

INHOUDSOPGAVE

VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG

ALGEMENE BESCHOUWING	3
Interne organisatie	3
Son en Breugel	3
Best	3
Eindhoven.....	4
Son en Breugel.....	4
Vastgoedontwikkeling	4
Toekomstige ontwikkelingen.....	4
BERICHT VAN DE RAAD VAN TOEZICHT.....	6
Algemeen	6
Werkzaamheden.....	6
Samenstelling en benoemingen.....	7
Besluit.....	8
WONINGVOORRAAD.....	9
Strategisch voorraadbeleid	9
Woningvoorraad in cijfers	9
Kwaliteit bestaande voorraad.....	12
Wijkvernieuwing.....	14
WONINGVERHUUR EN -VERKOOP	17
Verhuurbeleid	17
Verhuur in cijfers.....	17
Huurprijsbeleid.....	19
Close to Home	20
Verkoopbeleid.....	20
Verkoop in cijfers	21
VASTGOEDONTWIKKELING	22
Organisatie	22
Best	22
Eindhoven.....	22
Son en Breugel.....	22
Aankopen	23
LEEFBAARHEID	25
SAMENWERKING MET BEWONERS	29
Overleg Klantenraad.....	29
Overleg met bewonerscommissies	29
Klachtencommissie.....	29
WONEN, WELZIJN EN ZORG	31
Best	31
Eindhoven.....	31
Son en Breugel.....	32
KWALITEIT DIENSTVERLENING	33
SAMENWERKING GEMEENTEN	34
Prestatieafspraken Best.....	34
Prestatieafspraken Eindhoven	34
Prestatieafspraken Son en Breugel.....	34
SAMENWERKING EN VERBINDINGEN.....	35
Futura	35
PEC	35
Goede doelen	35
Breedband.....	35

Reggeborgh BV	36
VVE's	36
ORGANISATIE	38
Organisatieontwikkeling	38
Klant centraal	38
Gebied centraal	38
Samenwerking centraal	38
Ziekteverzuim	39
Overleg Ondernemingsraad	40
FINANCIEEL BELEID	41
Waardering van het bezit	41
Financieringen en beleggingen	42
Bezoldiging van de bestuurder	43
VERKLARING	44
JAARREKENING 2005	
BALANS PER 31 DECEMBER 2005	46
WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2005	48
KASSTROOMOVERZICHT	49
TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING	50
Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat	50
Toelichting op de balans	53
Toelichting op de winst- en verliesrekening	65
OVERIGE GEGEVENS	70
KENGETALLEN	71
GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2005	72
GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2005	74
GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT	75
TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING	76
Toelichting op de geconsolideerde balans	76
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	78
ACCOUNTANTSVERKLARING	79
UITKLAPBLAD BALANS PER 31 DECEMBER 2005	
UITKLAPBLAD WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2005	

ALGEMENE BESCHOUWING

Domein heeft er hard aan getrokken in 2005. Onze doelstellingen zijn voor het overgrote deel gerealiseerd, zowel extern als intern. Daar mogen de medewerkers trots op zijn, omdat het voorwaar geen gemakkelijke klus was waar we voor stonden aan het begin van het jaar. Het verslagjaar was voor Domein het eerste jaar van het kortlopende ondernemingsplan. Dat plan is erop gericht om de interne organisatie op orde te brengen en tegelijkertijd een aantal wezenlijke externe doelen te realiseren. Deze korte termijn strategie is tot stand gekomen na het ingrijpende besluit in november 2004 om de samenwerking in Cobraverband te beëindigen.

De volgende strategische doelstellingen tot en met 2006 zijn vastgesteld:

1. De organisatie is eind 2006 op orde.
2. De dienstverlening van Domein aan haar klanten blijft voldoen aan het KWH-label.
3. Domein is een belangrijke samenwerkingspartner voor de gemeente Son en Breugel.
4. Domein is een belangrijke samenwerkingspartner voor de gemeente Best.
5. In de gemeente Eindhoven laat Domein haar onderscheidend vermogen zien door de wijze waarop de stedelijke vernieuwingsopgave wordt opgepakt.

Interne organisatie

In de interne organisatie is vooral de wederopbouw van de back office opvallend. Op personeel gebied is een krachtinspanning geleverd doordat bijna alle hier openstaande vacatures, in aantal meer dan een kwart van alle formatieplaatsen, ingevuld zijn. De sector Klanten werd gereorganiseerd met het doel de diverse disciplines in integrale wijkgerichte teams bij elkaar te brengen. Er is een begin gemaakt met de herinrichting van de werkprocessen en het besluit is genomen om voor het primaire informatiesysteem een andere leverancier te kiezen. De managementrapportages kregen een eerste kwaliteitsslag en de planning- en controlcyclus werd opnieuw opgezet.

Het is verheugend dat ondanks al deze intern gerichte energie de dienstverlening aan onze klanten op een hoog peil bleef. Domein slaagde opnieuw voor KWH en behield zo dit landelijk gewaardeerde certificaat. De gemiddelde score voor de in 2005 gemeten onderdelen was meer dan een 8!

Son en Breugel

In Son en Breugel is een bijdrage geleverd aan de opzet van een woningmarktonderzoek door ABF dat de basis moet vormen voor het volkshuisvestelijk plan dat de gemeente in 2006 opstelt. De voorbereidingen voor een woonzorgwinkler zijn getroffen, een centraal punt voor informatie aan en ondersteuning van inwoners die vragen hebben op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De 4^e woonwagencollectie is opgeleverd met stenen woningen waarmee naar onze overtuiging een volgende stap is gezet in het beleid van normalisering van de woon- en leefsituatie van woonwagencolporteurs. Dat was overigens in negatieve zin ook het geval bij ons besluit om de woonwagencollectie Oranjetip grotendeels te ontruimen nadat wietplantages waren aangetroffen en vooraf door ons was gewezen op deze uiterste consequentie.

Best

In Best is Domein actief betrokken geweest bij de opstelling van de nieuwe gemeentelijke woonvisie. Met de gemeente werd overeenstemming bereikt over de kadernota prestatieafspraken die de basis vormt voor de prestatieafspraken die in 2006 worden gemaakt. Bijzonder positief was de start van de gezamenlijke ontwikkeling van een nieuwe gemeentelijke visie op het woonwagencollectie. Dit was nodig, omdat de huidige situatie op de woonwagencollectie Terraweg als onhoudbaar moet worden beschouwd. Ook hier wordt het normalisatiebeleid in gang gezet, met als uitgangspunt de erkenning van de speciale

woonwensen van woonwagewoners. Met de eerste bijeenkomst voor stakeholders in Best is het begin gemaakt van een structureel overleg met belanghouders in de gemeenten waar Domein actief is. De uitkomsten daarvan worden door ons gebruikt in de ontwikkeling van ons nieuwe ondernemingsplan dat medio 2006 opgeleverd wordt.

Eindhoven

De wijkvernieuwing in Eindhoven is een fase verder tot ontwikkeling gekomen. Het masterplan voor Bloemenbuurt Zuid is met lof van de gemeenteraad voor de inhoud en het proces vastgesteld. Ten aanzien van het proces was men bijzonder te spreken over de wijze waarop Domein heeft samengewerkt met de bewoners en de gemeente. Het mag een keer gezegd worden: Domein is de enige corporatie die het aandurft om een terugkeergarantie af te geven aan de bewoners van de te slopen woningen. In Woensel-Zuid (Hemelrijken) zijn de eerste onderzoeken uitgevoerd op het gebied van o.a. de bouw- en woontechnische kwaliteit. Op basis hiervan heeft Domein het besluit genomen ook deze woningen te slopen met behoud van de sterke punten in de stedenbouwkundige opzet. In 2006 moet ook voor dit gebied het masterplan vastgesteld worden. Met de gemeente is een raamovereenkomst voor prestatieafspraken gesloten en is de eerste versie voor de prestatieafspraken voorgelegd. Zorgelijk in dit verband is het feit dat de gemeente nog niet in staat is om tegenprestaties vast te leggen, hetgeen wel de bedoeling is van een overeenkomst tussen twee gelijkwaardige partijen.

Son en Breugel

In Son en Breugel is een bijdrage geleverd aan de opzet van een woningmarktonderzoek door ABF dat de basis moet vormen voor het volkshuisvestelijk plan dat de gemeente in 2006 opstelt. De voorbereidingen voor een woonzorgwinkels zijn getroffen, een centraal punt voor informatie aan en ondersteuning van inwoners die vragen hebben op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De 4^e woonwagelocatie is opgeleverd met stenen woningen waarmee naar onze overtuiging een volgende stap is gezet in het beleid van normalisering van de woon- en leefsituatie van woonwagewoners. Dat was overigens in negatieve zin ook het geval bij ons besluit om de woonwagelocatie Oranjetip grotendeels te ontruimen nadat wietplantages waren aangetroffen en vooraf door ons was gewezen op deze uiterste consequentie.

Vastgoedontwikkeling

Op het gebied van vastgoedontwikkeling hebben we, naast succesvolle ontwikkelingen, te maken met een aantal projecten dat een lang en taai ontwikkelingstraject kent. Met name noemen we de Tonnaerstraat in Eindhoven waar o.a. woningen voor gehandicapten van Triocen gebouwd moeten worden, het HIVA terrein in Son en Breugel waar zorggelabelde woningen voor ouderen gerealiseerd kunnen worden en de Zanderij in Eindhoven, een woonzorgcomplex dat aan Tradinova verhuurd is. In 2006 wordt voor deze drie projecten definitieve besluitvorming voorzien. Met de bouw van de twee eerstgenoemde complexen zou dan in 2007 gestart kunnen worden. Met Tradinova vindt intensief overleg plaats met het doel de Zanderij op korte termijn beter in de markt te zetten.

Toekomstige ontwikkelingen

Voor de komende periode voorzien wij de volgende belangrijke ontwikkelingen.

Op de woningmarkt zien wij een grote behoefte aan woningen voor starters en voor ouderen. Naar prijssegmenten is vooral in de gemeenten Best en Son en Breugel een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. Voor alle drie gemeenten geldt dat de aansluiting tussen de huur- en de koopmarkt hersteld dient te worden door onder meer woningen in de middeldure huur- en koopsector toe te voegen. Domein zal in haar nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2007-2010 een krachtig investeringsplan presenteren voor de genoemde woningmarktsegmenten. Nieuw daarin is dat wij "koopgarant" op de

markt brengen, een tussenvorm tussen huren en kopen, en “collectief particulier opdrachtgeverschap”. Wij denken daarmee te voorzien in een reële behoefte bij onze doelgroep.

