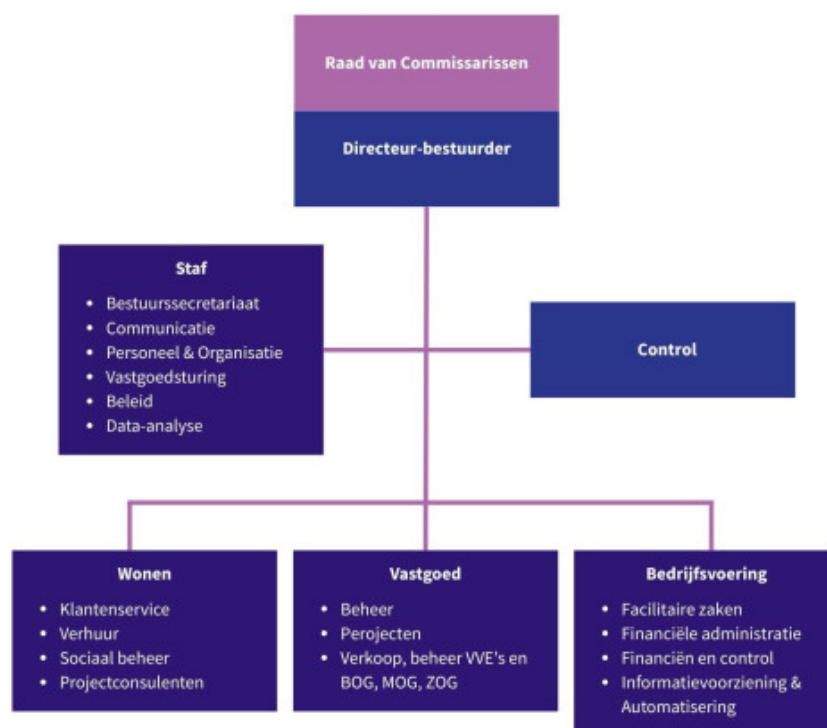
Gevolgen en maatregelen:

Er is organisatiebreed aandacht voor dit risico en er zijn veel maatregelen voor ingezet. Door de aard blijft dit risico altijd aanwezig en niet volledig beheersbaar. De gevolgen van fraude kunnen variëren van financiële schade, tot imagoschade en onrust in de organisatie (maar de impact van één fraudegeval zal vermoedelijk niet snel heel erg groot zijn). We kopen grote volumes in en verdelen schaarse huurwoningen en zijn daardoor gevoelig voor fraude. Er is structurele aandacht voor integriteit. Er is een gedragscode en een meldcode. Soft controls, functiescheiding en het vier ogenprincipe worden op veel processen ingezet.

* Het frauderisico zien we als een strategisch risico, omdat fraude veel invloed kan hebben op de organisatie (en onze doelstellingen). Het frauderisico is afwijkend van de andere strategische risico's, omdat het overal in de organisatie kan voorkomen én daarbuiten (denk aan leveranciers of huurders). Er is dus ook aandacht voor nodig van de hele organisatie. Dat organiseren we bijvoorbeeld door aandacht aan het frauderisico te besteden bij het inrichten en beschrijven van werkprocessen. Integriteit is een begrip dat heel dicht in de buurt ligt van het frauderisico (in een volledig integere wereld met alleen maar 100% integere mensen, vindt geen fraude plaats). Door structureel aandacht te besteden aan integriteit, hebben we op een positieve manier ook aandacht voor het frauderisico. Begin 2025 voerden we de jaarlijks terugkerende gesprekken rondom integriteit met medewerkers. Het is echter nooit af: aandacht voor integriteit en het frauderisico zal altijd nodig blijven en krijgt dus ook in 2026 weer een vervolg.

Naast dat we zelf nut en noodzaak zien voor aandacht voor integriteit en frauderisico, vragen ook de Aw en de accountant onze aandacht hiervoor. De Aw geeft aan dat ze de laatste jaren meer signalen van fraude ontvangen. Dat herkennen we niet, maar wel erkennen we dat ook we kwetsbaar zijn voor fraude (met het verdelen van schaarse huurwoningen en het inkopen van grote volumes) en willen ons daartegen wapenen, zonder dit ten koste te laten gaan van het werken vanuit vertrouwen.

1.5 De organisatie



Organogram Mijande Wonen

Op 31 december 2025 hadden we 76 mensen in dienst.

Vast en flexibel

Mijande Wonen werkt met een vaste kern van medewerkers, aangevuld met een flexibele schil. De vaste kern waarborgt continuïteit en behoud van kennis binnen de organisatie. De flexibele schil biedt aanvullende expertise, een frisse blik en waar nodig, ondersteuning om de werkdruk te verlagen.

Investeren in talent

We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich kunnen blijven ontwikkelen. Daarom stellen we opleidingsbudget beschikbaar en organiseren we regelmatig workshops en cursussen. Die aandacht voor groei en vakmanschap leidt niet alleen tot meer kennis en werkplezier, maar soms ook tot interne doorstroming. In 2025 resulteerde het in de volgende veranderingen:

- een onderhoudsspecialist is vastgoeddataspecialist geworden
- een woonconsulent maakte de overstap naar de functie van projectconsulent
- een medewerker financiën is doorgegroeid naar coördinator FA
- een medewerker financiën maakte de overstap naar de functie van medewerker P&O
- een verhuurconsulent is informatie- en procesbeheerder geworden

Naast interne mobiliteit hebben we in 2025 ook verschillende vacatures extern uitgezet. Voor een aantal functies kozen we bewust voor het aantrekken van talent van buitenaf. Nieuwe collega's brengen frisse perspectieven, aanvullende expertise en nieuwe energie mee, wat onze organisatie verder versterkt. Door een gezonde mix van interne doorgroei en externe instroom blijven we wendbaar en toekomstgericht.

Investeren in blijvende groei

In 2025 besteedden we € 257.000 aan opleiding en ontwikkeling. We vinden het belangrijk om structureel te investeren in de kennis en vaardigheden van onze medewerkers. Daarom krijgt dit thema veel aandacht binnen de organisatie.

De introductie van het nieuwe ERP-systeem vroeg in 2025 om een aanzienlijke extra investering in trainingen en begeleiding. Deze kosten namen een groot deel van het beschikbare opleidingsbudget in beslag.

Daarnaast volgde iedere medewerker binnen de organisatie een AI-training. Hiermee vergroten we het bewustzijn en de vaardigheden rondom het verantwoord en effectief inzetten van kunstmatige intelligentie. De training helpt medewerkers om nieuwe technologieën met vertrouwen te gebruiken en kansen te herkennen die bijdragen aan slimmer en efficiënter werken.

Ook volgden alle medewerkers trainingen op het gebied van het omgaan met agressie. Deze organisatiebrede investering draagt bij aan een veilige werkomgeving en geeft medewerkers de vaardigheden om lastige situaties professioneel en met zelfvertrouwen te benaderen.

Verder startte in 2025 een management development-traject dat zich richt op organisatieontwikkeling. Dit traject ondersteunt het MT in hun professionele groei en in het versterken van de organisatie als geheel.

Op individueel niveau werden eveneens diverse trainingen en cursussen gevolgd, waarmee medewerkers hun kennis en vaardigheden verder hebben verdiept.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage over 2025 bedroeg 10,4%. Dit is een duidelijke stijging ten opzichte van 2024 (6,3%) en 2023 (5,9%).

Ons hoge verzuimpercentage over het afgelopen jaar wordt voornamelijk bepaald door enkele gevallen van langdurend, niet-werkgerelateerd verzuim. (Ongeval, ziekte, overlijden partner) Dit betekent dat de oorzaken veelal buiten de werksituatie liggen en dus geen directe relatie hebben met onze arbeidsomstandigheden of werkdruk. Het kortdurend verzuim binnen onze organisatie is juist opvallend laag.

Een laag kortdurend verzuim zien we als een positief signaal dat onze inzet op vitaliteit, preventie en een open cultuur rondom welzijn effect heeft.

Deze toename werd al in het eerste kwartaal van 2025 zichtbaar, waarna direct acties zijn ingezet om het verzuim waar mogelijk terug te dringen. We zetten sterk in op het voorkomen van verzuim door vroegtijdig signaleren, een gezonde werkomgeving te creëren en medewerkers te ondersteunen in het behouden van hun inzetbaarheid. Het MT volgde een training om het gesprek over verzuim te versterken en preventie verder te verbeteren. Daarnaast wordt intensieve verzuimbegeleiding ingezet. Dit betreft vooral langdurend verzuim.

De eerste resultaten zijn positief: we zien inmiddels een daling van het verzuim. We werken nauw samen met de arbodienst en de bedrijfsarts om medewerkers zo goed mogelijk te begeleiden.

Ziekteverzuim, net als werving en selectie, heeft op dit moment de hoogste prioriteit binnen de HR-agenda.

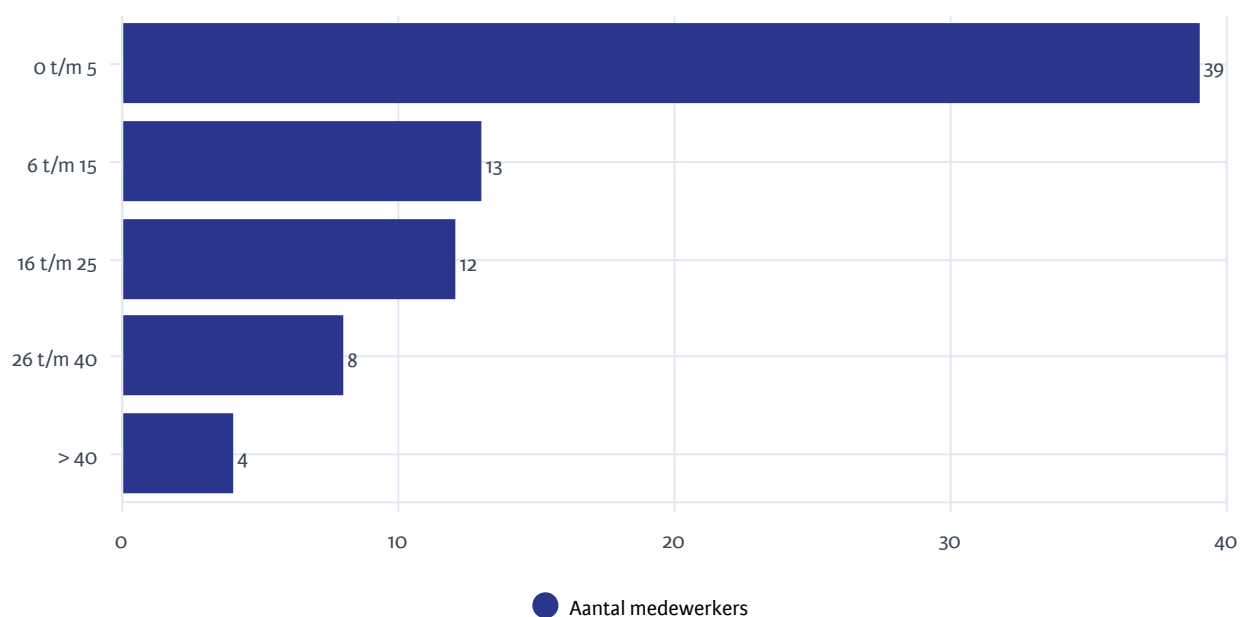
Ontwikkeling van het personeelsbestand

In 2025 verwelkomden we 14 medewerkers en namen we afscheid van 10 medewerkers. We hebben een evenwichtige verdeling van mannen (38) en vrouwen (38) binnen Mijande Wonen. In sollicitatieprocedures maken we geen onderscheid in geslacht, leeftijd of afkomst. We kiezen de beste kandidaat. Het gemiddeld aantal dienstjaren is 12 jaar.

Ontwikkeling van het personeelsbestand 2025

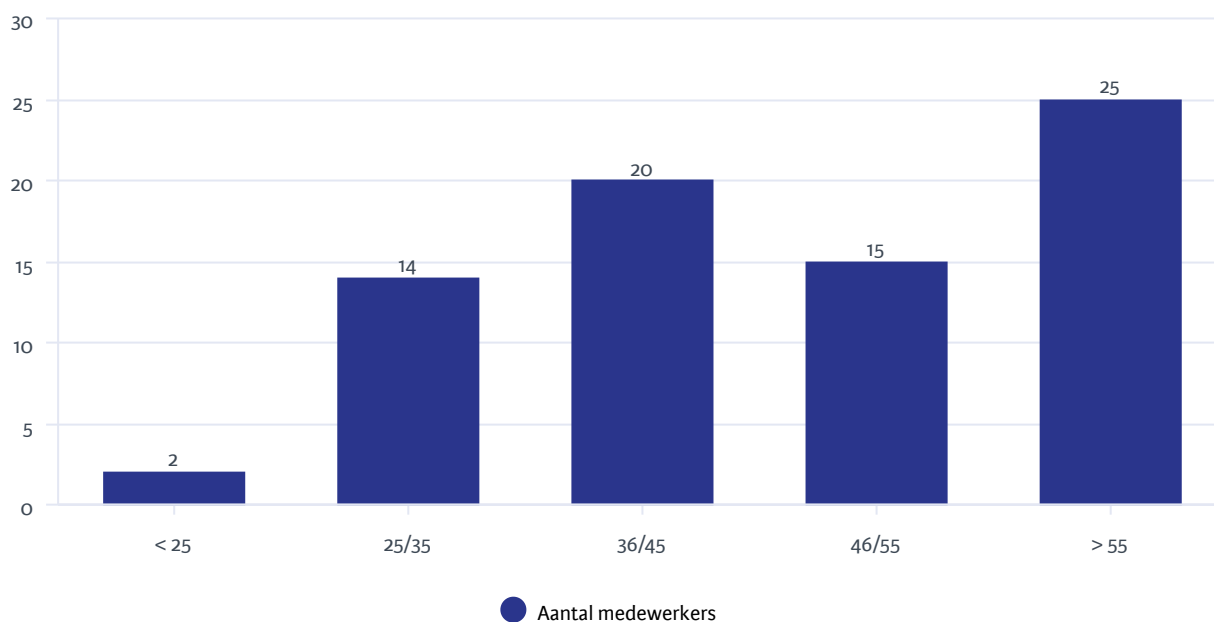
In- en uitstroom	31-12-2024	Instroom	Uitstroom	Mutatie	31-12-2025
Medewerkers	72	14	-10	-	76
FTE	61,6	12,6	-7,6	0,1	66,7

Aantal dienstjaren 2025



De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 46 jaar. Deze gemiddelde leeftijd is bij woningcorporaties niet vreemd. We hebben een redelijke grote groep medewerkers die binnen nu en tien jaar met pensioen gaan. Dit heeft de aandacht in onze strategische personeelsplanning.

Leeftijd medewerkers 2025



1.6 Ondernemingsraad

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

De OR voerde in 2025 regulier overleg met de directeur-bestuurder. Deze gesprekken waren open en werden als prettig ervaren. Er was in 2025 een casus op afdeling Wonen. Ook hierover konden we goed en vertrouwelijk met de directeur-bestuurder in gesprek. Verder vonden er in 2025 OR-verkiezingen plaats en heeft de OR drie nieuwe leden gekregen.

Ook dit jaar namen we deel aan het OR-platform van woningcorporaties uit Twente. We delen onze kennis en ervaring tijdens zo'n bijeenkomst. Twee keer per jaar is er een bijeenkomst, op wisselende locaties.

We kijken terug op een druk jaar, waarin we als OR en organisatie het verschil blijven maken voor onze huurders en medewerkers. In 2025 hield de OR zich onder andere bezig met de volgende onderwerpen:

- Begroting 2025
- Personeelszaken
- Veiligheid
- Werkdruk/Dynamics Empire
- Werving nieuwe leden Raad van Commissarissen
- Werving nieuwe leden OR
- Verkiezingen OR
- Management Development traject
- Strategisch Personeelsplan
- Casus afdeling Wonen

Samenstelling van de OR

De samenstelling van de OR van Mijande Wonen veranderde in 2025. De OR bestaat uit op 31 december 2025 uit vijf leden:

- Matthijs Quik, voorzitter (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Maartje Egberink, secretaris (afgevaardigde namens afdeling Staf)
- Jet Mensen, lid (afgevaardigde namens afdeling Staf)
- Cindy Elsjan, lid (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Nico Huiskes, lid (afgevaardigde namens afdeling Vastgoed)

Vooruitblik

In 2026 gaat de samenstelling van de OR wederom wijzigen. De termijn van de voorzitter vervalt in 2026. Hij zal zich mogelijk opnieuw verkiesbaar stellen. De termijn van Maartje Egberink vervalt op 1 januari 2027. Zij zal zich niet verkiesbaar kunnen stellen, omdat de afdeling Staf inmiddels vertegenwoordigd is in de OR. In 2026 organiseren we verkiezingen voor de OR.

We willen onze zichtbaarheid binnen de organisatie vergroten. Daarom werken we aan onze interne profilering. In overleg met de afdeling communicatie pakken we dit op. Verder blijven we ons inzetten en vragen we aandacht voor onder andere werkdruk en veiligheid. We merken dat de maatschappij verhardt en we willen medewerkers niet alleen ondersteunen door preventie (door bijvoorbeeld het agressiebeleid), maar ook zorgen voor een goede nazorg na een incident.

In 2026 gaan alle OR-leden op cursus. Dit pakken we samen op met andere corporaties binnen het OR-platform.

2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

2.1 Woord van de voorzitter

Als Raad van Commissarissen (RvC) kijken we terug op een periode waarin de wereld om ons heen voortdurend in beweging was. De opdracht van Mijande Wonen bleef echter onveranderd: een samenleving waarin iedereen een thuis heeft. Via dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van haar taken in het afgelopen jaar en blikken we kort vooruit.

Over 2025

Als we terugkijken dan wil ik allereerst stilstaan bij de bedreigingen en agressie waar de organisatie helaas steeds vaker mee te maken heeft. Gekoppeld hieraan ook de wijze waarop zaken door de media vaak ongenueanceerd worden uitgegroot. Hoewel we als RvC op afstand staan, voelen we ons zeker in dit soort situaties zeer betrokken. We vinden het belangrijk dat iedereen zich veilig voelt. Dit geldt voor onze huurders, andere buurtbewoners, maar zeker ook voor onze medewerkers. Agressie heeft een grote impact op de organisatie. Met een goed gevoel kunnen we terugkijken hoe de directeur-bestuurder hier samen met de organisatie een weg in heeft gevonden. We zijn er trots op dat Mijande Wonen, ondanks deze externe omstandigheden, koers heeft gehouden.

In 2025 is de samenstelling van de RvC vernieuwd met de werving en aanstelling van een nieuwe collega. Reden hiervoor was het aflopen van de twee zittingstermijnen van Frank Weusthof, de vorige voorzitter. Tijdens een informeel moment hebben we afscheid van Frank genomen, waarbij we gereflecteerd hebben op de afgelopen acht jaar en de waardevolle bijdrage die hij hieraan heeft geleverd.

Vanaf 1 juli 2025 mocht ik het stokje als voorzitter overnemen en verder bouwen aan onze RvC en de relatie met de directeur-bestuurder. De komst van het nieuwe RvC-lid hebben we aangegrepen om de verschillende commissies waar we mee werken, qua bezetting tegen het licht te houden. Dit heeft geresulteerd in een verschuiving van rollen, waarmee ieder lid zijn of haar talent optimaal kan inzetten.

Een ander belangrijk onderwerp waar we ons als RvC mee bezig hebben gehouden, is het onderzoek naar vergaande samenwerking of fusie met WS Tubbergen. In dit traject hebben we twee keer samen met de RvC van WS Tubbergen om tafel gezeten. De conclusie van het onderzoek is eind december gepresenteerd. Helaas is duidelijk geworden dat de samenwerking geen concrete vorm krijgt.

Blik naar 2026

De organisatie van Mijande Wonen is blijvend in ontwikkeling. Zo zullen in 2026 onder meer processen verder worden geoptimaliseerd. Hopelijk lukt het ook om alle vacatures goed en duurzaam in te vullen, zodat iedereen binnen de organisatie zich kan blijven richten op wat echt belangrijk is: onze huurder.

Binnen de RvC zetten we in op elkaar beter leren kennen. Dit doen we onder meer met een zelfevaluatie die we opnieuw door een extern bureau laten begeleiden en waarbij aandacht is voor teambuilding. Want, pas als je elkaar goed kent, kun je vanuit vertrouwen de beste discussies voeren. Daarnaast blijven we vanzelfsprekend samen met de bestuurder werken aan de juiste koers voor Mijande Wonen.

Dankwoord

Namens de voltallige RvC spreek ik mijn waardering uit naar de bestuurder en alle medewerkers van Mijande Wonen. Hun passie en inzet vormen de motor achter de resultaten die u in dit verslag kunt lezen. Ook danken we onze huurders en samenwerkingspartners voor het in ons gestelde vertrouwen. Samen bouwen we verder aan een plek waar mensen zich thuis voelen. Vandaag, morgen en in de toekomst.

Anna Ermers, Voorzitter Raad van Commissarissen Mijande Wonen

2.2 Besturen en toezichthouden (governance)

Wie zijn wij?

De RvC van Mijande Wonen bestaat bij het schrijven van dit verslag uit vijf leden: Anna Ermers (voorzitter), Marleen Bijker, Judith Besten, Rick Dijkhof en Arnoud Spithoven. Frank Weusthof is per 1 juli 2025 afgetreden.

Profielschets

In de profielschets staat waar een commissaris bij Mijande Wonen aan moet voldoen. Jaarlijks evalueren we de profielschets. De algemene profielschets staat op www.mijande.nl. We kiezen voor een evenwichtige en diverse samenstelling van de RvC in competenties, deskundigheid en ervaring. Teamspirit kenmerkt ons als RvC. We vinden een gestructureerd verloop van onze vergaderingen belangrijk en zijn doortastend en kritisch. We werken samen met de bestuurder op basis van nieuwsgierigheid, vertrouwen en transparantie. We sporen elkaar aan om beter te worden.

(Her)benoemingen

De selectie- en remuneratiecommissie is een commissie binnen de RvC. Deze commissie houdt zich bezig met het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder, de beloning van de RvC en de selectie, benoeming of herbenoeming van nieuwe commissarissen en bestuurders. De commissie bereidt in 2026 een herbenoemingsprocedure voor een van de huurderscommissarissen voor (mevrouw Bijker). Eind 2025 hebben we dit proces besproken.

In 2025 was er sprake van 1 benoemingsprocedure. We hebben van de minister een positieve zienswijze ontvangen op de geschiktheid en betrouwbaarheid van mevrouw Besten. Mevrouw Besten is in 2025 benoemd voor haar eerste termijn.

Samenstelling Raad van Commissarissen 2025

Naam	Periode RvC lid	Geboortejaar	Deskundigheid gebied	Nevenfuncties	Hoofdfunctie
Frank Weusthof (m)	Tot 1 juli 2025	1967	- Personeel & Organisatie - Voorzitter RvC tot 1 juli 2025	- Vrijwilliger K.V.V. Quick '20 - Bestuurslid Synergia, inkoop- en ontwikkelorganisatie	MT-lid / Hoofd PZ&O onderwijsbureau
Anna Ermers (v)		1968	- Volkshuisvesting / Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders) - Voorzitter RvC vanaf 1 juli 2025	- Mede-eigenaar Lesseler Interieur - Lid SchoolAdviesRaad Almende College - Voorzitter Werkgroep IJzeren Ring namens gem. OIJ - Voorzitter bestuur Coöperatie Mauritius i.o. - Voorzitter Vrienden van de Schuylenburg - Voorzitter Commissie A&B VTW - Voorzitter/bestuurslid Provinciaal en Lokaal Bestuur politieke partij	Zelfstandig adviseur
Marleen Bijker (v)		1971	Volkshuisvesting / Vastgoed / Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)		Directeur Domein Ruimte
Rick Dijkhof (m)		1989	Financieel, economisch/ICT		Accounting manager
Arnoud Spithoven (m)		1974	Vastgoed / Financieel, economisch, volkshuisvesting	- Lid RvT Azora	DGA AS-Holding B.V. met werkmaatschappij AS-Vastgoed B.V.
Judith Besten (v)	Vanaf 1 juli 2025	1986	HRM	- Lid RvT Verslavingszorg Noord Nederland, portefeuille kwaliteit - Lid RvT React Twente portefeuille HRM, organisatie ontwikkeling en kwaliteit	Directeur regio Oost-Veluwe Zozijn

Wat doen we?