Daarnaast is de komst van de nieuwe Wet Maatschappelijke Ondersteuning van grote betekenis omdat daarmee belangrijke impulsen gegeven kunnen worden aan een betere afstemming van wonen, zorg en welzijn. Doel daarvan moet zijn het langer zelfstandig wonen van zorgbehoevenden en hen in staat stellen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven te behouden. Vooral welzijn is de laatste jaren een ondergeschoven kindje geweest. Ten onrechte omdat bekend is dat gerichte investeringen op dit gebied zeer rendabel zijn in die zin dat kosten voor zorg uitgespaard worden. Domein zal extra energie steken in ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Daarbij kan gedacht worden aan de opzet van lokale loketten, de ontwikkeling van woonservicezones, de realisering van woonzorgcomplexen voor ouderen en van kleinschalige voorzieningen voor gehandicapten, toepassing van domotica, en de realisatie van maatschappelijk vastgoed. De relatie tussen corporaties en de overheid ontwikkelt zich in een positieve richting. Als het denkkader uit de brief van Minister Dekker d.d. 12 december 2005 als uitgangspunt wordt genomen, betekent dit dat terecht de nadruk wordt gelegd op de prestatieafspraken die de corporatie maakt met de lokale overheid. Domein is hiermee een eind op weg, maar in het komend jaar moeten nog belangrijke stappen gezet worden. Wij zijn groot voorstander van dit transparante systeem waarbij vooraf meetbare prestaties worden overeengekomen en achteraf verantwoord wordt wat hiervan gerealiseerd is. Het is een uitdaging om daarbij de gemeentelijke overheden ervan te overtuigen dat een corporatie die lokaal verankerd is de beste partner is. Voor Domein impliceert dit dat ook lokale stakeholders nauwer bij de ontwikkeling van onze strategie betrokken moeten worden.

Op financieel gebied zijn ook nog slagen te maken. Ogenschijnlijk is onze solvabiliteit met 16,5% (op basis van de minimum waarderingsgrondslag) en 50% (op basis van de actuele waarde) gezond te noemen. Uit de meerjarenprognose blijkt echter dat deze zwaar onder druk komt te staan door de herstructurerings- en nieuwbouwplannen. Vanuit het oogpunt van maatschappelijke investeringen zijn deze weliswaar bijzonder waardevol, maar wij moeten tegelijkertijd onze financiële continuïteit bewaken. De schoorsteen moet wel blijven roken. In het nieuw op te stellen ondernemingsplan 2007-2010 zal een duidelijke relatie worden gelegd tussen de gevraagde maatschappelijke investeringen en de mogelijkheid van extra opbrengsten bij verkoop- en huurbeleid. Domein wil op een transparante manier duidelijk maken hoe de keuzes worden gemaakt in maatschappelijk investeren en renderen.

BERICHT VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Algemeen

De jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over het jaar 2005 zijn op 16 mei 2006 door de raad van toezicht goedgekeurd, nadat deze documenten eerder door de directeur-bestuurder waren vastgesteld. Voorafgaand hieraan is er mondeling overleg geweest met de accountant die de stukken voorzien heeft van een goedkeurende verklaring.

De datum, waarop de goedkeuring is verleend, is praktisch gelijk aan die van de behandeling van de stukken over het verslagjaar 2004. Dit duidt er op dat de administratieve organisatie van Domein op een adequate wijze de werkzaamheden van de vroegere Cobra-organisatie heeft overgenomen.

Werkzaamheden

De raad van toezicht is in het verslagjaar negen keer in vergadering bijeen geweest. Daarnaast heeft de raad samen met de bestuurder tijdens een tweedaagse "heisessie" uitvoerig gediscussieerd over de inhoud van het ondernemingsplan voor het jaar 2006. Na de afbouw van het samenwerkingsverband Cobra bestond behoefte aan een focus op het beleid met een beperkte horizon, gericht op het versterken van de tactische en strategische positie van Domein. Dit zal later worden gevolgd door een bezinning op het ondernemingsplan voor de jaren 2007 tot 2010. Tijdens deze tweedaagse brainstorm is in het bijzonder aandacht besteed aan de vele aspecten van het maatschappelijk ondernemerschap en aan de ontwikkeling en toepassing van nieuwe producten zoals het collectief opdrachtgeverschap en de koopgarantconstructie.

Tenslotte heeft de raad een tweetal herstructureringsprojecten van collega-corporaties in Eindhoven bezocht. Dit werd van belang geacht in verband met de voorbereiding van de herstructurering van de wijken Bloemenbuurt Zuid en Hemelrijken, waar Domein een aanzienlijk aantal woningen in eigendom heeft en derhalve een toonaangevende positie bij de planvoorbereiding inneemt.

Tijdens de reguliere vergaderingen zijn o.a. de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot benoeming van mevrouw Hilde Van der Hert tot financieel directeur van Domein per 1 februari 2005 is met grote instemming geaccordeerd.
- De participatie van Domein in het regionale samenwerkingsverband Futura is geëvalueerd en vervolgens is ingestemd met een continuering van de actieve betrokkenheid van de corporatie bij de werkzaamheden van Futura tot en met 2008.
- In aanwezigheid van de accountant is gesproken over en kennisgenomen van de managementletter en is goedkeuring gehecht aan de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over 2004.
- Een regelmatig terugkerend onderwerp was de afwikkeling van de ontvlechting van Cobra en de opbouw van de werkorganisatie van Domein.
- Het jaarverslag over 2004 van de Klachtencommissie van Domein is besproken en geconstateerd kon worden, dat het aantal en de gang van zaken rond de afwikkeling van klachten tot tevredenheid kon stemmen.
- Uiteraard kwamen met grote regelmaat de in voorbereiding en in uitvoering zijnde vastgoedprojecten aan de orde. De zorgen van de bestuurder ten aanzien van de relatie met de zorginstelling Tradinova, huurder van het project Zandrijk, werden door de raad gedeeld.

- Goedkeuring werd gehecht aan de oprichting van Domein Holding B.V. en Domein Lichtrijk B.V., twee rechtspersonen die noodzakelijk worden geacht in verband met de fiscalisering van de corporatiesector en de aanleg en financiering van een breedbandnet. Het toezicht van de raad strekt zich uit tot Domein Holding B.V. en haar dochtermaatschappijen.
- De begroting voor het jaar 2006 is uitvoerig onderwerp van discussie en besluitvorming geweest.

Leden van de raad van toezicht hebben individueel meerdere bijeenkomsten bijgewoond van het samenwerkingsverband Futura, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de branche-organisatie Aedes.

In het bericht van de raad van toezicht in het verslag over 2004 is expliciet aandacht besteed aan de vele aspecten van corporate governance en intern toezicht. In dit bericht wordt dit achterwege gelaten, omdat good governance inmiddels volledig is geïntegreerd in denk- en handelwijze van Domein. Aanbevelingen en regels zoals o.a. zijn vastgelegd in de bedrijfstakcode worden onderschreven en loyaal in de praktijk van alledag toegepast.

Samenstelling en benoemingen

Op 5 december 2005 zijn de heren Frits Philips en Ton Poort overleden. Eerstgenoemde was erevoorzitter van de Stichting Volkshuisvesting, een van de rechtsvoorgangers van Domein, terwijl de heer Poort lid is geweest van de raad van toezicht.

Met ingang van 1 april 2005 maakt de heer mr. W.J.B.M. van Elk deel uit van de raad van toezicht ter voorziening in de vacature, welke is ontstaan door het aftreden van de heer M. van Doorne.

De samenstelling van de raad van toezicht was per 31 december 2005 als volgt:

Lid raad van toezicht	Beroep en relevante functies	Leeftijd	Aftredend per
G.L. Aquina* Voorzitter	Voormalig algemeen-directeur NCIV Commissaris Woonzorg Nederland	66	31 december 2007
A. Stuurstraat Vice-voorzitter	Voormalig portfoliomanager Philips Pensioenfonds, afdeling Vaste Eigendommen	67	31 december 2006
W.R. van der Willigen RA Lid	Directeur Financiën en Administratie Gamma Holding NV Geschäftsführer Deutsche Gamma GmbH, Vice voorzitter Bestuur Pensioenfonds Gamma Holding Nederland NV, Voorzitter Beleggingscommissie, Voorzitter Stichting Sociaal Fonds Gamma Holding Nederland NV	55	31 december 2005
Th. van Doremalen* Lid	Voormalig ontwikkelaar bij elektronenmicroscopie bij Philips Lid Klantenraad Domein, Voorzitter Bewonersplatform Domein en bewonerscommissie Jagershoef, Penningmeester Stichting Huurdersbelangen Eindhoven (SHE)	66	31 december 2007
W.J.B.M. van Elk	Voormalig burgmeester van Helmond Voorzitter raad van toezicht Vitalis Zorggroep Eindhoven Voorzitter raad van toezicht Elkerlyc Ziekenhuis Helmond Voorzitter Stichting Thomas van Villanova Commissaris Starlux B.V.	67	1 april 2009

* Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties

De vergoeding van de leden van de raad van toezicht bedroeg in het verslagjaar in totaal € 26.000,-.

Besluit

Het jaar 2005 werd voor Domein gekenmerkt als een periode van (weder)opbouw van de werkorganisatie en het werken aan de versterking van eigen kracht. Dat bestuur, directie en medewerk(st)ers hierin goeddeels zijn geslaagd, vervult de raad van toezicht met voldoening. Aan iedereen die daaraan een bijdrage heeft geleverd, is de raad veel dank verschuldigd.

Namens de raad van toezicht,

G.L. Aquina
Eindhoven, 16 mei 2006

WONINGVOORRAAD

Strategisch voorraadbeleid

De vastgoedportefeuille is een van de belangrijkste bedrijfsmiddelen voor een woningcorporatie. Een goede verbinding tussen de besluitvorming op complexniveau (de dagelijkse verhuur, het onderhoud en het beheer) en de besluitvorming op portefeuilleniveau (de strategische keuzes) voor de verschillende woningmarktgebieden is vitaal voor het verwezenlijken van de ambities van Domein. In het strategisch voorraadbeleid wordt die brug geslagen.

In 2004 is een woningmarktanalyse uitgevoerd. Domein heeft vervolgens wijkvisies opgesteld voor alle wijken waar ze substantieel bezit heeft. In de wijkbeheerplannen die in 2005 met de gebiedsteams zijn gemaakt, legt Domein vast welke rol zij de komende jaren wil spelen in de verschillende wijken en buurten. De gebiedsteams hebben eind 2005 voor alle complexen van Domein de complexbeheerkaarten ingevuld. De wijkbeheerplannen en complexbeheerkaarten zijn input bij de strategische keuzes die Domein in 2006 in het ondernemingsplan maakt. De conditiemeting, die in 2006 wordt uitgevoerd, zorgt voor vergelijkbare informatie over de technische staat van de complexen.