In onze visie op besturen en toezicht houden, staat hoe we 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. We onderscheiden drie kernrollen. Verderop in dit verslag leest u hoe we inhoud geven aan deze rollen.

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

In 2025 hebben we een nieuwe visie opgesteld, ter vervanging van de vorige. Inhoudelijk is deze niet enorm gewijzigd. De visie is vooral compacter gemaakt.

Het ondernemingsplan van Mijande Wonen is het uitgangspunt. Deze vier hoofdthema's vormen de basis voor ons toezicht:

- 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, een financieel gezonde organisatie, het voldoen aan wet- en regelgeving, een prettige en veilige werkomgeving en een goede relatie met samenwerkingspartners.

De Woningwet, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepalen het externe normenkader. We ontvangen jaarlijks beoordelingen over Mijande Wonen van beide externe toezichthouders. Het jaar 2025 is opnieuw positief afgesloten door een goede beoordeling van beide instanties. Dat maakt ons trots.

Commissies

We werken met drie commissies:

1. de remuneratiecommissie
2. de auditcommissie
3. de commissie wonen

Deze commissies behandelen deelgebieden. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op de diverse terreinen. De commissies rapporteren aan de RvC. De RvC is gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het interne toezicht en de besluitvorming.

De controller van Mijande Wonen heeft naast een signalerende rol een directe rapportagelijn naar de RvC. Bij besluiten met grote impact, toetst de controller of deze besluiten in lijn zijn met statuten, reglementen en Governance bepalingen. Dit ondersteunt de RvC bij 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 we zo?

We onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2025 en passen deze toe in de inrichting en uitvoering van bestuur en toezicht. Bestuur en Raad van Commissarissen handelen volgens de vijf principes van de code:

1. Mijande Wonen handelt volgens 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 en daarop aanspreekbaar
4. Mijande Wonen gaat in dialoog met belanghebbende partijen
5. Mijande Wonen beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten

De Governancecode is te vinden op www.mijande.nl.

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

We staan elke vergadering stil bij integriteit en mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling. En sinds 2023 ook periodiek bij het onderwerp 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

We 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 we overleg met de Ondernemingsraad, de Huurdersraad en MT-leden. MT-leden zijn op uitnodiging 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. Daarom vergroten we deze zo mogelijk door vaker aanwezig te zijn bij personele aangelegenheden.

2.3 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 we in 2025 een actieve rol in het bewaken van beoogde verbeteringen. We 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. We bespraken mogelijke risico's op basis van hard en soft controls met de bestuurder.

Om goed toezicht te houden hebben we contact met de bestuurder, bestuurssecretaris, controller, MT-leden, externe accountant, Huurdersraad en Ondernemingsraad. Afgelopen jaar vergaderde de RvC vier keer regulier met de bestuurder. In juni is na de vergadering afscheid genomen van onze voorzitter. Verder zijn twee afgevaardigden van de RvC aanwezig geweest bij de afrondende ontwikkelbijeenkomst van onze visitatie in 2024. Ook is er intensief contact geweest tussen leden van de remuneratiecommissie, de voorzitter en de bestuurssecretaris vanwege een benoeming RvC lid. Het traject liep van werving en selectie via een bureau tot gesprekken en de procedure bij de Aw.

Ook buiten de vergaderingen om was er regelmatig contact tussen de voorzitter van de RvC en de bestuurder. Alle commissarissen waren in de regel bij alle vergaderingen aanwezig. Voorafgaand aan de reguliere RvC-vergadering vindt er overleg plaats tussen de RvC-leden buiten aanwezigheid van de bestuurder. In dit overleg wordt gekeken welke onderwerpen van de agenda extra aandacht nodig hebben. Bij de RvC-vergaderingen sluiten de bestuurder, bestuurssecretaris en controller aan (en afhankelijk van het onderwerp eventueel MT-leden).

Tijdens 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 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 (volgens onze 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 vaker over projecten, investeringen in nieuwbouw en het verduurzamen van ons bezit. In 2025 namen we 26 besluiten; bestuursbesluiten die we goedkeurden, maar ook besluiten van de RvC.

Hieronder leest u de belangrijkste besluiten en welke onderwerpen aan de orde kwamen.

Goedgekeurde besluiten

- Treasuryjaarplan 2025
- Realisatieplannen Verduurzaming 2026-2029 en nieuwbouw Spikkert 4 Weerselo en Rossum-Noord
- Projectopdrachten nieuwbouw: plannen Spikkert 4 Weerselo en Rossum-Noord, Vroomshoop-Oost 3, Bogelscamp Denekamp, Koninksweg Saasveld en De Wieffer Deurningen
- (Kadernota) Begroting 2026
- Financieringsbeleid

Vastgestelde besluiten

- Rooster van Aftreden RvC
- Jaarverslag RvC 2024/Jaarrekening 2024/Decharge bestuurder
- Opdracht en herbenoeming Baker Tilly controle 2025/controleplan 2025

- Belet en ontstentenis RvC
- Governance agenda 2026
- (voorgenomen) Benoeming commissaris
- Rolverdeling en commissies RvC
- Intern controleplan 2025
- Accountantsselectie en benoeming BDO
- Opdracht Atrive, zelfevaluatie RvC
- Opdracht Atrive, w&s lid RvC
- Bezoldiging bestuurder en RvC 2025

Overige onderwerpen

Overige onderwerpen die aan de orde waren en waar kennis van is genomen:

- Klachten (huurders)
- Contact Aw en WSW
- Omgang, participatie en invloed belanghebbenden
- Managementletter controle 2025*
- Jaarlijkse huurverhoging 2025
- Risicomanagement
- Strategisch Beleid
- Risicoanalyse ZOG
- Gedragscode (integriteit)
- Solidariteit
- Onderzoek samenwerking WS Tubbergen

* De managementletter 2025 was eind 2025 beschikbaar en is besproken met achtereenvolgens bestuurder, AC en RvC.

Integriteitscode (gedragscode)/Meldregelingen

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

Alle codes zijn ook op ons als RvC van toepassing. Er zijn geen bijzonderheden te melden door 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.

2.4 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het maatschappelijk belang kan worden uitgelegd met de visie en missie van Mijande Wonen:

We staan voor een samenleving waarin iedereen een thuis heeft. Daar dragen we aan bij door in een veranderende wereld sociale huurwoningen te bieden. We zetten in op een toekomstbestendig wonen en richten ons op de woning en directe woonomgeving. Hieraan werken we samen met huurders en partners in Twente.

Als RvC omarmen we 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 we met elkaar hoe we in contact treden en zichtbaar zijn, zonder daarbij op de stoel van medewerkers of bestuurder te gaan zitten. We zien voor het contact met bijvoorbeeld de gemeenten een nadrukkelijke rol voor de organisatie.

- Doortastend

We doen wat nodig is. We 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 we om een ander of aanvullend besluit.

- Verbindend en met aandacht

De RvC werkt vooral samen met de bestuurder, bestuurssecretaris, 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 2025 tot 1 juli uit Anna Ermers en Marleen Bijker (voorzitter). Daarna werd Judith Besten voorzitter van deze commissie en bleef Marleen betrokken als lid. De aandachtsgebieden zijn het volkshuisvestelijk en het maatschappelijk belang. Deze commissie bespreekt volkshuisvestelijke onderwerpen en het belanghouderbeleid. De commissie bereidt eventuele besluitvorming van de RvC voor.

De commissie Wonen vergaderde dit jaar twee keer met de bestuurder, manager Wonen en de bestuurssecretaris. De commissie sprak o.a. over de monitor prestatieafspraken 2023/2024 en 2025 en de voortgang uitvoeringsagenda/prestatieafspraken 2023/2024 en 2025/2026, risico-inventarisatie zorgvastgoed en de huurverhoging 2025. Verder sprak ze 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

We ervaren de samenwerking met de Huurdersraad van Mijande Wonen als erg prettig. In maart en november spraken de Huurdersraad en onze huurderscommissarissen elkaar om te horen wat er leeft.

Overleg met Ondernemingsraad

Begin januari 2025 is de voormalig voorzitter van de RvC bij een overlegvergadering tussen de bestuurder en OR aangeschoven. Eind 2025 zijn de nieuwe voorzitter en het nieuwe lid van de RvC (mevrouw Besten) aangeschoven bij de OR.

In juni was het jaarlijkse overleg tussen de OR en de RvC, zonder bestuurder. Deze stond deels in het teken van kennismaking met elkaar. Dit vanwege de nieuwe commissarissen en drie nieuwe OR-leden. Er was sprake van een informeel overleg over de werkdruk, veiligheid en de samenwerking met WS Tubbergen.

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 positief geadviseerd over de benoeming van mevrouw Besten als commissaris.

2.5 Toezicht op financiële prestaties

We zien toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak voert de auditcommissie uit. De auditcommissie voerde in 2025 overleg met de bestuurder, manager Bedrijfsvoering, controller en de externe accountant.

Halverwege juni 2025 bespraken we de jaarrekening over 2024 met de externe accountant en stelden deze vast.

Eind 2025 keurden we de begroting voor 2026 goed. We 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 2025 uit Rick Dijkhof en Arnoud Spithoven. De AC 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 2025 vergaderde deze commissie vier keer, waaronder een overleg met de externe accountant en de controller, zonder bestuurder.

De Auditcommissie sprak vooral over:

- management Letter 2024 en 2025
- fiscale onderwerpen
- treasury (jaarplan 2025), WSW
- jaarrekening 2024
- (kadernota) begroting 2026
- rapportages
- aandachtspunten externe accountant
- (intern) controleplan 2025
- accountantsselectie

Externe accountant

De bestuurder en de Auditcommissie beoordelen minimaal een keer in de vier jaar het functioneren van de externe accountant. In 2025 bespraken we de samenwerking met Baker Tilly. We ervaren de samenwerking als positief. Vanwege officiële termijnen en persoonlijke wensen van Baker Tilly is in 2024 besloten een nieuwe accountant te werven. Deze accountantsselectie is in 2025 van start gegaan en afgesloten met de benoeming van een nieuwe accountant (BDO).

2.6 RvC als werkgever

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

Selectie- en remuneratiecommissie

De Selectie- en remuneratiecommissie bestond in de eerste helft van 2025 uit Frank Weusthof en Anna Ermers (tot 1 juli 2025) en vanaf 1 juli 2025 uit Anna Ermers en Marleen Bijker (voorzitter). De commissie heeft als aandachtsgebied 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 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 in 2025 drie keer. Daarnaast nam ze, samen met de bestuurssecretaris, het voortouw voor de benoeming van een nieuwe commissaris. Begin 2025 zijn gesprekken gevoerd met werving- en selectiebureau Atrive en vervolgens met kandidaten.

Van alle formele commissievergaderingen zijn notulen gemaakt. Onderwerp van gesprek waren: persoonlijk ontwikkelplan en PE bestuurder, (voorgenomen) benoeming lid RvC, functioneren van de bestuurder. Daarnaast is gesproken over personele en bestuurlijke ontwikkelingen. En de (voortgang van) de doelstellingen voor 2025 en 2026 zijn afgestemd.

Het overleg begin 2025 betrof een voortzetting van de vergadering van november 2024, vanwege de uitgebreide agenda, waar ook de vacature lid RvC en de rol van voorzitter RvC besproken werd en de zelfevaluatie onder begeleiding van een externe. Verder stond ook de evaluatie van de toezichtsvisie geagendeerd, die geresulteerd heeft in een nieuwe visie. Tenslotte was de verkenning naar een vergaande samenwerking met WS Tubbergen onderwerp van gesprek.

Nevenfunctie bestuurder

De bestuurder had één nevenfunctie in 2025: penningmeester Parkgebouw Rijssen.