Woningvoorraad in cijfers

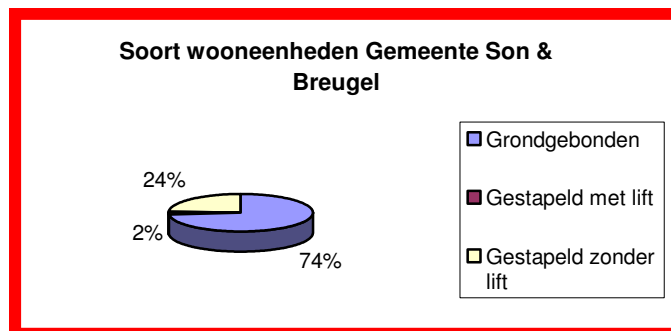
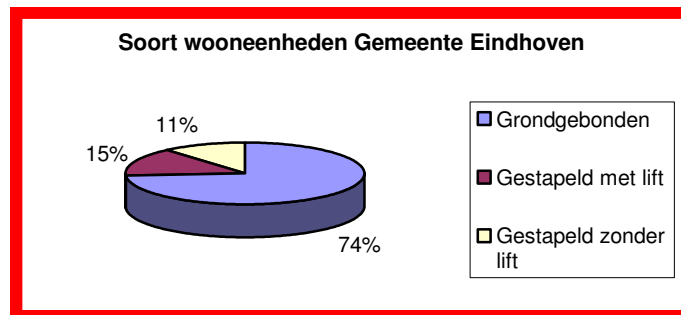
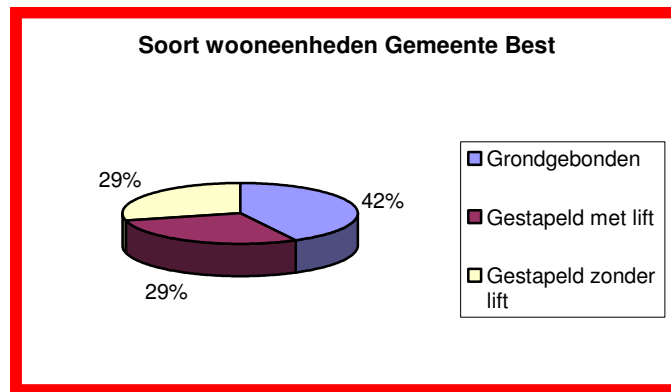
De portefeuille van Domein bestond eind 2005 uit 6.644 woningen en 978 overige verhuureenheden. Uit de splitsing per woningmarkt blijkt dat de portefeuille in Best zich onderscheidt van die in Son en Breugel en Eindhoven doordat daar meer gestapelde dan grondgebonden woningen staan. In Son en Breugel is het aandeel van de grondgebonden woningen in de portefeuille het grootst. De wijziging ten opzichte van het vorige jaar is miniem. De mutatie binnen de wooneenheden is het resultaat van een toename van 25 woningen als gevolg van aankoop (5) en nieuwbouw (20) en een afname van 28 woningen als gevolg van verkoop en sloop. In Best nam de woningvoorraad per saldo met 12 eenheden toe ten gevolge van nieuwbouw, in Eindhoven was er per saldo een afname met 7 verhuureenheden en in Son was er per saldo een afname met 1 verhuureenheid.

De opbouw van de portefeuille naar type is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Overzicht verhuureenheden naar soort ultimo 2005

	Best	Eindhoven	Son & Breugel	Totaal 2005
Grondgebonden	682	3.135	578	4.395
Gestapeld met lift	470	619	19	1.108
Gestapeld zonder lift	468	483	190	1.141
Sub-totaal wooneenheden	1.620	4.237	787	6.644
Bedrijfspannen	8	21	3	32
Kamerverhuur	0	13	0	13
Parkeerplaatsen	0	272	39	311
Garages	62	444	7	513
Woonwagens	14	0	24	38
Standplaatsen	31	0	40	71
Sub-totaal overige eenheden	115	750	113	978
Totaal verhuureenheden	1.735	4.987	900	7.622

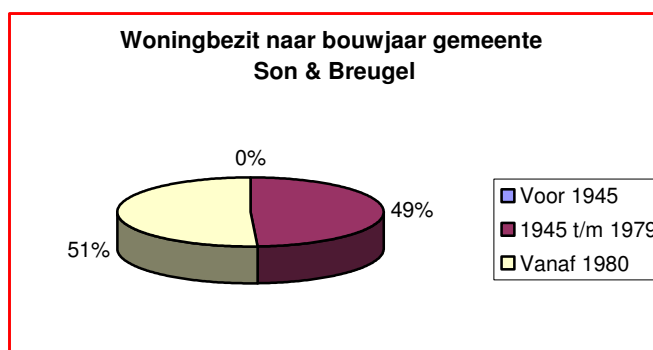
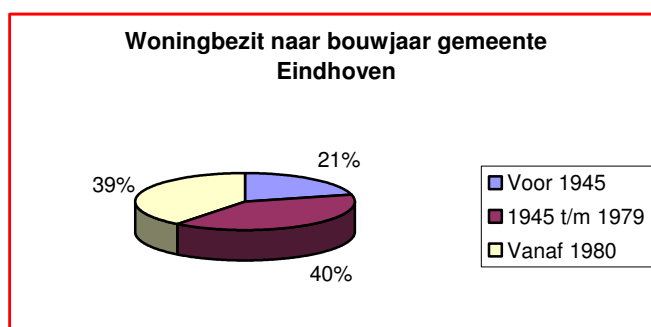
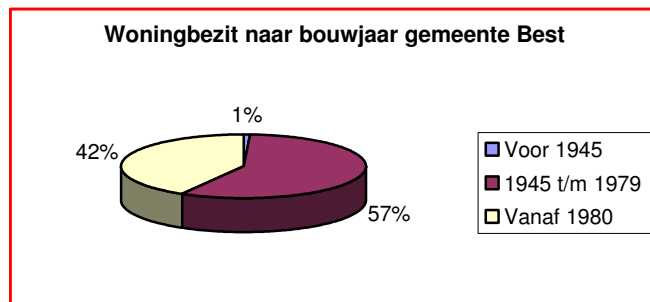
Uitgesplitst naar woningmarkt levert dat het volgende beeld:



Vorraad naar bouwperiode

De woningportefeuille bestaat ultimo 2005 voor ruim 13% uit vooroorlogse woningen. De woningen uit de periode 1945 t/m 1979 vormen 45% van het bezit. Dit betekent dat 42% van het woningbezit jonger is dan 26 jaar.

In onderstaande tabel is de leeftijd van de woningportefeuille per gemeente weergegeven. Daaruit blijkt dat de vooroorlogse woningen met name in Eindhoven staan.



Voorraad naar prijs

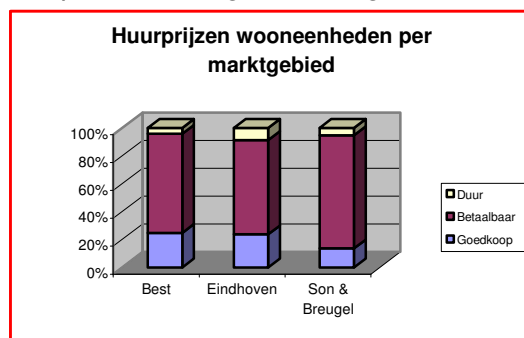
De afname van de goedkope voorraad en de daarmee samenhangende toename van de betaalbare en dure voorraad is te verklaren uit het feit dat de huurverhoging die in 2005 is doorgevoerd, hoger was dan de verhoging van de grenzen van deze categorieën. Ultimo 2005 behoort 22,8% van de woningvoorraad van Domein tot de goedkope voorraad en 70,1% tot de betaalbare voorraad. Slechts 15,1% van de woningen heeft een huurprijs die boven de betaalbaarheidsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt. Van 8% ligt de huurprijs tussen de betaalbaarheidsgrens voor één en tweepersoonshuishoudens en die van drie- en meerpersoonshuishoudens. Resteert 7,1% dure voorraad.

Tabel: Woningvoorraad per huurcategorie ultimo 2005

	Huurprijs woningen	31-12-2005		Huurprijs woningen	31-12-2004	
Goedkoop	≤ € 331,78	1.512	22,8%	≤ € 325,91	1.579	23,8%
Betaalbaar*	> € 331,78 en ≤ € 474,88	4.128	62,1%	> € 325,91 en ≤ € 499,92	4.630	69,7%
Duur	> € 474,88 en ≤ € 508,92	531	8,0%	> € 499,92	430	6,5%
	> € 508,92	473	7,1%			
	Totaal woningen	6.644		Totaal woningen	6.639	

* Deze uitsplitsing naar de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie is voor de gegevens van 2004 niet te maken.

De verdeling van de voorraad per huurcategorie naar gemeente staat in onderstaande figuur.



Kwaliteit bestaande voorraad

Met de uitvoering van de conditiemeting van alle woningen in 2006 legt Domein een stevige basis onder het kwaliteitsbeleid. Het stelt haar in staat de beleidskeuzes in het ondernemingsplan te vertalen in realistische onderhoudsscenario's voor het planmatig en projectmatig onderhoud.

Een van de leidende principes in het onderhoudsbeleid van de afgelopen jaren is het gemak voor de klant. Dat betekent dat door preventief onderhoud het aantal storingen en reparatieverzoeken tot een minimum beperkt wordt. Domein heeft daarvoor de Woning Periodieke Keuring (WPK) ontwikkeld, een soort APK maar dan voor woningen. Daarin wordt ook het huurdersonderhoud meegenomen.

Naast dit preventieve onderhoud kent Domein planmatig onderhoud. Dat omvat periodiek onderhoud aan het casco en installaties. Het wordt, indien nodig, gecombineerd met renovatiewerkzaamheden. Daarnaast is er het dagelijkse onderhoud: de afhandeling van reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, het contractonderhoud voor installaties, schoonmaken en groenvoorzieningen. Als laatste categorie onderscheidt Domein de uitvoering van de woningaanpassingen op basis van de WVG-regeling en de opplusregeling.

Tabel: resultaten onderhoud 2004 / 2005 (bedragen * € 1.000,-)

	Resultaat 2005	Resultaat 2004
<i>Planmatig onderhoud</i>	4.867	4.674
<i>Dagelijks onderhoud</i>		
Reparatieverzoeken	1.642	1.292
Mutatieonderhoud	1.357	1.321
Contractonderhoud	720	606
WVG en opplusen	310	294

Planmatig onderhoud

In Best startte Domein in 2005 groot onderhoud aan complexen 114, 115 en 116 in de wijk Wilhelminadorp. Dit betreft woningen gebouwd in de periode 1985-1988. Het onderhoud omvat de renovatie van badkamer, toilet en keuken en het deels vervangen van voor-, achter- en bergingsdeuren. Van de bewoners heeft 90% deelgenomen aan de vrije keuzemogelijkheden. Medio 2006 zijn de werkzaamheden gereed.

In Son en Breugel is in 2005 het onderhoudsproject aan complex 221 Kleine Beerlaan afgerond. Dit betreft een complex van 60 woningen, gebouwd in 1983. Dit project is gestart in 2004. De werkzaamheden omvatten kozijnvervanging, asbestsanering en badkamer-, toilet- en keukenrenovatie. Ruim 98% van de bewoners heeft gebruik gemaakt van de keuzemogelijkheden buiten het verplichte onderhoudspakket. De bewoners gaven Domein gemiddeld een 7,1 voor de uitvoering. Het tevredenheidsonderzoek had betrekking op de voorlichting, de keuzemogelijkheden en de werkwijze van Domein en van de aannemer.

Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken

Aan reparatieverzoeken is in 2005 een bedrag van € 1.642.000,- uitgegeven.

Rekeninghoudend met een zuivere kostentoerekening, dat wil zeggen dat enkel kosten betrekking hebbend op projecten uitgevoerd in 2005 onder deze post worden verantwoord, bedragen de kosten voor reparatieverzoeken over 2005 € 1.441.000,-. De zogenaamde WPK (Woning Periodieke Keuring) en kosten ten gevolge van storm, schade, vandalisme, inbraak en huurdersonderhoud maken onderdeel uit van de post reparatieverzoeken voor € 249.000,- en € 81.000,-.

Mutatieonderhoud

Over 2005 heeft Domein in haar jaarrekening voor mutatieonderhoud een bedrag uitgegeven van € 1.339.000,-. Rekening houdend met overlopende kosten uit 2004, moeten we vaststellen dat Domein in 2005 een bedrag van € 1.190.000,- heeft uitgegeven. Uitgaand van dit laatste bedrag kostte een mutatie gemiddeld € 2.266,-.

WVG-regeling

In het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG) zijn in 2005 49 aanvragen verwerkt. Het aantal aanvragen ligt daarmee iets onder het niveau van 2004, waarin er 64 aanvragen waren. Het totaal aantal aangepaste woningen, vanaf de invoering van de WVG-regeling komt daarmee op 871. Het gemiddeld investeringsbedrag per aanpassing bedroeg in 2005 € 4.043,-. In 2004 was dat met € 4.646,- hoger.

Tabel: WVG in cijfers

	WVG 2005	Gemiddeld bedrag 2005	WVG 2004	Gemiddeld bedrag 2004
Best	19	4.098	30	5.468
Eindhoven	28	3.880	30	3.745
Son en Breugel	2	2.755	4	5.250
Totaal	49	4.043	64	4.646

Opplusregeling

De opplusregeling houdt in dat huurders bij woningaanpassingen om medische redenen tot een bedrag van € 1.588,23 geen beroep hoeven te doen op de WVG-regeling. De aanpassingen zijn voor rekening van Domein. In 2005 zijn er op basis van deze opplusregeling 271 verzoeken gehonoreerd. Hierbij ging het om een totaalbedrag van € 112.000,-, € 413,- per verzoek. In 2004 lag het aantal verzoeken met 352 aanvragen 23% hoger. Het gemiddelde bedrag was met € 372,-, 10% lager. Een mogelijke verklaring

hiervoor is het feit dat Domein dit beleid al enige tijd uitvoert. Een groot aantal woningen kent deze aanpassing dus al en hoeft niet meer 'opgeplust' te worden.

Wijkvernieuwing

Wanneer woningen verouderd zijn en technische gebreken vertonen, als de directe omgeving niet meer aan eigentijdse gebruikseisen voldoet en de marktpositie van het complex verslechtert, vraagt dat om maatregelen die gericht zijn op transformatie van de woningen en de buurt of wijk. De transformatie, of het nu gaat om sloop en vervangende nieuwbouw of om renovatie en herpositionering van het bezit, is doorgaans erg ingrijpend voor de bewoners van de woningen. Domein vindt het haar maatschappelijke taak om ervoor te zorgen dat de bewoners er goed, bij voorkeur beter, uitkomen. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld doordat zij kunnen verhuizen naar de woning en buurt van hun voorkeur of doordat zij invloed krijgen op de vernieuwing van hun buurt en de beschikbare woningen in die buurt. Commitment van de gemeentelijke overheid en een goede samenwerking met partijen die bewoners kunnen ondersteunen in de keuzes die zij moeten maken en die zij kunnen dragen aan de kwaliteit van wijken en buurten is daarbij van belang.

In 2000 hebben de gemeente Eindhoven en de Eindhovense corporaties afspraken gemaakt over de transformatie van de vooroorlogse woningen in Eindhoven. Er zijn 10 wijkvernieuwingsgebieden aangewezen en er zijn proces- en kwaliteitsafspraken gemaakt over de gezamenlijke en integrale aanpak van deze wijken. In 2 gebieden is de transformatie van vooroorlogse woningen van Domein aan de orde. Het betreft Bloemenbuurt Zuid (308 woningen) in het stadsdeel Stratum én Weteringstraat en omgeving (351 woningen) in Oud-Woensel, onderdeel van het stadsdeel Woensel-Zuid (een van de door VROM aangewezen 56 prioritaire wijken). De planvoorbereiding startte voor Bloemenbuurt Zuid in 2002, voor Oud-Woensel in 2004.

Bloemenbuurt Zuid

In de Bloemenbuurt Zuid is de gezamenlijke ambitie van bewoners, gemeente en Domein om een nieuwe buurt te maken met de vertrouwde en warme uitstraling van de oude buurt. Een buurt uit één stuk die aantrekkelijk is voor mensen die hier hun wortels hebben, voor mensen die er al jaren prettig wonen, maar ook voor jongere mensen die enthousiast zijn over de uitstraling van de buurt Gerardusplein, waar Bloemenbuurt Zuid een onderdeel van is. Het masterplan voorziet in een betere stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe Bloemenbuurt in de buurt Gerardusplein. Het motto voor de vernieuwing is "Bloemenbuurt Zuid, jouw stek in een kleurrijke wijk".

Domein heeft de bewoners vanaf het begin betrokken bij het maken van de plannen en zet dat door tot en met de bouwplannen. De toekomstige bewoners (zittende bewoners die terug willen keren én nieuwe bewoners) kunnen daarin – binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan - als opdrachtgever fungeren. In 2006 starten de eerste experimenten met collectief particulier opdrachtgeverschap voor de nieuwbouw. In de nieuwe Bloemenbuurt Zuid komt een mix van betaalbare en middeldure woningen en van appartementen en eengezinswoningen. De huidige bewoners van de Bloemenbuurt Zuid hebben een terugkeerrecht naar een betaalbare woning in de nieuwe buurt. De betaalbare woningen zijn huurwoningen en koopgarantwoningen, dat zijn koopwoningen die met korting worden verkocht.

In 2005 is de besluitvorming over het masterplan afgerond en is een begin gemaakt met het stedenbouwkundig plan.

In nauwe samspraak met het Comité Vernieuwing Bloemenbuurt Zuid hebben Domein en de gemeente BDG-architecten uit Zwolle geselecteerd voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. BDG-architecten brengt de samenhang in het plan door te spelen met de daken en de gootlijn. Daarmee verwijst ze ook naar de karakteristieken van de huidige Bloemenbuurt Zuid. Volgens planning is het

stedenbouwkundig plan in 2006 gereed en begint dan de voorbereiding van de bouwplannen. Als alles volgens plan verloopt, gaan eind 2006 de huuropzeggingen voor de eerste fase de deur uit.

De bewoners van de Bloemenbuurt Zuid willen niets liever dan dat er vaart in de plannen komt. Zodra er bouwplannen gemaakt worden, gaat het voor hen meer leven. Vooruitlopend daarop is er bij het comité en ook bij de gemeente en Domein veel aandacht voor het behoud van een goed leefklimaat. De inzet van het leefbaarheidsteam en de ouderenbegeleidster werpen hun vruchten af, evenals de activiteiten van het comité. Videokunstenaars hebben in 2005 de laatste hand gelegd aan een herinneringsdocument. De eerste editie van de manifestatie Stratum Binnenste Buiten vond in 2005 plaats op het Gerardusplein. Domein heeft daarin actief geparticipeerd om aan de vernieuwing van de Bloemenbuurt Zuid een bredere bekendheid te geven.

In 2005 is een begin gemaakt met het onderzoek naar de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de locatie van de wisselscholen in de Geraniumstraat en de huisvesting van zorg- en welzijnsfuncties (o.a. voor de Bloemenbuurt Zuid) op die plek. De gemeente heeft Buro 5 opdracht gegeven om een workshop met betrokkenen voor te bereiden. Domein gaat er vanuit dat zij als investeerder een trekkersrol zal vervullen in de herontwikkeling.

Oud-Woensel

De betrokkenheid van Domein bij Oud-Woensel gaat verder dan de 350 vooroorlogse woningen rond het Vredesplein (complex Weteringstraat en omgeving). Domein heeft ruim 850 woningen in deze wijk. De ambitie is om het vooroorlogse deel van de wijk te moderniseren en het andere deel van de voorraad in Oud-Woensel, gestapelde en eengezinswoningen uit de jaren 90, beter te profileren. Domein ziet het als een maatschappelijke opgave om ervoor te zorgen dat er betaalbare woningen blijven op deze gewilde, binnenstedelijke locatie, wel met de kanttekening dat met name in het vooroorlogse deel meer differentiatie in type en eigendom gewenst is.

In Oud-Woensel opereert Domein dan ook op twee niveaus. Zij is intensief betrokken bij het bepalen van een ontwikkelingsrichting voor heel Oud-Woensel, die de kern zal vormen van het masterplan. In het verslagjaar was zij bezig met de voorbereiding van de besluitvorming over de toekomst van de vooroorlogse woningen door onderzoek naar de kwaliteit van de vooroorlogse woningen in de Weteringstraat en omgeving én onderzoek naar de woonwensen en woonbeleving van de bewoners van die woningen.

Een werkgroep van betrokken buurtbewoners heeft de onderzoeken gevolgd.

Uit het woonbelevingsonderzoek dat door een stagiaire is uitgevoerd komt heel duidelijk naar voren dat de meeste bewoners een sterke binding hebben met de buurt. Zij zijn echter erg ontevreden over de woningen. Het multi-etnische karakter van de buurt wordt gewaardeerd, met dien verstande dat er een goed evenwicht moet blijven.