PE-punten bestuurder

Een bestuurder is verplicht tot permanente educatie (108 PE-punten in 3 jaar). In 2025 behaalde de heer Ligtenberg 74 punten. Ook stelde de bestuurder duidelijke opleidingsdoelen en stemde deze af met de RvC.

Behaalde PE-punten bestuurder 2025

Opleiding	PE-punten behaald in 2025
In gezonde spanning max presteren, Atrive	2
Visie op besturen	2
Aedes congres	3
NVBW bijeenkomst	3
Management Groep 14, Kjenning	9
Aedes congres	3
Comenius leergang, Comenius	52

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 2025 maakten we afspraken met de bestuurder over te behalen doelen.

De bezoldiging van de bestuurder voldoet aan de geldende wettelijke kaders, waaronder de Wet Normering Topinkomens en de specifiek daarin opgenomen “staffelregeling”. Over 2025 beoordeelde de RvC het functioneren van de bestuurder als normaal/goed. Doelstellingen zijn gehaald, ondanks de bedreiging-situaties en andere bijzondere issues. Hierin is door de bestuurder goed

gehandeld.

De verantwoording over de bezoldiging van de bestuurder in 2025 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

2.7 Verder over de RvC

Zelfevaluatie

Eind 2024 stond de jaarlijkse zelfevaluatie RvC gepland. De uitkomsten hiervan hebben we begin 2025 onder begeleiding van Atrivé, in een sessie verder met elkaar uitgediept.

Het functioneren van de RvC als team en de individuele rol werd besproken, net als de nieuwe samenstelling en rolverdeling. Zowel de bestuurder als de bestuurssecretaris waren onderdeel van dit gesprek.

Teamvorming

De sfeer binnen de RvC is goed. We werken prettig, efficiënt en constructief met elkaar samen. Het onderwerp teamvorming kreeg aandacht in de sessie begin 2025. Daarnaast leveren het informele contact en overleg ook een positieve bijdrage aan het prettige samenwerken.

Permanente Educatie (PE)

RvC leden en bestuurder volgen regelmatig educatie of bezoeken jaarlijks seminars voor deskundigheidsbevordering. We volgen de PE-systematiek en hebben voldaan aan de eis om gemiddeld vijf punten voor permanente educatie (PE) per jaar te halen. Daarbij is het mogelijk om punten mee te nemen naar een volgend jaar, waarna dat jaar mogelijk minder punten behaald worden.

Behaalde PE-punten Raad van Commissarissen 2025

Naam	PE-punten behaald in 2025	PE-punten behaald in 2024
Rick Dijkhof	22	12
Anna Ermers	25	3
Arnoud Spithoven	318	24
Judith Besten		nvt
Marleen Bijker	5	2

Beloning

Elk jaar wordt gesproken over de bezoldiging van de RvC en wordt in lijn met de richtlijnen van de sector, de VTW en de WNT een vergoeding vastgesteld. Voor het jaar 2025 is begin 2025 besloten deze te verhogen naar € 14.400 voor een lid en € 21.600 voor de voorzitter (exclusief btw).

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 2025 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 vier jaar benoemd worden. Daarnaast kunnen ze na vier jaar herbenoemd worden, waarbij de totale termijn maximaal acht jaar blijft.

Rooster van aftreden

Naam	Functie	Benoemd per	Herbenoemd per / herbenoembaar	Aftredend
Anna Ermers	Voorzitter RvC	1 januari 2021	1 januari 2025 herbenoemd	1 januari 2029
Marleen Bijker	Lid RvC	1 juli 2022	1 juli 2026 herbenoembaar	1 juli 2030
Rick Dijkhof	Lid RvC	1 april 2024	1 april 2028 herbenoembaar	1 april 2032
Arnoud Spithoven	Lid RvC	1 juli 2024	1 juli 2028 herbenoembaar	1 juli 2032
Judith Besten	Lid RvC	1 juli 2025	1 juli 2029 herbenoembaar	1 juli 2033

2.8 Vaststelling van de jaarstukken 2025

De RvC verleent de bestuurder, de heer Ligtenberg, décharge voor het gevoerde beleid over het afgelopen jaar, zoals verwoord in dit jaarverslag.

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2025 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, 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 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, 24 juni 2026

Getekend, namens de Raad van Commissarissen,

Mevr. A.G.M. Ermers, voorzitter

Mevr. M.M. Bijker

Dhr. R. Dijkhof

Dhr. A. Spithoven

Mevr. J. Besten

3. KENGETALLEN

3. Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	Wegings- factor x 1	2025	2024
1. Woningen			
Begin boekjaar in exploitatie		4.644	4.643
af: verkoop		-17	-13
af: sloop		0	-50
bij: herclassificatie		0	0
bij: teruggekocht uit VOV		0	0
bij: nieuwbouw/aankoop		38	64
Einde boekjaar woningen in exploitatie	1,00	4.665	4.644
2. Garages en autoboxen	0,20	31	31
3. Parkeerplaatsen	0,20	91	91
4. Onzelfstandige wooneenheden	1,00	156	156
5. Idem, woonwagen standplaats	1,00	1	1
6. Overig (WKO)	0,20	3	3
7. Sociaal vastgoed MOG	2,00	16	16
8. Commercieel vastgoed	1,00	28	28
Totaal aantal VHE einde boekjaar		4.991	4.970
Verantwoord onder voorraad verkoop *)		0	6
Totaal aantal VHE in exploitatie		4.991	4.964
Totaal gewogen gemiddelde aantal VHE einde boekjaar		4.907	4.886

*) Woningen die per 31 december leeg staan en bestemd zijn voor de verkoop worden verantwoord onder voorraden/vastgoed bestemd voor verkoop.

Verhuureenheden (VHE)	2025		2024	
	Daeb	N-Daeb	Daeb	N-Daeb
1. Woningen	4.554	111	4.531	112
2. Garages en autoboxen	13	18	13	18
3. Parkeerplaatsen	0	91	0	91
4. Onzelfstandige wooneenheden	156	0	156	0
5. Idem, woonwagen standplaats	1	0	1	0
6. Overig (WKO)/administratief toevoeging)	0	3	0	3
7. Sociaal vastgoed MOG	11	5	11	5
8. Commercieel vastgoed	2	26	2	27
Totaal aantal VHE einde boekjaar	4.737	254	4.714	256

Personeelsbezetting (Fte, einde boekjaar in loondienst)	2025	2024
Directie	1,0	1,0
Wonen	21,7	20,4
Vastgoed	24,7	21,9
Bedrijfsvoering	12,0	11,9
Staf	7,3	6,4
Totaal	66,7	61,6

Verhuur en incasso	2025	2024
1. Woningzoekenden	5.480	5.074
2. Verhuringen (Daeb)	305	278
3. Leegstaande woningen > 3 maanden (regulier)	1	2
4a. Goedkope woningen	337	329
4b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoons huishoudens)	3.041	3.094
4c. Betaalbare woningen (gezinnen)	620	604
4d. Dure woningen	609	561
4e. Vrije markt (niet geliberaliseerd)	4	3
4f. Vrije markt (geliberaliseerd)	54	53
5a. Huurachterstand per 31 december in %	1,02	0,86
5b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	0,37	0,56
5c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,65	0,30
6. Huurderving boekjaar in %	1,77	1,01

Kwaliteit woningbezit	2025	2024
Dagelijks onderhoud (Reparaties - en mutatie onderhoud (€ per VHE)	457	410
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	1.242	1.071
Gemiddelde WWS punten	171	156

Balans en winst-en verliesrekening (€ per VHE)	2025	2024
1. Eigen vermogen	102.186	95.619
2. Vastgoed in exploitatie	147.361	135.977
3. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	628	398
4. Personeelskosten	1.461	1.341
5. Overige toe te rekenen organisatiekosten	500	593
6. Rentelasten en soortgelijke kosten	798	1.178
7. Gemiddelde huur per woning 31-12	635	619

Financiële positie (Daeb en niet- Daeb)	2025	2024
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	61,8	55,4
2. Loan to Value (beleidswaarde)	34,0	38,5
3. ICR	2,1	2,7
4. Dekkingsratio	28,6	33,6
5. Onderpandratio	27,4	33,9

4. JAARREKENING

4.1 Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Vaste activa		
Immateriële vaste activa (1)		
Software (licenties)	1.138.707	1.246.711
	1.138.707	1.246.711
Vastgoedbeleggingen (2)		
DAEB vastgoed in exploitatie	704.003.269	645.132.192
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	31.473.463	29.856.782
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.501.956	3.077.632
Vastgoed in ontwikkeling (VIO) bestemd voor eigen exploitatie	1.105.113	0
	740.083.801	678.066.606
Materiële vaste activa (3)		
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.581.211	4.375.528
	4.581.211	4.375.528
Financiële vaste activa (4)		
Latente belastingvordering	2.152.050	1.869.599
Overige vorderingen	132.256	155.560
	2.284.306	2.025.159
Totaal van vaste activa	748.088.025	685.714.004
Vlottende activa		
Vorraden (5)		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	354.286	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	624.595	1.674.417
Grondposities	371.675	905.277
Onderhoudsmaterialen	99.000	95.203
	1.449.556	2.674.897
Vorderingen (6)		
Huurdebiteuren	223.592	333.144
Overheid	16.547	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	240.693	121.504
Overige vorderingen	869	46.307
Overlopende activa	380.487	446.455
	862.188	947.410
Liquide middelen (7)	2.526.755	7.161.215
Totaal vlottende activa	4.838.499	10.783.522
	752.926.524	696.497.526

PASSIVA

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
Eigen vermogen	(8)		
Herwaarderingsreserve		381.105.229	350.969.459
Overige reserves		93.547.396	80.222.114
Resultaat boekjaar		36.705.276	43.461.051
		511.357.901	474.652.624
Voorzieningen	(9)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		19.287.350	12.241.156
		19.287.350	12.241.156
Langlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		10.679.997	3.679.999
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)		192.169.432	185.108.807
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.901.177	2.603.091
Overige schulden		4.699.028	6.783.053
		210.449.634	198.174.950
Kortlopende schulden	(11)		
Schulden aan overheid		0	18.621
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)		5.939.375	5.226.792
Schulden aan leveranciers		1.106.958	1.900.245
Belastingen en premies sociale verzekeringen		894.801	951.509
Schulden terzake van pensioenen		66.516	110.139
Overige schulden		450.318	403.640
Overlopende passiva		3.373.671	2.817.850
		11.831.639	11.428.796
		752.926.524	696.497.526

4.2 Winst-en-verliesrekening over 2025

		2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	(12)	36.152.996	34.260.745
Opbrengsten servicecontracten	(13)	755.970	806.250
Lasten servicecontracten	(14)	-770.313	-870.267
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-3.160.374	-1.977.314
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-12.076.459	-11.692.279
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-1.919.932	-1.727.389
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.981.888	18.799.746
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	5.155.892	3.200.256
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-92.443	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-3.215.394	-1.933.776
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.848.055	1.266.480
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-29.854.984	-12.820.671
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	52.520.751	46.750.323
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	126.238	-28.128
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		22.792.005	33.901.524
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	867.456	692.238
Kosten overige activiteiten	(25)	-398.893	-418.413
Nettoresultaat overige activiteiten		468.563	273.825
Overige organisatiekosten	(26)	-2.988.394	-3.361.032
Leefbaarheid	(27)	-917.208	-845.243
Bedrijfsresultaat		40.184.909	50.035.300
Financiële baten en lasten	(28)	-3.983.872	-5.847.260
Resultaat voor belastingen		36.201.037	44.188.040
Belastingen	(29)	504.239	-726.988
Resultaat na belastingen		36.705.276	43.461.052

4.3 Kasstroomoverzicht 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	36.189.904		34.199.180	
Vergoedingen	918.286		1.297.128	
Overige bedrijfsontvangsten	448.369		190.150	
Ontvangen interest	95.259		38.682	
Saldo ingaande kasstromen		37.651.818		35.725.140
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.600.716		-5.480.660	
Onderhoudsuitgaven	-10.747.540		-9.496.545	
Overige bedrijfsuitgaven	-6.686.143		-6.854.974	
Betaalde interest	-6.201.486		-5.235.403	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-99.436		-73.186	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-190.340		-138.821	
Vennootschapsbelasting	102.599		302.815	
Saldo uitgaande kasstromen		-29.423.062		-26.976.774
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.228.756		8.748.366
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- niet woongelegenheden		5.154.610		3.197.020
		5.154.610		3.197.020
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-11.195.288		-8.406.353	
Nieuwbouw huur niet te borgen	-326.928		-129.214	
Verbeteruitgaven	-19.541.523		-19.081.403	
Verbeteringen niet te borgen	-547.680		-61.563	
Nieuwbouw verkoop niet te borgen	-357.310		0	
Sloopuitgaven	-30.692		-2.287.000	
Aankoop grond te borgen	-183.635		0	
Investerings eigen exploitatie	-778.072		-1.393.544	
Verwerving van materiële vaste activa		-32.961.128		-31.359.077
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-27.806.518		-28.162.057
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-27.806.518		-28.162.057
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000		30.000.000	
Opname lening variabele hoofdsom	0		-2.000.000	
Tussentelling inkomende kasstromen		20.000.000		28.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.001.937		-2.272.347	

	2025		2024	
	€	€	€	€
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-54.761		-117.189	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-5.056.698		-2.389.536
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		14.943.302		25.610.464
		-4.634.460		6.196.773
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		-4.634.460		6.196.773
Liquide middelen per 1 januari	7.161.215		964.442	
Liquide middelen per 31 december	2.526.755		7.161.215	
		-4.634.460		6.196.773

4.4 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 2025 tot en met 31 december 2025. 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 24 juni 2026.