Uit het onderzoek naar de kwaliteit van de woningen, uitgevoerd door Kovos, blijkt dat renovatie van de woningen haalbaar is, maar dat dan de doelstelling van differentiatie niet gehaald wordt. De grootste woningen blijken met name op de verdieping onvoldoende ruimte te bieden voor een huishouden met kinderen. Het vergroten van de woningen of het geschikt maken voor minder mobiele huishoudens is relatief kostbaar. Een aantal buurtbewoners is, gesterkt door het onderzoek van Kovos, voorstander van een mix van sloop en nieuwbouw, waarbij met name het karakteristieke Vredesplein in stand blijft. Domein heeft inmiddels besloten om toch alle woningen te slopen. Zij deelt de waardering voor de kwaliteiten van het Vredesplein, maar zij vindt de uitstraling van de woningen aan het plein onvoldoende om de vernieuwing te kunnen dragen. Domein neemt het multi-etnisch karakter van de buurt als vertrekpunt voor de vernieuwing. De huidige bewoners krijgen een terugkeerrecht naar een betaalbare woning.

Voor het masterplan zijn er vier onderzoeksgroepen actief geweest: wonen, ruimte, sociaal en markt én economie. In die groepen verkenden professionals en bewoners samen de mogelijkheden. De resultaten daarvan zijn door Buro 5 geïntegreerd in een ontwikkelingsrichting en aan de buurt gepresenteerd. Dat riep veel herkenning en instemming op. Naar verwachting vindt na de zomer van 2006 besluitvorming plaats over het masterplan Oud-Woensel. De sloop en vernieuwing van de vooroorlogse woningen van Domein past binnen de voorgestelde ontwikkelingsrichting die voorziet in een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, de verkeersstructuur, de gezondheids- en welzijnsvoorzieningen en van de verblijfskwaliteit van de markt die het visitekaartje van de wijk is. Voor wonen is het motto "Wonen in de lichte van de stad". De bestaande diversiteit van woonbuurten wordt gehandhaafd. De randen worden waar nodig versterkt.

WONINGVERHUUR EN -VERKOOP

Verhuurbeleid

Sinds 2002 verhuurt Domein haar woningen volgens het principe dat de klant zoveel mogelijk keuzevrijheid heeft. Dit betekent dat er bij de verhuur slechts enkele beperkende voorwaarden zijn. Voor seniorenwoningen geldt een minimumleeftijd van 55 jaar. Eengezinswoningen met meer dan 4 slaapkamers verhuurt Domein niet aan alleenstaanden. Domein maakt het woningaanbod via internet en advertenties in Groot Eindhoven, De Brug en Groeiend Best bekend. Het woningaanbod is ook toegankelijk via het gezamenlijke internetportaal van de Eindhovense corporaties.

De Eindhovense corporaties hebben met de gemeente Eindhoven afgesproken dat zij iedere 2 jaar de woonruimteverhuur evalueren. In 2006 vindt de volgende evaluatie plaats.

Verhuur in cijfers

In 2005 vonden 525 verhuringen plaats: 28 ten gevolge van de oplevering van nieuwbouw en 497 in de bestaande voorraad. Het mutatiepercentage bleef in lijn met dat van 2004.

Tabel: verhuur in cijfers

	2005	Best 2005	Eindhoven 2005	Son en Breugel 2005	2004
Verhuringen bestaande voorraad	497	114	335	48	500
Mutatiepercentage	7,5%	7,0%	7,9%	6,1%	7,5%
Verhuringen nieuwbouw	28	20	0	8	18

Ruim 73% van de met huursubsidie bereikbare woningen is verhuurd aan de primaire doelgroep. Dit blijkt uit de onderstaande tabellen. Het valt op dat er relatief veel verhuringen waren in het duurste segment: 28% van het totale aantal mutaties. Van deze woningen werd maar liefst 40% toegewezen aan de primaire doelgroep. Dit is een aandachtspunt voor de komende evaluatie van de woonruimteverhuur.

Tabel: Verhuur 2005 naar huurprijscategorie en soort huishoudens

Woningtoewijzingen 2005: aantallen EENpersoonshuishoudens

Periode 01-01-05 t/m 30-06-05				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen <= 325,91	Huurgrenzen >325,91 en <= 466,48	Huurgrenzen > 466,48
< 65	<= 18700,00	19	33	5
< 65	> 18700,00	9	24	12
>= 65	<= 16625,00	1	8	1
>= 65	> 16625,00	0	2	1
Subtotaal		29	67	19

Periode 01-07-05 t/m 31-12-05					
Inkomen	Huurgrenzen <= 331,78	Huurgrenzen >331,78 en <= 474,88	Huurgrenzen > 474,88	Subtotaal	
<= 18925,00	33	43	9	142	
> 18925,00	11	14	18	88	
<= 16825,00	0	9	0	19	
> 16825,00	0	1	0	4	
				0	
Subtotaal		44	67	27	253

Woningtoewijzingen 2005: aantallen TWEEpersoonshuishoudens

Periode 01-01-05 t/m 30-06-05				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen <= 325,91	Huurgrenzen >325,91 en <= 466,48	Huurgrenzen > 466,48
< 65	<= 25075,00	5	19	9
< 65	> 25075,00	2	6	9
>= 65	<= 21675,00	1	7	4
>= 65	> 21675,00	0	3	3
Subtotaal		8	35	25

Periode 01-07-05 t/m 31-12-05					
Inkomen	Huurgrenzen <= 331,78	Huurgrenzen >331,78 en <= 474,88	Huurgrenzen > 474,88	Subtotaal	
<= 25375,00	8	23	11	75	
> 25375,00	0	4	4	25	
<= 21925,00	1	6	3	22	
> 21925,00	0	4	1	11	
				0	
Subtotaal		9	37	19	133

Woningtoewijzingen 2005: aantallen DRIE- en MEERpersoonshuishoudens

Periode 01-01-05 t/m 30-06-05				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen <= 325,91	Huurgrenzen >325,91 en <= 499,92	Huurgrenzen > 499,92
< 65	<= 25075,00	0	27	12
< 65	> 25075,00	0	3	6
>= 65	<= 21675,00	0	0	0
>= 65	> 21675,00	0	0	0
Subtotaal		0	30	18

Periode 01-07-05 t/m 31-12-05					
Inkomen	Huurgrenzen <= 331,78	Huurgrenzen >331,78 en <= 508,92	Huurgrenzen > 508,92	Subtotaal	
<= 25375,00	3	30	4	76	
> 25375,00	0	6	6	21	
<= 21925,00	0	0	0	0	
> 21925,00	0	0	0	0	
				0	
Subtotaal		3	36	10	97

Primaire doelgroep	26	94	31
Secundaire doelgroep	11	38	31
Aanv bedrijven	1	4	21
Totaal-generaal	38	136	83

	45	111	27	334
	11	29	29	149
	2	5	9	42
	58	145	65	525

AANTALLEN van contracten aan instellingen en bedrijven

Periode 01-01-05 t/m 30-06-05				
	Huurgrenzen <= 325,91	Huurgrenzen >325,91 en <= 466,48	Huurgrenzen > 466,48	
	1	4	21	

Periode 01-07-05 t/m 31-12-05			
	Huurgrenzen <= 331,78	Huurgrenzen >331,78 en <= 474,88	Huurgrenzen > 474,88
	2	5	9

42

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Statushouders

In 2005 had Domein in de drie gemeenten waarin zij werkzaam is een taakstelling voor de huisvesting van in totaal 28 statushouders. In Best en Son en Breugel vonden minder verhuringen aan statushouders plaats dan op grond van de taakstelling te verwachten was. Dit kwam doordat het woningaanbod van Domein niet altijd aansloot op de vraag vanuit het COA of doordat de gemeente geen geschikte kandidaat kon vinden voor de beschikbare woningen. Bovendien bleken de beoogde kandidaten soms een woning elders geaccepteerd te hebben.

Tabel: statushouders in cijfers

	Totaal	Best	Eindhoven	Son en Breugel
Taakstelling	28	15	5	8
Verhuringen	20	10	5	5

Urgenten

In 2005 deden 134 woningzoekenden, die ingeschreven stonden bij Domein, een aanvraag voor urgentie bij de stedelijke urgentiecommissie. Daarvan kregen 85 woningzoekenden een urgentieverklaring.

Tabel: urgenten in cijfers

	Totaal	Best	Eindhoven	Son en Breugel
Toekenningen	85	33	36	16
Woningweigering door urgente of intrekking van aanvraag	4	1	2	1
Verhuringen aan urgenten	68	26	31	11
Totaal aantal verhuringen	525	134	335	56

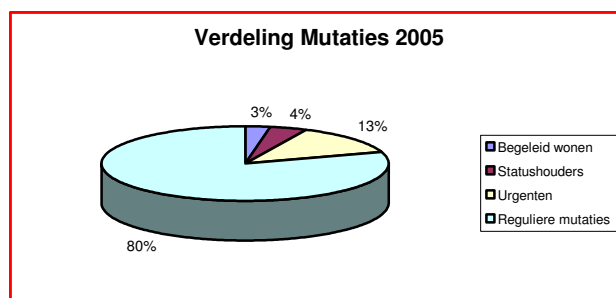
Een belangrijk aandachtspunt voor de evaluatie van de woonruimteverdeling is de relatief grote druk van urgenten op de verhuringen in Best en Son en Breugel.

Begeleid wonen

Domein heeft in 2005 14 woningen beschikbaar gesteld voor verschillende vormen van begeleid wonen:

- 3 woningen voor “De Tussenstap” (kleinschalige shortstay-voorziening van Humanitas)
- 2 woningen voor “Het Klaverblad” (opvang chronisch depressieve mensen door GGzE)
- 9 woningen voor DOOR! (begeleide uitstroom uit opvanginstellingen)

Resumerend blijkt dat met de 525 verhuringen over 2005 102 huishoudens uit bijzondere doelgroepen en urgenten werden geholpen.



Huurprijsbeleid

De huurverhoging van Domein is in 2005 opnieuw in samenspraak met de Klantenraad vorm gegeven. Domein en de Klantenraad kwamen daarbij overeen dat de streefhuur van een woning 70% is van de maximale huur en dat op basis van de streefhuren 75% van de woningvoorraad bereikbaar is voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. Individuele woningen kregen een huurverhoging tussen 0 en 1,75%. De huursom van Domein is in 2005 ten gevolge van de huurverhoging met 1,6% gestegen. Dit is conform de regelgeving die inflatie (1,2%) + 0,4% toeliet.

Van 2.084 huurders is ultimo 2005 bij Domein bekend dat zij huurtoeslag ontvingen. Het ging om 31,2% van alle huurders (van zelfstandige woningen en woonwagens met standplaats).

Huurderving en ontruiming

De huurderving (exclusief de short stay Close to Home) bedroeg over 2005 € 245.000,-. Daarmee steeg het huurdervingspercentage ten opzichte van 2004: van 0,60% in 2004 naar 0,75% in 2005.

Het aantal ontruiming is eveneens gestegen van 26 in 2004 naar 31 in 2005. Het aantal ontruiming ten gevolge van hennep is bijna verdubbeld. Het aantal ontruiming ten gevolge van huurachterstand is gestegen met 17%.

Tabel: ontruiming in cijfers

	Ontruiming 2005	Best 2005	Eindhoven 2005	Son en Breugel 2005	Ontruiming 2004
Huurachterstand	22	11	11	0	19
Overlast/ onderhuur	0	0	0	0	2
Hennep	9	1	0	8	5
Totaal	31	12	11	8	26

Preventie uithuiszetting

Vanwege de stijging van het aantal ontruiming als gevolg van huurachterstand heeft Domein in 2005 in samenwerking met het Legers des Heils een project opgezet voor individuele begeleiding van huishoudens met een huurachterstand. Van de 18 begeleidingstrajecten die in 2005 zijn gestart zijn er 7 in datzelfde jaar afgesloten, 3 daarvan waren succesvol en 4 niet. Na evaluatie is besloten de methodiek aan te passen en het project in 2006 voort te zetten.

Close to Home

Domein verhuurt sinds 2003 onder de noemer "Close to Home" 39 gemeubileerde appartementen. De appartementen zijn een onderdeel van de Kattenrug, een appartementencomplex aan de ring van Eindhoven.

De doelgroepen voor Close to Home bestaan uit medewerkers van bedrijven die voor enige tijd in Eindhoven werkzaam zijn en particulieren die, om verschillende redenen, tijdelijke woonruimte zoeken.

Close to Home heeft studio's, appartementen met 1 slaapkamer en appartementen met 2 slaapkamers. De woningen zijn volledig uitgerust, voorzien van wasmachine en droogtrommel tot aan het theelepeltje en de vaatdoek toe. Ieder appartement beschikt over een breedband internetverbinding.

De gemiddelde bezettingsgraad is gestegen van 35% in 2003 tot 80% in 2005. Dit ligt ruim boven het branchegemiddelde. Daarbij is er sprake van een uitbreiding van de klantenkring met grote gerenommeerde bedrijven en een stijging van het aantal afgenomen appartementen per klant (herhaalverhuur).

Als gevolg van het aantrekken van de economie en de inmiddels opgebouwde marktpositie wordt verdere stijging van het aantal verhuringen in het segment "Close to Home" verwacht.

Verkoopbeleid

Ultimo 2005 omvatte de verkoopportefeuille 110 woningen. Het ging daarbij voornamelijk om verspreid of versnipperd bezit of woningen die een aantal jaren geleden moeilijk verhuurbaar waren.

In 2006 herijkt Domein het verkoopbeleid. De uitdaging is om een goede balans te vinden tussen enerzijds de financiële noodzaak om middelen te genereren en anderzijds de grote vraag naar betaalbare eengezinswoningen in met name Son en Breugel en Best.

Verkoop in cijfers

In 2005 heeft Domein vier eengezinswoningen verkocht. Het betrof één woning in Best en drie woningen in Eindhoven. De gemiddelde verkoopprijs van deze woningen was € 177.250,- per woning, hetgeen nagenoeg gelijk is aan de gemiddelde taxatiewaarde van betreffende woningen. Drie van deze vier woningen zijn aan zittende huurders verkocht. Daarnaast zijn in 2005 in Son en Breugel vier woonwagens verkocht.

VASTGOEDONTWIKKELING

Organisatie

In 2005 is in het kader van de herinrichting van de werkorganisatie de nieuwe sector vastgoedontwikkeling van de grond gekomen.

Deze is vooral gericht op acquisitie, conceptontwikkeling en projectdefinitie. De werkzaamheden op het gebied van bouwmanagement zijn ondergebracht bij Cofier, uitgezonderd de wijkvernieuwing. Het interne opdrachtgeverschap en de nieuwbouwprojecten in de herstructurering zijn in 2005 ingevuld door interim projectmanagers.

In 2006 zal de verdere personele invulling van de sector plaatsvinden ter vervanging van alle interim medewerkers.

De sector zal organisatorisch en procedureel worden opgezet en uitgewerkt. Bovendien zal visie en beleid ontwikkeld worden op het gebied van vastgoed- en marktontwikkelingen.

Best

In 2005 is het nieuwbouwproject aan het Knoteind / Kruipeind in Best opgeleverd. In dit project zijn 10 appartementen, 10 eengezinswoningen en een kinderdagverblijf gerealiseerd. In het verslagjaar is de voorbereiding voor de bouw gestart van 25 seniorenappartementen en een steunpunt van SVVE De Archipel aan de Koningin Julianaweg.

De ontwikkeling van 24 appartementen aan de Heilig Hartstraat, in samenwerking met Cello, is in 2005 verder uitgewerkt maar ondervindt vertraging door de wijziging van het bestemmingsplan. In de wijken Dijkstraten en Aarle is begonnen met de acquisitie van locaties met het doel om ca. 200 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen.

Eindhoven

In de Eindhovense wijk Strijp zijn de plannen nader uitgewerkt voor de ontwikkeling van ca. 41 huurappartementen voor senioren en huurappartementen met een (gesloten) zorglabel. Domein werkt in dit project samen met zorgleverancier Triocen.

Ook aan de Tonnaerstraat werkt Domein samen met Triocen. De aanvankelijke ontwikkeling van ruim 100 appartementen is in 2005 stopgezet na bezwaren uit de buurt. Daarna is een nieuw plan ontwikkeld, ditmaal met ondersteuning van omwonenden en de gemeente.

In de Vinexlocatie Meerhoven is Domein partner bij de voorbereidingen voor de ontwikkeling van 75 sociale huurappartementen, 75 koopappartementen en 50 vrije sector appartementen. Het project komt echter traag op gang.

In de herstructureringsplannen van de wijk Bloemenbuurt Zuid en de wijk Weteringstraat en omgeving zijn grote vorderingen gemaakt. Het masterplan voor Bloemenbuurt Zuid is goedgekeurd en verder uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en een voorbereidend beeldkwaliteitplan. Voor de wijk Weteringstraat en omgeving heeft Domein mede aan de hand van een woonbelevingsonderzoek onder de bewoners en onderzoeken naar de kwaliteit van de woningen en omgeving besloten om toch alle woningen te slopen.

Son en Breugel

In Son en Breugel zijn 8 woonwagenwoningen opgeleverd. Op dezelfde locatie zullen in 2006 nog 4 woningen extra gebouwd worden.

Er is een voorstel neergelegd voor de bouw van 8 starterswoningen aan de Zandstraat. Na aanvankelijke goedkeuring zal dit plan nog aangepast moeten worden aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De ontwikkeling van het HIVA-terrein is vertraagd door problemen in de contractvorming. Op het HIVA-terrein worden appartementen voor senioren ontwikkeld, die oorspronkelijk gebruikt zouden worden als wisselwoningen voor de bewoners van De Vloed. SVVE De Archipel

heeft aangegeven in samenwerking met de gemeente op zoek te gaan naar alternatieve locaties.

Verder is in samenwerking met de gemeente de ontwikkeling van 15 appartementen en een multifunctionele ruimte opnieuw ter hand genomen, nadat het eerste plan door de gemeenteraad verworpen werd. De voorlopige schetsplannen voor het nieuwe plan zijn door de gemeenteraad goedgekeurd.

Domein wil in de nieuw te bouwen wijk Sonniusdriehoek een substantieel aantal woningen realiseren. Met dit doel is de acquisitie van locaties voor meer dan 200 woningen in gang gezet.

Aankopen

In 2005 is een vijftal woningen aangekocht. Met name woningen met als bestemming wisselwoning ten behoeve van de twee op stapel staande herstructureringsprojecten Bloemenbuurt Zuid en Weteringstraat en omgeving.

Tabel: Vastgoedontwikkeling in overzicht

project nummer	Vastgoedactiviteit	aantal ca.	partner	fase per 311205	fase 2006
	BEST				
5003	Heivelden Best - huurappartementen, koopwoningen en kinderdagverblijf	38+1	van Bergen Geldrop	nazorg	
5032	Koningin Julianaweg West - huurappartementen voor senioren met steunpunt	25	SVVE De Archipel	voorbereiding	realisatie
5034	Heilig Hartstraat (incl. Raadhuisstraat) appartementen in woonzorgproject	24	Cello	VO	voorbereiding
5067	Lidwinakerk - huurappartementen met zorglabel	25	SVVE De Archipel en gemeente	acquisitie	initiatief
5073	Nieuwbouw Dijkstraten - sociale huur- en koopwoningen	150	gemeente, Jongen	acquisitie	initiatief
5074	Hoofdstraat - appartementen en grondgebonden woningen	72	Jongen	acquisitie	acquisitie
5076	Nieuwbouw Aarle - sociale huur- en koopwoningen	50	Heijmans	acquisitie	acquisitie
	EINDHOVEN				
5030	't Ven - Strijp (3 locaties) - huurappartementen voor senioren met en zonder (gesloten) zorglabel	40	Triocen, van Bergen Geldrop	VO	realisatie
5031	Tonnaerstraat - huur- en koopappartementen en appartementen met (gesloten) zorglabel	109	Triocen	definitie	voorbereiding
5035	Meerrijk - sociale huur- en koopappartementen, vrije sector appartementen	200	William Properties	VO	voorbereiding
5040	Schonberglaan - koopappartementen	15	gemeente	acquisitie	VO
5041	Bloemenbuurt Zuid - herstructurering sloop/nieuwbouw sociale huur- en koopwoningen en appartementen	350	gemeente	definitie	DO
5044	Weteringstraat e.o. - herstructurering sociale huur- en koopwoningen en appartementen	400	gemeente	initiatief	definitie
5046	Kruisstraat - sociale en vrije sector huur- en koopappartementen	20	Ballast	acquisitie	initiatief
5068	Geraniumstraat - zorgzone en dienstverlening, sociale huurappartementen en vrije sector	50	gemeente	acquisitie	initiatief
	SON EN BREUGEL				
5028	Kanaaldijk Noord (HIVA) - zorgappartementen voor tijdelijke huisvesting	75	SVVE De Archipel	definitie	realisatie
5029	4e woonwagenlocatie - huurwoonwagens	12	gemeente	nazorg	nazorg
5033	MF gebouw - multifunctionele ruimte met appartementen voor senioren	15 + 1	gemeente	definitie	voorbereiding
5038	De Vloed - huur- en koopappartementen, PG-appartementen	160	SVVE De Archipel	initiatief	realisatie
5055	Zandstraat - woningen voor starters	8	Geelders en gemeente	definitie	realisatie
5075	Nieuwstraat - startersappartementen met winkel	25	Circumflex	acquisitie	voorbereiding
5045	Sonniusdriehoek - sociale huur- en koopwoningen	250	gemeente, van Wanrooy/RABO	acquisitie	initiatief

LEEFBAARHEID

Domein realiseert zich dat de kwaliteit van het woonmilieu belangrijk is voor het woongenot van haar huurders. Dit komt ook tot uitdrukking in onze missie.