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.

Schattingswijziging beleidswaarde – beheernorm

In het verslagjaar heeft Mijande Wonen de methodiek voor het bepalen van de beheernorm binnen de beleidswaarde aangepast. In voorgaande jaren werd de beheernorm vastgesteld op basis van een doorkijk over de volledige resterende exploitatieduur van het vastgoed (44 jaar). In het verslagjaar is ervoor gekozen de beheernorm te baseren op een prognoseperiode van 5 jaar.

Aanleiding voor deze wijziging is dat een prognose over een periode van 5 jaar beter aansluit bij de huidige operationele inzichten en begrotingsinformatie van Mijande Wonen. De corporatie is van mening dat hiermee een betrouwbaardere inschatting wordt gemaakt van de structurele beheerlasten dan bij een prognose over een langere periode, waarbij de onzekerheid over toekomstige kostenontwikkelingen toeneemt.

Deze wijziging wordt aangemerkt als een schattingswijziging en is prospectief verwerkt in de jaarrekening.

Mijande Wonen heeft beoordeeld wat het effect van deze wijziging is op de waardering van het vastgoed in exploitatie op basis van beleidswaarde. Uit deze beoordeling blijkt dat de op basis van de gewijzigde methodiek bepaalde beheernorm niet materieel afwijkt van de eerder gehanteerde beheernorm. Hierdoor is er geen materieel effect op de hoogte van de beleidswaarde per balansdatum.

Schattingswijziging voorziening huurdebiteuren

In het verslagjaar is de berekeningsmethodiek van de voorziening voor huurdebiteuren aangepast. Waar voorheen één algemene voorzieningstafel werd toegepast op alle openstaande posten, wordt vanaf heden onderscheid gemaakt tussen reguliere huurachterstanden en posten waarvoor betalingsregelingen zijn getroffen. Hierdoor sluit de voorziening beter aan bij de verwachte inbaarheid van de vorderingen. Het effect van deze schattingswijziging bedraagt € 64.000 en is verwerkt in het resultaat van het boekjaar.

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.

4.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de exploitatie; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 20 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

Software (licenties)

De immateriële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde: - de software over vijf tot tien jaar.

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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 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:

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

Inzake punt 4. 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 Nietgerealiseerde 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
 2. 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.

Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van woningen van woningcorporaties niet meer gebaseerd op de marktwaarde. In plaats daarvan wordt de waarde bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten, met gebruik van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie uitgaande van het beleid van Stichting Mijande Wonen. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de woningcorporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van woningcorporaties. Hierbij geldt:
 1. De onderhoudsbegroting 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 verbouwing zijn verwerkt;
 2. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 3. De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Mijande Wonen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

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 effectieverentemethode.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De nettoopbrengstwaarde 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 waardevermindervingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft onroerende zaken in ontwikkeling die bestemd zijn voor verkoop. Deze activa worden onder de voorraden opgenomen.

De waardering vindt plaats tegen vervaardigingsprijs dan wel lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle direct toerekenbare kosten, waaronder grondkosten, bouwkosten, advieskosten, leges en overige ontwikkelkosten, alsmede rente over het vreemd vermogen voor zover deze aan de vervaardigingsperiode kan worden toegerekend.

Indien de verwachte netto-opbrengstwaarde lager is dan de vervaardigingsprijs, wordt een afwaardering verantwoord. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopopbrengst onder aftrek van nog te maken kosten.

Winsten worden verantwoord op het moment van juridische levering aan de koper, tenzij op grond van de toepasselijke verslaggevingsregels een eerder moment van opbrengstverantwoording passend is.

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 nettoopbrengstwaarde. 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.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

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 herstructurerings

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 herstructurerings. 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.

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 (2025: 3,26% 2024: 3,28%), onder aftrek van belasting op basis van het effectief belastingtarief (2025: 2,42% 2024: 2,43%).

Langlopende schulden

Schulden aan overheid en kredietinstellingen

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwwaardering 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.

Vervolgaardering gedurende de looptijd van de swaption

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Mijande Wonen maakt gebruik van 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.

4.6 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 huurderving 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. De schuldpositie na afrekening met huurders wordt verantwoord op de balans onder kortlopende schulden.

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-enverliesrekening, 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;
- Overheidsheffingen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van Warmte Koude Opslag (WKO) installaties, 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).

4.7 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.

4.8 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:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden (gewogen gemiddelde op basis van kostenfactor);
- 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.

4.9 Toelichting op de balans per 31 december 2025

1. Immateriële vaste activa

Software (licenties)	
2025	
Stand per 1 januari	
Verkrijgingsprijs	1.246.711
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-
Boekwaarde per 1 januari	1.246.711
Mutaties	
Investeringsen	141.338
Afschrijvingen	-249.342
	-108.004
Stand per 31 december	
Verkrijgingsprijs	1.388.049
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-249.342
Boekwaarde per 31 december	1.138.707

De immateriële vaste activa betreft de aanschaf van een nieuw ERP systeem en heeft een geschatte economische levensduur van 5 jaar. Gedurende de economische levensduur worden de immateriële vaste activa naar tijdsgelang lineair afgeschreven.

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie (VIE)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	336.931.196	301.745.454	27.635.049	28.035.960
Herwaardering	308.200.996	287.717.478	2.221.733	378.016
Boekwaarde per 1 januari	645.132.192	589.462.932	29.856.782	28.413.976
<i>Mutaties</i>				
Aankoop woningen	-	-	-	-
Investerings bestaand bezit	20.434.492	18.125.142	-	26.487
Herclassificatie grond	-	-	-	-
Nieuwbouw (van VIO)	7.090.313	24.893.681	-	-
Onrendabele top nieuwbouw van VIO	-	-13.896.070	-	-
Buitengebruikstelling sloop (naar VIO)	-	-5.230.037	-	-42.200
Buitengebruikstelling verkoop	-1.544.681	-1.291.042	-	-
Te verkopen woningen (naar voorraad)	-	-1.312.002	-	-358.711
Onrendabele top investering bestaand bezit	-16.788.962	-10.553.504	-	-
Overboeking naar voorziening	-1.140.934	-	-	-
Mutatie marktwaarde	50.820.850	44.933.092	1.616.681	1.817.230
Totaal mutaties	58.871.077	55.669.260	1.616.681	1.442.806
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	362.911.319	336.931.196	27.635.049	27.635.050
Herwaardering	341.091.950	308.200.996	3.838.414	2.221.732
Boekwaarde per 31 december	704.003.269	645.132.192	31.473.463	29.856.782

Wijzigingen in het aantal verhuureenheden hebben invloed op de ontwikkeling van de marktwaarde. In 2025 zijn vanuit het project Oale Bouw fase 2 37 woningen opgeleverd. Naast het bouwen van nieuwe woningen zijn er in afgelopen jaar 278 woningen verduurzaamd. Het aantal verhuureenheden is afgenomen door het verkopen van 17 woningen.

Basiswaardering woongelegenheden en parkeergelegenheden

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

	2025	2024
Disconteringsvoet	6,00% tot 8,88%	6,00% tot 9,42%
Exit yield*	5,79% tot 17,63%	0% en 6,50%
Mutatiekans	7,58%	7,36%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 1.007,35	€ 900,81

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

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het 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 2025, vanaf 1-1-2026 9,0% (2025: 11,4%).

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

	2025	2024
Disconteringsvoet	8,26% tot 8,35%	7,94% tot 8,03%
Exit yield*	0% tot 14,60%	0% tot 21,11%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 28,44	€ 36,84

*) m.u.v. extreme waarden

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed en flexwoningen

Full versie marktwaardering

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.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

	2025	2024
Disconteringsvoet BOG/MOG	7,75% tot 10,75%	7,50% tot 10,51%
Disconteringsvoet ZOG	7,0% en 8,75%	6,25% en 8,75%
Exit yield BOG/MOG*	0% tot 11,75%	0% tot 13,68%
Exit yield ZOG*	7,50% tot 9,25%	6,75% tot 9,25%
Gem. markthuur (per m2 vvo per jaar) BOG/MOG	€ 137,61	€ 132,21
Gem. markthuur (per m2 vvo per jaar) ZOG	€ 128,16	€ 121,39

*) m.u.v. extreme waarden

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (2025: 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 er bij een aantal 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.

Toename Marktwaarde

De toename van de marktwaarde in 2025 kan op hoofdlijnen worden als volgt verklaard:

(x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Effect
Marktwaarde 2024	646.448	30.215	676.663	100,0%
Voorraadmutaties	4.488	-359	4.130	0,6%
Vastgoedgegevens	41.060	1.471	42.531	6,3%
Methodische wijzigingen	-	-	-	0,0%
Validatie	15.261	1.087	16.348	2,4%
Marktontwikkelingen	-3.808	-388	-4.195	-0,6%
Marktwaarde 2025	703.450	32.027	735.477	108,7%
Percentage marktwaarde 2025 t.o.v. 2024	108,8%	106,0%	108,7%	
Vastgoed bestemd voor verkoop naar Voorraden	-	-	-	
Marktwaarde 2025 in exploitatie	703.450	32.027	735.477	108,7%

Onroerende zaken bestemd voor de verkoop

De woningen die ultimo 2025 leeg staan en bestemd zijn om te worden verkocht zijn op de balans afzonderlijk opgenomen onder de post 'Vastgoed bestemd voor verkoop'.

Beleidswaarde

(x € 1.000)

	2025	2024
Marktwaaarde in verhuurde staat	735.477	676.660
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-119.317	-185.102
2. Betaalbaarheid (huren)	-170.402	-112.753
3a Kwaliteit (onderhoud)	-61.241	-118.830
3b Kwaliteit (energielabels)	-2.053	-2.213
4. Beheer (beheerskosten)	-19.704	7.547
5. Disconteringsvoet	251.563	220.977
Maatschappelijke investering	-121.154	-190.374
Beleidswaarde	614.323	486.286

*) inclusief voorraad woningen bestemd voor verkoop

De beleidswaarde 2025 is € 128 miljoen gestegen ten opzichte van 2024. Het verloop blijkt uit navolgende tabel.

Verloop Beleidswaarde

(x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Effect
Beleidswaarde 2024	455.434	30.852	486.286	100,0%
Voorraadmutaties	5.011	-192	4.819	1,0%
Vastgoedgegevens	19.566	524	20.089	4,1%
Methodische wijzigingen	-	-	-	0,0%
Validatie	-9	-30	-39	-0,0%
Marktontwikkelingen	-1.950	-640	-2.589	-0,5%
Parameters beleidswaarde	102.843	2.914	105.757	21,7%
Beleidswaarde 2025	580.895	33.428	614.323	126,3%
Percentage beleidswaarde 2025 t.o.v. 2024	127,5%	108,4%	126,3%	

Uit voorgaand verloop blijkt dat de beleidswaarde met name wordt beïnvloed door de vastgoedgegevens en de parameters beleidswaarde. Voor de vastgoedgegevens wordt de stijging vooral veroorzaakt door de stijging van de gemiddelde contracthuur van 5,46%. De stijging van de beleidswaarde wordt voornamelijk door de daling van de onderhoudsnorm van 22,3% veroorzaakt.