Het beleid van Domein is erop gericht om met de bewoners, maar ook met de gemeenten en andere instellingen, de kwaliteit van de woonmilieus te waarborgen. De wijkbeheerders vervullen daarbij een spilfunctie. Zij zijn het aanspreekpunt voor de bewoners en stimuleren initiatieven, zonder daarbij de verantwoordelijkheid van de mensen zelf over te nemen. Betrokkenheid, nabijheid en alertheid zijn sleutelbegrippen in dit verband.

Bij de opzet van de sector Klanten is daarmee rekening gehouden. Het team klantbeheer is georganiseerd in gebiedsteams, waarin de makelaars, de bouwkundig adviseurs, de wijkbeheerders en de huismeester samenwerken. De gekozen schaal is dusdanig dat de continuïteit van de dienstverlening gewaarborgd is en dat de identificatie met het werkgebied versterkt wordt. De medewerkers kennen hun stadsdeel of dorp, weten wat daar leeft en zijn voor de lokale gemeenschap het gezicht van Domein. Werken aan leefbaarheid betekent samenwerken met andere partijen. Om de afstemming te bevorderen is bij de gebiedsindeling in Eindhoven aansluiting gezocht bij de gebiedsindeling van de gemeente en de politie.

Leefbaarheid vraagt niet alleen om fysieke maatregelen, hoewel deze maatregelen vaak wel de functie van katalysator vervullen voor het vertrouwen van buurtbewoners in de toekomst en in elkaar. De wijkbeheerders en de medewerker bijzondere doelgroepen besteden veel tijd aan de sociale aspecten van het samenleven in wijken en buurten. Zij participeren in verschillende vormen van woonoverlastoverleg, buurtbemiddeling, wijk- en buurtbeheerprojecten; zij zijn betrokken bij het creëren van draagvlak voor huisvesting van bijzondere groepen in wijken en buurten. Daarnaast geven zij vanuit Domein mede vorm aan de afstemming tussen gemeentelijke activiteiten op wijk- en buurniveau en die van Domein. In het kader van de wijkvernieuwing en de samenwerking in de keten wonen-welzijn-zorg ziet Domein voor zichzelf ook een rol weggelegd bij het realiseren of herontwikkelen van maatschappelijk vastgoed: ontmoetingsruimten, zorgsteunpunten en dergelijke die een belangrijke functie vervullen voor de leefbaarheid van wijken en buurten.

Werken aan leefbaarheid veronderstelt ook dat van tijd tot tijd vastgesteld wordt of de leefbaarheid zich in positieve zin ontwikkelt.

Er zijn diverse voorbeelden voorhanden van signaleringssystemen die een indicatie geven of de kwaliteit zich in positieve of negatieve zin ontwikkelt. In Eindhoven houdt de gemeente met de "buurthermometer" de vinger aan de pols. In de andere gemeenten is zo'n instrument niet voorhanden.

Domein ontwikkelt in 2006 in het kader van het strategisch voorraadbeleid aanvullende instrumenten om de leefbaarheid van de wijken en buurten, waarin Domein veel woningen bezit te monitoren.

Domein heeft in 2005 de volgende projecten en acties geïnitieerd of daaraan een bijdrage geleverd. De reguliere activiteiten in het kader van het dagelijks beheer blijven hier buiten beschouwing.

Preventie-uthuiszetting

Aanleiding voor het project dat Domein samen met Trudo en het Leger des Heils uitvoert, is een grote toename van complexe schuldsituaties met als eindresultaat huisuitzetting. Doel van het project is het fundamenteel aanpakken van de schuldenproblematiek om huisuitzetting, persoonlijk leed en extra druk op de maatschappelijke opvang te voorkomen. Intensieve begeleiding van de schuldenaar is daarbij wezenlijk. Onderdeel van de pilot is het

ontwikkelen van een methodiek/ begeleidingsplan dat ook door andere welzijnsaanbieders en andere corporaties gebruikt kan worden. In 2005 namen 18 huurders van Domein deel aan de pilot. Van de 7 afgesloten trajecten waren er 3 succesvol. De aanpak wordt in 2006 voortgezet na aanscherping van de kaders en de methodiek.

Buurtbemiddeling

Samen met de gemeente Eindhoven, de politie en het Woonbedrijf is Domein enige jaren terug initiatiefnemer geweest voor het experiment buurtbemiddeling in de Eindhovense wijken Gestel, Woensel-Noord, Tongelre en Strijp. Kern hiervan is dat partijen, met behulp van opgeleide vrijwilligers, zelf werken aan de oplossing van burenruzies. Het experiment heeft 2 jaar als pilot gedraaid en is vervolgens uitgebreid tot alle koopwoningen en de corporatiewoningen van Domein en het Woonbedrijf in heel Eindhoven. Een financiële bijdrage van de gemeente Eindhoven, Domein en het Woonbedrijf maken deze uitbreiding mogelijk. In 2005 heeft Buurtbemiddeling in 20 conflictsituaties bij huurders van Domein bemiddeld.

Woonoverlastteams

Domein participeerde in 2005 in de 6 woonoverlastteams in Eindhoven, waarin corporaties, gemeente, politie, hulpverlenende instanties en welzijnsinstellingen hun activiteiten ten behoeve van complexe overlastsituaties op elkaar afstemmen. Uit de evaluatie in 2005 blijkt dat de woonoverlastteams helpen de overlast op adequate wijze te bestrijden. De regie van de teams is verschoven van politie naar de gemeente.

In Best participeerde Domein eveneens in woonoverlastteams. Hiervoor kwam men 5 maal bijeen. In Son en Breugel wordt naar woonoverlastoverleg in zogenaamde preventiegroepen samengewerkt met o.a. gemeente en politie.

DOOR!

Domein coördineert sedert 2004 DOOR!, het samenwerkingsverband van Eindhovense corporaties en opvanginstellingen. Het doel van DOOR! is om cliënten van opvanginstellingen met woonbegeleiding te laten doorgroeien naar zelfstandig wonen. De corporaties stellen op verzoek van de instellingen woningen beschikbaar, die eerst door de instelling worden gehuurd en na de succesvolle afronding van de woonbegeleiding op naam van de cliënt komen. In 2005 werden er 100 cliënten via DOOR! in woningen van de Eindhovense corporaties gehuisvest. Er werden 50 woningen, die in de voorgaande jaren beschikbaar waren gesteld op naam van de cliënten gezet.

Het succes van DOOR! zit in de maandelijkse bijeenkomsten van alle betrokken instellingen en corporaties, waarin op open en transparante wijze de voortgang en de nakoming van afspraken wordt bewaakt.

De Tussenstap

Op verzoek van de gemeente hebben de corporaties in Eindhoven met de opvanginstellingen concepten voor short-stay uitgewerkt. Het gaat om kleinschalige voorzieningen waarmee mensen met een acuut woonprobleem voor een beperkte periode geholpen worden. Domein heeft samen met Humanitas "De Tussenstap" opgezet. Daarvoor zijn inmiddels twee woningen ter beschikking gesteld, beide in Eindhoven.

Het Klaverblad

Samen met GGzE heeft Domein twee panden ingericht voor begeleid wonen voor chronisch depressieve mensen.

De Sociale Agenda van Eindhoven

Domein participeert in Eindhoven in het Sociaal Debat, een driemaandelijks platform van instellingen en organisaties die zich mede-verantwoordelijk voelen voor de sociale kwaliteit

van de Eindhovense samenleving. In 2005 ontwikkelde het platform voorstellen voor de sociale agenda van de nieuwe raad in 2006 en presenteerde die aan de politieke partijen.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Eind 2005 beschikten alle woningen van Domein, met uitzondering van de woningen waar dat technisch niet mogelijk was, over het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De woningen die nu nog niet over het Politiekeurmerk beschikken, worden bij de eerstvolgende renovatie of groot onderhoudsbeurt zodanig aangepast dat ze eveneens voldoen aan de normen voor het keurmerk.

In 2006 gaat Domein de eerste complexen hercertificeren. Als de woningen de toets doorstaan, krijgen de bewoners nieuwe certificaten die weer voor 5 jaar geldig zijn. De korting op de inboedelverzekering blijft dan gelden.

Lokaal loket Son en Breugel

Domein werkt samen met de gemeente Son en Breugel aan de verwezenlijking van een “woonzorgcentrale” in het centrum van Son en Breugel. In 2005 werden daarvoor voorbereidende besprekingen gevoerd.

Naastenbest Oost

In de buurt Naastenbest verhuurt Domein 120 portieketagewoningen die in 2000 werden overgenomen van de gemeente Best. De buurt heeft een slecht imago, mede als gevolg van het toewijzingsbeleid dat vroeger gold voor dit complex.

In een gezamenlijke aanpak hebben de gemeente Best, Domein en de betrokken wijkorganisatie een integraal projectplan opgesteld, waarin maatregelen zijn vastgelegd op het terrein van de woonomgeving, de uitstraling van de flats en de leefbaarheid in de flats. Bij dit laatste is veel aandacht besteed aan het betrekken van de bewoners vanuit de opvatting dat betrokkenheid van bewoners absoluut noodzakelijk is voor het waarborgen van de leefbaarheid van de eigen woonomgeving. Deze aanpak is tot op heden succesvol gebleken. In iedere portiek is een portiekbeheerder aangesteld (contactpersoon en toezicht). Zij zijn betrokken bij de verdere planvoorbereiding. En er is veel aandacht besteed aan de organisatie van een tweetal informatieavonden (waarvan één in de open lucht bij de flats), met een grote opkomst als resultaat. In samenwerking met het jongerenwerk is gerealiseerd dat graffiti-spueters de aangebrachte graffiti in een hal zelf verwijderd hebben. De uitvoerende werkzaamheden aan de flats zijn gestart in 2005. De aanpak van de woonomgeving start in 2006.

Het Lijntje

De leefbaarheid van de omgeving van het Lijntje staat onder druk. Deze nieuwbouwbouwt (1992) ligt aanpalend aan de Eindhovense wijk Woensel West. De leefbaarheidsknelpunten van deze buurt waaiëren over naar het Lijntje. Vervuiling van voortuinen en het straatbeeld is daarvan een dominante uitingsvorm. De aanpak van dit probleem is erop gericht om de bewoners medeverantwoordelijkheid te laten dragen voor de eigen leefomgeving. Energie is gestoken in het bijeenbrengen van bewoners en de organisatie van gezamenlijke werkdagen. De vervolgstap is het formeel regelen en faciliteren van het beheer van de gezamenlijke voortuinen door de bewoners. Voor de begeleiding van dit project heeft Domein voor de periode 2005 en 2006 extra opbouwwerkuren ingekocht. De resultaten over 2005 zijn aanleiding geweest om de invulling voor 2006 aan te passen.