Toelichting activa in exploitatie

Uitgangspunten voor	2025	2024
Disconteringsvoet *)	4,22%	4,17%
Streefhuur per maand	€ 718	€ 672
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.607	€ 3.354
Lasten beheer per jaar	€ 1.147	€ 826

*) voor niet-DAEB 4,76% in 2025

Disconteringsvoet

Met ingang van 2025 is deze voor alle corporaties gesteld op 4,22% voor DAEB-bezit en op 4,76% voor niet-DAEB-bezit.

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Mijande Wonen is erop gericht de streefhuren gelijk te laten zijn aan de aftoppingsgrenzen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een 2-hurenbeleid. Dat wil zeggen dat uitgaande van de streefhuren c.q. aftoppingsgrenzen voor huishoudens met een hoger inkomen een opslag geldt van € 50. Jongeren tot 23 jaar krijgen een korting op de huurprijs, zodat zij in aanmerking blijven komen voor huurtoeslag. Deze korting vervalt nadat zij 23 jaar zijn geworden.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting (mjob). De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4). Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Mijande Wonen conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767. Mijande Wonen hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. In de mjob wordt rekening gehouden met de volgende onderhoudscycli afhankelijk van de aard van het soort werkzaamheden.

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting (mjob) opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex. De mjob is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn nieuwbouw en verkoop buiten beschouwing gelaten en is ingrijpende verbouwing aangepast naar een situatie voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.

Beheer

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op het meerjarig gemiddelde van de vastgestelde meerjarenbegroting 2026 e.v.

Sensitiviteitsanalyse

In navolgende tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	+/- € 26.109
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-/- € 29.792
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-/- € 18.000
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- € 18.000
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 63.592

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 382 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 351 miljoen), dit is 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is € 614,3 miljoen, de marktwaarde € 735,5 miljoen. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde is een bedrag van circa € 121 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 onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteitssituatie van de corporatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.077.632	2.910.407
<i>Mutaties</i>		
Toevoeging	424.324	167.225
Mutatie marktwaarde	-	-
Totaal mutaties 2025	3.501.956	3.077.632
Boekwaarde per 31 december	3.501.956	3.077.632

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 waardeontwikkeling van de woning is 50%. De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ-waarde geïndexeerd naar ultimo 2025 conform stijging handboek (Twente). Eind 2025 resteren er 15 woningen die zijn verkocht onder voorwaarden (2024: 15 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling (VIO) bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	2.292.717
<i>Mutaties</i>		
Investerings	11.942.089	9.387.567
Inbreng marktwaarde sloop woningen	0	0
Opboeken kavelprijs nieuwbouw	0	0
Waardeveranderingen	-297.397	0
Overboeking naar VIE	-7.090.313	-11.001.664
Overboeking naar VIE onrendabele top	-3.449.266	-678.620
Totaal mutaties	1.105.113	-2.292.717
Boekwaarde per 31 december	1.105.113	0

3. 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	Bedrijfsgebouwen en terreinen €	Vervoersmiddelen €	Andere vaste bedrijfsmiddelen €	Totaal €
Aanschafwaarde	4.223.357	739.169	2.552.441	7.514.967
Cumulatieve afschrijvingen	-930.188	-332.592	-1.876.659	-3.139.439
Boekwaarde	3.293.169	406.577	675.782	4.375.528
<i>Mutaties</i>				
Investerings	329.987	77.968	256.786	664.741
Desinvesteringen	0	-58.216	0	-58.216
Afschrijving desinvesteringen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-121.420	-27.237	-252.185	-400.842
Totaal mutaties	208.567	-7.485	4.601	205.683
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	4.553.344	758.921	2.809.227	8.121.492
Cumulatieve afschrijvingen	-1.051.608	-359.829	-2.128.844	-3.540.281
Boekwaarde	3.501.736	399.092	680.383	4.581.211

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.;
- Vervoersmiddelen 5-10;
- Andere vaste bedrijfsmiddelen 3-10.

4. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingvordering		
Latentie compensabele verliezen	1.417.009	1.445.628
Latentie afschrijvingspotentie	735.041	423.971
	2.152.050	1.869.599

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 2025 bedraagt € 5,6 miljoen. De nominale waarde van de latentie ultimo 2024 bedraagt € 1,5 miljoen. Vrijval 1e jaar € 0,3 miljoen (2025).

Latentie afschrijvingspotentie

De nominale waarde ultimo 2025 bedraagt € 779.842. Vrijval 1e jaar € 211.399.

Overige vorderingen

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	155.560	176.498
Mutatie	-23.304	-20.938
Stand per 31 december	132.256	155.560

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 "Financiële baten en lasten".

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	354.286	-

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	1.674.417	642.734
Vastgoed bestemd voor verkoop (leegstand)	624.595	1.674.417
Verkocht in boekjaar	-1.674.417	-642.734
Stand per 1 januari	624.595	1.674.417

Per 31-12-2025 staan er geen woningen leeg die bestemd zijn voor verkoop (2024: 6). Het verantwoorde bedrag ziet toe op twee grondposities die zijn bestemd voor verkopen (2024:0)

Grondposities

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vorraden grondposities in ontwikkeling	371.675	905.277

Onderhoudsmaterialen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige voorraad onderhoudsmaterialen	99.000	95.203

6. Vorderingen

Huurdebiteuren

	2025	2024
	€	€
Huurdebiteuren	442.062	571.328
Af: voorziening wegens oninbaar	-218.470	-238.184
	223.592	333.144

Overheid

	2025	2024
	€	€
Gemeenten	16.547	-

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	240.693	121.504

De balanspost vennootschapsbelasting € 230.899 bestaat uit te vorderen vennootschapsbelasting 2024 en € 8.986 betaalde vennootschapsbelasting 2025.

Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige vorderingen	869	46.307

Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige overlopende activa	380.487	446.455

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

7. Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Rekening courant BNG	2.496.386	7.134.865
Rabobank	30.369	26.350
	2.526.755	7.161.215

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 (2024: € 2 miljoen). Op balansdatum is evenals eind vorig jaar geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	365.979.036	337.935.851
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.882.648	10.430.919
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.243.545	2.602.689
	381.105.229	350.969.459

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	337.935.851	10.430.919	2.602.689	350.969.459
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.082.207	-211.892	-	-2.294.099
Mutatie herwaardering	30.125.392	1.663.621	640.856	32.429.869
Stand per 31 december 2025	365.979.036	11.882.648	3.243.545	381.105.229

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	350.969.459	321.696.211
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.294.099	-1.283.914
Mutatie herwaardering	32.429.869	30.557.162
Stand per 31 december	381.105.229	350.969.459

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.

Overige reserves

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	80.222.114	189.861.254
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	43.461.052	-80.365.893
Overboeking herwaarderingsreserve	-30.135.770	-29.273.247
Stand per 31 december	93.547.396	80.222.114

Het ingehouden deel van het resultaat over 2025 bedraagt € 36.517.894.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025. Het bestuur stelt aan de RvC voor het positieve resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 36.517.894 geheel ten bate van de overige reserves en herwaarderingsreserve te brengen.

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

Het positieve resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 36.517.894 dat geheel ten bate van de overige reserves wordt gebracht, betreft € -/- 16,1 miljoen gerealiseerd resultaat en € 52,6 miljoen niet- gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025.

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 24 juni 2026. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en conform het daartoe gedane voorstel toegevoegd aan de overige reserves en herwaarderingsreserve.

9. Voorzieningen

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

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening nieuwbouw en verduurzaming</i>		
Stand per 1 januari	12.241.156	16.481.553
Dotatie	17.921.806	14.458.122
Onttrekking	-8.298.233	-12.450.634
Vrijval	-2.577.379	-6.247.885
Stand per 31 december	19.287.350	12.241.156

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening nieuwbouw</i>		
Stand per 1 januari	4.376.801	-
Dotatie	8.508.295	10.308.078
Onttrekking	-710.607	-1.897.129
Vrijval	-1.484.853	-4.094.388
Stand per 31 december	10.689.637	4.316.561

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening verduurzaming</i>		
Stand per 1 januari	7.864.355	16.481.553
Dotatie	9.413.511	4.150.045
Onttrekking	-7.587.626	-10.553.506
Vrijval	-1.092.527	-2.153.497
Stand per 31 december	8.597.713	7.924.595

10. Langlopende schulden

	31-12-2025	Kortlopend deel < 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	10.679.997	0	3.680.000	7.000.000
Schulden aan kredietinstellingen	185.801.519	5.750.370	11.400.000	174.401.515
Agio	6.367.913	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.901.177	0	0	0
Overige schulden	4.699.028	0	0	0
Stand per 31 december	210.449.634	5.750.370	15.080.000	181.401.515

Reële waarde

De totale leningen portefeuille bestaat uit schulden overheid en kredietinstellingen. Deze bedraagt ultimo boekjaar € 202,2 miljoen (2024: € 187,3 miljoen) exclusief agio. De marktwaarde bedraagt € 208,2 (2024: € 222,6 miljoen) Eind 2025 was het niet opgenomen deel van de lening variabele hoofdsom nihil (2024: € 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 3,3% (2024: 3,3%).

Schulden aan overheid

	2025	2024
	€	€
<i>Langlopende leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	3.698.620	3.775.762
Opgenomen gelden	7.000.000	-
Aflossing	-18.624	-77.142
Stand per 31 december	10.679.997	3.698.620
Kortlopend deel (komend boekjaar)	-	-18.620
Langlopende deel per 31 december	10.679.997	3.680.000

De leningen overheid betreft een lening van Energiefonds Overijssel (geborgd).

Schulden aan kredietinstellingen

	2025	2024
	€	€
<i>Langlopende leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	183.589.963	157.902.353
Opgenomen gelden	13.000.000	30.000.000
Aflossing	-5.038.074	-4.312.393
Stand per 31 december	191.551.889	183.589.960
Kortlopend deel (komend boekjaar)	-5.750.370	-5.038.074
Langlopende deel per 31 december	185.801.519	178.551.886

Agio

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.

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	6.745.636	6.934.069
Vrijval	-188.718	-188.433
Stand per 31 december	6.556.918	6.745.636
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-189.005	-188.718
Langlopende deel per 31 december	6.367.913	6.556.918

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden – zoals Koopgarant – zijn 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.

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.603.091	2.407.738
Toevoeging	-	-
Opwaarderingen boekjaar	298.086	195.353
Boekwaarde per 31 december	2.901.177	2.603.091

Het aantal resterende woningen is 15 (2024: 15).

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 2025 conform stijging handboek (Twente).

Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Marktwaaarde embedded derivaten	2.387.999	4.378.334
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen *)	2.311.029	2.404.719
Boekwaarde per 31 december	4.699.028	6.783.053

*) Betreft huurcontract tot en met 2051.

Marktwaaarde embedded derivaten

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.378.334	4.131.231
Waardeverandering in boekjaar	-1.990.335	247.103
Boekwaarde per 31 december	2.387.999	4.378.334

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.

Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen

	31-12-2025
	€
Saldo conform jaarrekening 2024	2.404.719
Vooruitontvangen huur	-
Saldo per 31 december 2024	2.404.719
Kortlopend deel	-93.690
Saldo per 31 december 2025	2.311.029

11. Kortlopende schulden

Kortlopend deel langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan overheid	-	18.621
Schulden aan kredietinstellingen	5.750.370	5.038.074
Agio	189.005	188.718
Boekwaarde per 31 december	5.939.375	5.245.413

Schulden aan leveranciers

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Crediteuren	1.106.958	1.900.245

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	226.986	125.968
Omzetbelasting	667.815	825.541
Vennootschapsbelasting	-	-
Boekwaarde per 31 december	894.801	951.509

Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden terzake van pensioenen	66.516	110.139

Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vakantiedagenverplichting	227.580	199.683
Te betalen accountantskosten	64.203	124.646
Te verrekenen servicekosten	144.755	79.311
Overige schulden	13.780	-
	450.318	403.640

Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Glas- en andere fondsen	112.858	78.123
Niet vervallen rente leningen o/g	2.514.680	2.444.754
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen	93.690	93.690
Vooruitontvangen huren overig	201.858	201.283
Overige	450.586	-
	3.373.671	2.817.850

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 (2024: € 2 miljoen).

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Beschikbaarheidsrisico

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

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

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

Marktrisico

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Mijande Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. Eind 2025 bedraagt deze € 4.947.000. De bereidstellingsprovisie voor de bank bedraagt 24 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:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- 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.
- 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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Niet verrekende rente (wegens earningsstrippingmaatregel)

Mijande Wonen kan gebruiken maken van de generieke renteaftrekbeperking, de zogeheten earningsstrippingregeling. Dit betekent dat rente dat niet in het huidige boekjaar afgetrokken kan worden, mag worden doorgeschoven naar volgende jaren. Hiervoor mag een latentie gevormd worden in de balans van de jaarrekening, onder voorwaarde dat de doorgeschoven renteaftrek verrekend kan worden in de toekomst.

Mijande kan hiervoor geen latentie vormen. Om wel inzicht te geven in de in de toekomst te verrekenen rente, zie het onderstaande overzicht:

Jaar	Voor te wentelen rente €
Saldo definitieve aanslg Vpb 2022	13.344.432
Niet-aftrekbare rente 2023 (definitieve aangifte)	2.737.675
Niet-aftrekbare rente 2024 (fiscale positie)	4.818.400
Niet-aftrekbare rente 2025 (fiscale positie)	2.840.289
Totaal ultimo 2025	23.740.796

Investeringsverplichting

Van het project de Oale Bouw is fase 3 in uitvoering. De aangegane verplichting voor de bouw van 43 woningen was per 31-12-2025 € 10,7 miljoen. De totale uitgaven in 2025 waren € 1,1 miljoen. Dit betekent dat de resterende verplichting € 9,6 miljoen is per 31 december 2025.

Een ander nieuwbouwproject dat in uitvoering is, is Denekamp Oost. Vanaf week 9 in 2026 wordt begonnen met de bouw van 23 woningen. De aangegane verplichting per 31 december 2025 is € 5,3 miljoen. De resterende verplichting voor dit project is per jaareinde € 5,3 miljoen.

Nieuwbouwproject Kooistraat wordt naar verwachting medio april 2026 opgeleverd. De resterende verplichting per 31 december 2025 is € 1,0 miljoen (aangegane verplichting 3,4 miljoen)

Ten aanzien van de verduurzamingsprojecten zijn er eind 2025 meerdere projecten in uitvoering. De resterende verplichtingen zijn € 3,6 miljoen.

Juridische zaken

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

Gebeurtenis na balansdatum :

Er zijn geen significante gebeurtenissen na balansdatum.

4.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

12. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
Woningen en woongebouwen	35.882.845	34.051.198
Onroerende zaken niet zijnde woningen	782.389	775.003
	36.665.233	34.826.201
Huurderving wegens leegstand	-239.885	-281.768
Huurderving wegens sloop	-110.731	-151.969
Huurderving wegens verkoop	-39.778	-30.930
Huurderving wegens leegstand niet zijnde woningen	-54.363	-92.212
Huurderving wegens oninbaarheid	-67.481	-8.578
	36.152.996	34.260.745

13. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Vergoedingen leveringen en diensten	630.098	760.935
Derving leegstand/oninbaar	125.872	45.315
	755.970	806.250

14. Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Kosten leveringen en diensten	770.313	870.267

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	3.135.503	1.948.727
VVE	-	22.612
Lasten verhuur en beheeractiviteiten overig	24.871	5.975
	3.160.374	1.977.314

Personeelskosten

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	4.151.932	3.951.320
Sociale lasten	720.448	696.137
Pensioenlasten	523.853	475.476
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.182.761	1.082.358
Overige personeelskosten	714.033	452.532
	7.293.027	6.657.823

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 65,0 FTE in dienst (2024: 65,6 FTE). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Toerekening organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Personeelskosten	4.151.932	6.657.823
Huisvestingskosten	319.556	256.323
Algemene kosten	2.146.182	1.873.866
Toe te rekenen organisatiekosten	6.617.670	8.788.012
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.135.503	1.948.727
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.308.784	2.165.614
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	92.443	-
- Waardeveranderingen (nieuwbouw/verbeteren)	1.169.193	1.026.425
- Overige activiteiten	-	17.637
- Overige organisatiekosten	2.495.291	2.943.622
- Leefbaarheid	747.162	685.987
Totaal toegerekende organisatiekosten	9.948.376	8.788.012

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.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	€	€
Reparatie onderhoud (incl bijdrage VVE woningen)	1.459.718	1.339.469
Mutatie onderhoud	822.653	752.575
Planmatig onderhoud	4.812.505	4.945.075
Contract onderhoud	1.387.693	1.285.638
Planmatig onderhoud uitgesteld (narrow)	1.501.735	1.202.000
Woningverbetering/verduurzaming	-	386.000
Overige onderhoud	6.420	13.000
Onderhoudsabonnement	19.595	87.726
Toerekening organisatiekosten	2.308.784	2.165.614
Dekking uren - werkopdrachten	-242.644	-484.818
	12.076.459	11.692.279

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Belastingen	1.687.178	1.597.328
Verzekeringen	182.595	161.026
Kosten in verband met leegstand	-	-
Overige kosten	50.159	-79.020
	1.919.932	1.679.334

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Opbrengst verkoop huurwoningen	5.266.810	3.261.028
Verkoopkosten	-110.918	-60.772
	5.155.892	3.200.256

In het verslagjaar zijn 16 Daeb woningen en 1 niet-Daeb woning verkocht.

19. Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Toegerekende organisatiekosten verkoop huurwoningen	92.443	0

20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde marktwaarde	3.215.394	1.933.776

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Onrendabele top nieuwbouw VIO	-10.359.522	-5.106.579
Onrendabele top verduurzamingsprojecten	-18.663.255	-6.457.060
Nagekomen kosten/subsidies opgeleverde projecten	-59.060	-625.863
Toegerekende organisatiekosten	-1.169.193	-1.026.425
Dekking interne uren op nieuwbouw en herstructureringen	396.045	395.256
	-29.854.984	-12.820.671

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Toename marktwaarde	57.716.616	46.750.323
Afname marktwaarde	-5.195.865	-
	52.520.751	46.750.323

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Toename	126.238	-
Afname	-	-28.128
	126.238	-28.128

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

24. Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Opbrengsten warmtelevering	662.733	596.053
Opbrengsten overige activiteiten	204.723	96.185
	867.456	692.238

25. Kosten overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Nutsvoorzieningen (warmtelevering)	398.893	400.776
Toegerekende organisatiekosten	-	17.637
	398.893	418.413

26. Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Heffing Aw	28.108	24.914
Toegerekende organisatiekosten	2.495.291	2.943.621
Obligo heffing WSW	51.180	48.272
Contributies (Aedes, KWH, Woon Twente)	103.747	227.575
Huurcommissie	20.147	-
Kosten visitatie	-	17.272
RvC	111.355	80.856
Aandeel in Vereniging van eigenaren	178.566	18.522
	2.988.394	3.361.032

Accountants honoraria

	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening	108.480	102.438
Andere controleopdrachten (dVi, meerwerk audit nieuw systeem)	16.223	34.308
Fiscaal advies	64.909	58.529
	189.612	195.275

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.

27. Leefbaarheid

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheid	170.046	159.253
Toegerekende organisatiekosten	747.162	685.990
	917.208	845.243

Leefbaarheid is niet cyclisch.

28. Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	€	€
Leningen o/g	-6.167.758	-5.880.145
Kosten WSW	-54.495	-41.949
Amortisatie rentederivaten	-23.304	-20.938
Mutatie embedded derivaten *)	1.990.335	-247.103
Overige rente	82.632	154.442
Vrijval amortisatie Vestia lening	188.718	188.433
	-3.983.872	-5.847.260

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

29. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	-9.111	-483.577
Mutatie latentie afschrijvingspotentie	282.451	-243.411
Mutatie compensabele verliezen	230.899	-
	504.239	-726.988

*) Als gevolg van de toegenomen fiscale onderhoudslasten, de nog te verrekenen compensabele verliezen en het toegenomen afschrijvingspotentieel (i.v.m. de toename van de marktwaarde in verhuurde staat) is de post 'belastingen' lager dan voorgaand jaar.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat: 2025 - 2024

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

	2025 €	2024 €
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	36.201.037	44.188.040
<i>Af:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-52.646.989	-46.722.195
Overige waardeveranderingen	29.081.836	11.794.244
Correctie onderhoud	-11.481.581	-7.097.426
Verkoopopbrengst volgens W&V	-1.938.658	-1.446.996
Vershil commercieel - fiscaal verkoopresultaat	-	-9.199
Fiscale afschrijving	-885.433	-626.588
Rentelasten en soortgelijke kosten	91.760	162.406
Overige correcties	-288.679	226.384
<i>Bij:</i>		
Niet-aftrekbare ATAD rente	2.840.289	4.369.540
Overige correcties	16.529	15.901
Totaal correctie op commercieel resultaat	-35.210.926	-39.333.929
Belastbare winst	990.111	4.854.111
Verliesverrekening	-1.435.714	-2.927.056
Belastbaar bedrag	-445.603	1.927.055
Verschuldigde vennootschapsbelasting	9.111	483.580

Het toegepaste (wettelijke) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -/- 3,8% (2024: 1,6%).

Toelichting belastingdruk

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

	2025 €	
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	36.201.037	
Verschuldigde belasting o.b.v. nominaal tarief	9.339.867	25,8%
Impact correcties op commercieel resultaat	-9.084.419	-23,1%
Belasting over belastbaar bedrag	255.448	0,7%
Lager tarief eerste schijf	-	0,0%
Impact verliesverrekening	-270.372	-0,7%
Acute belasting(druk)	-14.925	-0,0%
Mutatie belastingdruk voorgaande jaren	-230.899	-0,6%
Latente belasting(druk)	-282.451	-0,8%
Totaal belastinglast / effectieve belastingdruk	-528.275	-1,5%

Fiscaliteiten

Mijande Wonen heeft over 2025 een fiscale winst gerealiseerd. Het saldo compensabele verliezen komt per ultimo 2025 uit op € 5,7 miljoen.

4.11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Gescheiden balans

(Voor resultaatbestemming)

Activa	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminatie €	Stichting Mijande Wonen €
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	1.138.707	-	-	1.138.707
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	704.003.269	-	-	704.003.269
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	31.473.463	-	31.473.463
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.501.956	-	-	3.501.956
Vastgoed in ontwikkeling (VIO) bestemd voor eigen exploitatie	1.105.113	-	-	1.105.113
	708.610.338	31.473.463	-	740.083.801
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.581.211	-	-	4.581.211
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	31.596.395	-	-31.596.395	-
Interne lening	1.080.000	-	-1.080.000	-
Latente belastingvordering	2.023.570	128.480		2.152.050
Overige vorderingen	132.256	-	-	132.256
	34.832.221	128.480	-32.676.395	2.284.306
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	354.286	-	354.286
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	624.595	-	624.595
Grondposities	-	371.675	-	371.675
Onderhoudsmaterialen	96.030	2.970	-	99.000
	96.030	1.353.526	-	1.449.556
Vorderingen				
Huurdebiteuren	216.884	6.708	-	223.592
Overheid	16.547	-	-	16.547
Belastingen en premies sociale verzekeringen	233.472	7.221	-	240.693
Overige vorderingen	843	26	-	869
Overlopende activa	369.072	11.415	-	380.487
	836.818	25.370	-	862.188
Liquide middelen	1.729.820	796.935	-	2.526.755
	751.825.145	33.777.774	-32.676.395	752.926.524

Passiva	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	381.105.229	9.177.358	-9.177.358	381.105.229
Overige reserves	93.547.396	19.511.643	-19.511.643	93.547.396
Resultaat boekjaar	36.705.276	2.907.394	-2.907.394	36.705.276
	511.357.901	31.596.395	-31.596.395	511.357.901
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	19.287.350	-	-	19.287.350
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	10.679.997	-	-	10.679.997
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)	191.196.647	972.785	-	192.169.432
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.901.177	-	-	2.901.177
Overige schulden	4.699.028	-	-	4.699.028
Interne lening	-	1.080.000	-1.080.000	
	209.476.849	2.052.785	-1.080.000	210.449.634
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	-	-	-	-
Schulden aan kredietinstellingen (incl. agio)	5.903.238	36.137	-	5.939.375
Schulden aan leveranciers	1.073.749	33.209	-	1.106.958
Belastingen en premies sociale verzekeringen	867.957	26.844	-	894.801
Schulden terzake van pensioenen	64.521	1.995	-	66.516
Overige schulden	436.808	13.510	-	450.318
Overlopende passiva	3.356.772	16.899	-	3.373.671
	11.703.045	128.594	-	11.831.639
	751.825.145	33.777.774	-32.676.395	752.926.524

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB €	Niet- DAEB €	Eliminatie €	Stichting Mijande Wonen €
Huuropbrengsten	34.346.453	1.806.543		36.152.996
Opbrengsten servicecontracten	628.060	127.910		755.970
Lasten servicecontracten	-639.976	-130.337		-770.313
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.042.195	-118.179		-3.160.374
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.596.128	-480.331		-12.076.459
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.854.053	-65.879		-1.919.932
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.842.161	1.139.727	-	18.981.888
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.742.900	412.992		5.155.892
Toegerekende organisatiekosten	-87.797	-4.646		-92.443
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.856.683	-358.711		-3.215.394
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.798.420	49.635	-	1.848.055
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-30.229.242	374.258		-29.854.984
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.946.753	1.573.998		52.520.751
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	126.238	-		126.238
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.843.750	1.948.255	-	22.792.005
Opbrengsten overige activiteiten	855.386	12.070		867.456
Kosten overige activiteiten	-392.983	-5.910		-398.893
Nettoresultaat overige activiteiten	462.404	6.159	-	468.563
Overige organisatiekosten	-2.856.859	-131.535		-2.988.394
Transport	38.089.875	3.012.242	-	41.102.117
Leefbaarheid	-917.208	-		-917.208
Bedrijfsresultaat	37.172.667	3.012.242	-	40.184.909
Financiële baten en lasten	-3.879.024	-104.848		-3.983.872
Resultaat voor belastingen	33.293.643	2.907.394	-	36.201.037
Belastingen	504.239	-		504.239
Resultaat niet-DAEB	2.907.394		-2.907.394	-
Resultaat na belastingen	36.705.276	2.907.394	-2.907.394	36.705.276

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	34.383.361	1.806.543		36.189.904
Vergoedingen	589.541	328.745		918.286
Overige bedrijfsontvangsten	350.122	98.247		448.369
Ontvangen interest	163.964	3.055	-71.760	95.259
Saldo ingaande kasstromen	35.486.988	2.236.590	-71.760	37.651.818
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.414.426	-186.290		-5.600.716
Onderhoudsuitgaven	-10.267.207	-480.333		-10.747.540
Overige bedrijfsuitgaven	-6.590.689	-95.454		-6.686.143
Betaalde interest	-6.166.796	-106.450	71.760	-6.201.486
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-99.436			-99.436
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-155.398	-34.942		-190.340
Vennootschapsbelasting	102.599			102.599
Saldo uitgaande kasstromen	-28.591.353	-903.469	71.760	-29.423.062
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.895.635	1.333.121	-	8.228.756
			-	8.228.756
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- niet woongelegenheden	4.722.866	431.744		5.154.610
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-11.195.288			-11.195.288
Nieuwbouw huur niet te borgen		-326.928		-326.928
Verbeteruitgaven	-19.541.523	-		-19.541.523
Verbeteringen niet te borgen		-547.680		-547.680
Nieuwbouw verkoop niet te borgen		-357.310		-357.310
Sloopuitgaven	-30.692			-30.692
Aankoop grond te borgen	-183.635			-183.635
Investerings eigen exploitatie	-778.072			-778.072
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-31.729.210</i>	<i>-1.231.918</i>	<i>-</i>	<i>-32.961.128</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-27.006.344	-800.174	-	-27.806.518
<i>FVA</i>			<i>-</i>	
Ontvangsten overig	2.040.000		-2.040.000	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-24.966.344	-800.174	-2.040.000	-27.806.518
Transport	-24.966.344	-800.174	-2.040.000	-27.806.518
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000			20.000.000

	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminatie €	Stichting Mijande Wonen €
Opname lening variabele hoofdsom				-
Tussentelling inkomende kasstromen	20.000.000	-	-	20.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.001.937			-5.001.937
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		-2.094.761	2.040.000	-54.761
Tussentelling uitgaande kasstromen	14.998.063	-2.094.761	2.040.000	14.943.302
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.998.063	-2.094.761	2.040.000	34.943.302
	-3.072.646	-1.561.814	-	-4.634.460
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-3.072.646	-1.561.814	-	-4.634.460
Liquide middelen per 1 januari	4.802.466	2.358.749	-	7.161.215
Liquide middelen per 31 december	1.729.820	796.935	-	2.526.755
	-3.072.646	-1.561.814	-	-4.634.460

4.12 WNT Verantwoording

De WNT is van toepassing op Stichting Mijande Wonen. Het voor Stichting Mijande Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 180.000, 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 2025		R. Ligtenberg
Functiegegevens		Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		140.949
Belastbare onkostenvergoedingen		20.029
Beloningen betaalbaar op termijn		-
<i>Subtotaal</i>		160.978
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-
Bezoldiging		160.978
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		180.000

Gegevens 2024		R. Ligtenberg	
Functiegegevens		Directeur- bestuurder a.i.	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1/1 - 30/4	1/5 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0	1,0
Dienstbetrekking?		ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		42.966	90.508
Belastbare onkostenvergoedingen		5.610	11.220
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-
<i>Subtotaal</i>		48.576	101.728
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-	-
Bezoldiging		48.576	101.728
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		56.202	113.798

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025	G. Verkerk	F.G.M. Weusthof	R. Dijkhof
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	n.v.t.	1/1 - 30/6	n.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	-	10.800	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	-	10.800	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	-	13.389	-
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 overschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024	G. Verkerk	F.G.M. Weusthof	R. Dijkhof
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.895	9.899	6.740
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	9.895	9.899	6.740
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.680	12.820	8.454

Gegevens 2025	A.E. Spithoven	A.G.M. Ermers-Mulder	M.M. Bijker
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.400	10.800	7.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	14.400	10.800	7.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.000	13.611	8.926
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 overschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024	A.E. Spithoven	A.G.M. Ermers-Mulder	M.M. Bijker
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/7 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.774	-	13.514
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	6.774	-	13.514
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	8.546	-	17.000

Gegevens 2025	J. Besten
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2025	1/7 – 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	7.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	7.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9.074
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2024	J. Besten
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2024	n.v.t.
Bezoldiging	
Bezoldiging	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	-

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Vriezenveen, 24 juni 2026

Directeur-bestuurder voor akkoord

Dhr. R. Ligtenberg

Raad van commissarissen voor akkoord

Mevr. A.G.M. Ermers-Mulder (Voorzitter)

Dhr. R. Dijkhof

Dhr. A.E. Spithoven

Mevr. M.M. Bijker

Mevr. J. Besten

5.1 Bestemming resultaat over boekjaar 2025

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen, gehouden op 24 juni 2026. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en conform het daartoe gedane voorstel toegevoegd aan de overige reserves en herwaarderingsreserve.

5.2 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.

5.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508 8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

Aan de Raad van Commissarissen Stichting Mijande Wonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Mijande Wonen te Vriezenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Mijande Wonen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025;
2. De winst- en verliesrekening over 2025; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving.

Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in paragraaf 1.4.7 'Risicomanagement', de belangrijkste frauderisicogebieden binnen Stichting Mijande Wonen en de beheersmaatregelen die zijn getroffen om frauderisico's te mitigeren opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Mijande Wonen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf 1.4.7 'Risicomanagement' onderdeel 'Frauderisico' van het bestuursverslag, waarin de directeur-bestuurder de governance, het risicoprofiel en de risicobereidheid ter zake van fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de gedragscode en de meldregeling.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toeeigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico's onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing zou kunnen doorbreken

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Het risico ziet ons inziens specifiek toe op de onjuiste waardering van projecten (vastgoed in ontwikkeling) als gevolg van het niet aangaan van marktconforme contracten.

Om het standaard management override frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verrichtten om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;

- Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management, betreffende met name (mogelijke) voorziening onrendabele top en beleidswaarde. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten.

Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht ten aanzien van het specifieke frauderisico op management override als gevolg van onjuiste contractvorming:

- Het beoordelen van de inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- Het analyseren van het proces van aanbestedingen en contractvorming, waarbij wij de opzet en het bestaan hebben vastgesteld en hebben getoetst of het proces voldoet aan het eigen inkoop en aanbestedingsbeleid;
- Het controleren van contracten voor grote investerings- en onderhoudsprojecten of de juiste personen en instanties betrokken zijn geweest bij het aangaan van de financiële verplichtingen en welke afwegingen in prijsvorming zijn verricht ten aanzien van de marktconformiteit;
- Het uitvoeren van een steekproef op de investerings- en onderhoudslasten om vast te stellen dat de factuurprijzen aansluiten met onderliggende prijsafspraken;
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Op basis van onze controlewerkzaamheden hebben wij geen signalen opgedaan of bevindingen geconstateerd die wijzen op een afwijking van materieel belang op grond van de hiervoor genoemde risico.

Het risico bestaat dat inkoopfacturen onnauwkeurig zijn verantwoord wanneer deze door slechts één functionaris is goedgekeurd

Het risico bestaat dat een functionaris een inkoopverplichting aangaat ook de inkoopfactuur goedkeurt, zonder tussenkomst van een separate prestatie-akkoordverklaarder. Door het ontbreken van deze controle technische functiescheiding bij het goedkeuren van inkoopfacturen bestaat de gelegenheid om inkopen te doen op naam van de stichting waarvan de prestatie niet is geleverd of kunnen er onderhandse (prijs)afspraken gemaakt worden met onderaannemers. De onnauwkeurige verantwoording van inkoopfacturen kan zich uiten bij meerdere jaarrekeningposten.

Om het onderkende frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Het verkrijgen van inzicht in het inkoopproces omtrent het aangaan van verplichtingen en de registratie hiervan in de administratie;
- Het verkrijgen van inzicht in het inkoopproces omtrent het ontvangen, registreren, goedkeuren en betalen van inkoopfacturen;
- Het analyseren van geregistreerde inkoopfacturen in de financiële administratie en hoe of deze zijn goedgekeurd door één of meerdere functionarissen;
- Het analyseren van goedgekeurde inkoopfacturen of de autorisatie heeft plaatsgevonden conform het interne procuratiebeleid;
- Het verrichten van een detailcontrole op inkoopfacturen die door één functionaris is goedgekeurd of wanneer de goedkeuring niet heeft plaatsgevonden conform het interne procuratieoverzicht.

Op basis van onze controlewerkzaamheden hebben wij geen signalen opgedaan of bevindingen geconstateerd die wijzen op een afwijking van materieel belang op grond van de hiervoor genoemde risico's.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Stichting Mijande Wonen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals de gedragscode en de meldregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in paragraaf 1.4. 'Financiële continuïteit en financieel beleid' in het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat er de komende jaren aandacht is voor de operationele kasstroom van Stichting Mijande Wonen om continuïteit te borgen, en dat het vermogen van de stichting op een goede manier wordt beheerd. Dit blijkt uit de financiële kengetallen in 2025 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Tevens blijven de financiële ratio's in de meerjaren begroting de toekomstige jaren positief. De directeur-bestuurder heeft tevens benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam bedrijfs- en financieringsmodel te houden.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere:

- Specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder;
- De gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling.
- De verwachte kasstromen van Stichting Mijande Wonen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Mijande Wonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten en;
- De continuïteitsbeoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 77 t/m 78 van de toelichting. Hierin staat beschreven dat Stichting Mijande Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL)markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven:

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Zwolle, 24 juni 2026

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

Was getekend

drs. E.H.J.D. Damman RA