Achterpadenproject Eckart

Een goed onderhouden woning, een veilige woning voorzien van het Politiekeurmerk, de wetenschap dat bij conflicten met buurtgenoten teruggevallen kan worden op buurtbemiddeling en wijkbeheerders van Domein. Dat alles draagt bij tot plezierig wonen. Van belang is ook de kwaliteit van de woonomgeving aan de achterkant van de woningen.

Reden voor een pilot in 2005 om in de buurt Eckart in samenwerking met bewoners de renovatie van de brandgangen en schuttingen ter hand te nemen. Het bijzondere in dit project was dat bij het maken van keuzes bewoners van een blok met elkaar in overleg moesten gaan en van elkaar afhankelijk waren. Veelzeggend was de opmerking van een bewoner dat hij in 11 jaar voor het eerst had gesproken met een medeblokbewoner enkele woningen verder. Overigens met zeer veel plezier! Deze aanpak heeft geleid tot een hoog deelnamepercentage van ongeveer 100% van de bewoners.

Project Skôn Wonen aan de Boschdijk

In een samenwerkingsverband tussen de gemeente Eindhoven, Domein en betrokken bewoners is in 2005 gewerkt aan het verbeteren van de leefomgeving van de Boschdijk. Getroffen maatregelen zijn: de organisatie van een grootscheepse schoonmaakdag, de renovatie van plantsoenvakken, de aanpak van hondenpoepoverlast, het afsluitbaar maken van achterpaden, het verbeteren van verlichting bij gemeenschappelijke terreinen en entree's.

De kosten van dit project zijn door gemeente Eindhoven en Domein gedeeld.

Leefbaarheid in cijfers

In totaal heeft Domein in 2005 zo'n € 184.000,- aan leefbaarheidsprojecten uitgegeven, € 70.000,- meer dan in 2004.

SAMENWERKING MET BEWONERS

De samenwerking met bewoners vindt op verschillende niveaus plaats. De dienstverlening van Domein kwam tot stand in samenspraak met de individuele huurder. Op ondernemingsniveau was er overleg met de Klantenraad, die namens de bewonersorganisaties uit Best, Eindhoven en Son en Breugel de gesprekspartner is voor Domein. Op complex- en buurniveau waren de bewonerscommissies of -comité's de gespreks- en samenwerkingspartner van Domein.

Voor de samenwerking met bewoners waren de kernwaarden uit de missie van Domein: respectvol, open en betrokken richtinggevend. Deze moesten op alle niveaus gaan doorklinken in de communicatie en samenwerking met de bewoners.

Overleg Klantenraad

In 2005 heeft er 6 keer overleg plaatsgevonden met de Klantenraad en 20 keer met een van de commissies van de Klantenraad: over het huurbeleid, de dienstverlening en de samenwerking tussen Klantenraad en Domein.

Op initiatief van de Klantenraad heeft een commissie met vertegenwoordigers vanuit het management van Domein samen met enkele leden van de Klantenraad, de commissie Zeggenschap en Invloed, de huidige samenwerking geëvalueerd en aanbevelingen gedaan voor verbetering. Dat moet leiden tot aanscherping van de samenwerkingsovereenkomst in 2006.

Richtinggevende uitspraken van de commissie Zeggenschap en Invloed zijn:

- De Klantenraad en Domein willen bevorderen dat huurders zelf verantwoordelijkheid nemen voor het woon- en leefklimaat.
- De betrokkenheid van de Klantenraad bij de koersbepaling van Domein betekent niet dat zij mede-verantwoordelijk is voor de dienstverlening door Domein.

Overleg met bewonerscommissies

Deze commissies zijn voor Domein van groot belang. Samen met bewonerscommissies werken we aan leefbare wijken en buurten en aan de voorbereiding van groot onderhoud- en herstructureringsprojecten. Via het overleg met huismeesters en wijkbeheerders geven huurders belangrijke signalen aan Domein over de kwaliteit van de dienstverlening, de woonwensen en de leefbaarheid.

Bewonerscommissies zijn daarnaast belangrijk voor de collectieve belangenbehartiging op blok- en buurniveau.

In 2006 heeft 104 keer overleg plaatsgevonden met bewonerscommissies. Onderwerpen die daarbij aan de orde zijn geweest, waren:

- aanpak leefomgeving (schoonmaakacties etc.)
- inrichting groenvoorziening
- parkeerproblemen
- servicediensten en servicekosten
- planmatig onderhoud
- onderhoudsklachten

Klachtencommissie

Sinds de oprichting in 1999 behandelt de klachtencommissie klachten van individuele huurders en brengt hierover advies uit aan de directie. Zij zorgt ervoor dat de ingediende klachten binnen redelijke termijn door Domein worden behandeld en zo mogelijk worden opgelost.

De klachtencommissie bestond in 2005 uit:
de heer W. Populier, onafhankelijk voorzitter
de heer A. Stuurstraat, lid namens de Raad van Toezicht van Domein
de heer J. Näring, lid namens de huurders in Best en Son en Breugel
de heer A. van Lieshout, lid namens de huurders in Eindhoven

Mevrouw E. van Montfoort vervulde de functie van ambtelijk secretaris van de commissie.

In 2005 zijn drie zaken behandeld. Eén klacht werd ongegrond verklaard: de andere twee gegrond. Deze zijn alsnog naar tevredenheid van de huurders afgewikkeld. Het oordeel van de klachtencommissie in haar jaarverslag: "Het aantal klachten blijft onverminderd op een laag niveau. De conclusie over het jaar 2005 mag op dit punt wederom zijn dat Domein een scherp oog heeft voor de klant en haar werk en verantwoordelijkheid serieus neemt. Dat daarbij het werk van de klachtencommissie door Domein wordt gewaardeerd, past in datzelfde beeld. De leden van de commissie zijn in ieder geval tevreden over de samenwerking met Domein en de klagers in het afgelopen jaar."

WONEN, WELZIJN EN ZORG

Domein vindt het van groot belang dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en ondersteund worden om regie te houden over hun eigen leven. Zij is zich ervan bewust dat dat in toenemende mate om samenwerking in de keten wonen-welzijn-zorg vraagt. De aanstaande introductie van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning brengt de gemeenten in de positie om de agenda voor die samenwerking te bepalen. Bovendien wordt daarmee de doelgroep verbreed. Het gaat dan niet alleen meer om ouderen maar ook om anderen die zorg en ondersteuning behoeven, mensen met een lichamelijke of geestelijk beperking of (ex-)psychiatrische patiënten.

Domein werkt langs een aantal wegen aan de realisatie van haar visie:

- het opplussen en aanpassen van haar woningen (zie kwaliteit van de woningvoorraad)
- experimenteren met nieuwe woonvormen voor ouderen, maar ook andere zorgbehoevenden
- werken aan levensloopbestendige wijken

Met SVVE De Archipel verkent zij de mogelijkheden voor samenwerking in een aantal concrete projecten in Best, Eindhoven en Son en Breugel. Het aanbieden van de gemak- en zorgdiensten aan de huurders van Domein is ook onderdeel van deze verkenning.

De samenwerking in de keten wonen-welzijn-zorg krijgt in iedere gemeente op een andere wijze vorm.

Best

Tijdens de bijeenkomst met als motto "Ontmoetingsplaats voor Verandering" die Domein in 2005 in Best organiseerde, benadrukten de aanwezige zorg- en opvanginstellingen het belang van een goede samenwerking en van levensloopbestendige wijken. Zij stelden voor om DOOR!-achtig overleg voor Best te organiseren en te gaan werken aan preventieve woonbegeleiding.

Het in aanbouw zijnde complex aan de Koningin Julianaweg, dat 25 appartementen en een zorgsteunpunt voor SVVE De Archipel omvat, werd als een goed voorbeeld van een bijdrage aan levensloopbestendige wijken genoemd, dat vervolg zou moeten krijgen in andere wijken. De gemeente heeft Domein en SVVE De Archipel gevraagd om iets dergelijks te realiseren op het terrein van of in de directe omgeving van de Lidwinakerk.

Daarnaast werkt Domein in Best in nauw overleg met Cello aan de realisatie van 24 woningen voor de gehandicapte patiënten van Cello aan de Heilig Hartstraat.

Eindhoven

In Eindhoven experimenteert de gemeente met woon-servicezones. Domein participeert actief in de woon-servicezone Woensel-Zuid. Het gaat daarbij om de totstandkoming van partijen in een wijk waarin voldoende voorzieningen zijn om zelfstandig te kunnen wonen, ook voor de minder mobiele en zelfredzame mensen. De mogelijke bijdrage van Domein is gelegen in het bouwen van nultrede woningen in het wijkvernieuwingsproject Weteringstraat en omgeving en het realiseren van ruimte voor eerstelijns gezondheidszorg, zorgsteunpunt en ontmoetingsruimte in Oud-Woensel.

In de buurt Gerardusplein is Domein een van de initiatiefnemers voor de herontwikkeling van de scholen aan de Geraniumstraat eveneens voor eerstelijns gezondheidszorg, zorgsteunpunt en ontmoetingsruimte.

De projectontwikkeling van de bouw van woningen aan de Tonnaerstraat voor onder andere ca. 26 gehandicapten van Triocen heeft ernstige vertraging opgelopen doordat het stedenbouwkundig plan tot tweemaal toe door de buurt is afgewezen. Dat heeft geleid tot een geheel vernieuwde opzet die in overleg met de buurt tot stand komt. De

planvoorbereiding loopt door tot in 2006. In de wijk 't Ven worden daarnaast 19 woningen gerealiseerd voor gehandicapte cliënten van Triocen. Daarvoor wordt een aantal verouderde seniorenwoningen in deze wijk gesloopt. De bouwstart is gepland eind 2006, begin 2007.

Son en Breugel

Domein bereidt samen met de gemeente en de Stichting Welzijn een woonzorgcentrale voor. Het doel is een punt voor informatie, advies en ondersteuning aan inwoners die vragen hebben op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Daarnaast is zij betrokken bij de modernisering van de Vloed door SVVE De Archipel en ontwikkelt zij zorgapparaten woningen voor senioren op het HIVA-terrein aan het Kanaal. Zij onderzoekt met SVVE De Archipel de mogelijkheden van een kleinschalige PG-voorziening aan de Amerikalaan. In het centrumgebied ontwikkelt Domein met de gemeente een multifunctioneel gebouw waarin 15 appartementen voor ouderen voorzien zijn.

KWALITEIT DIENSTVERLENING

Om de kwaliteit van de dienstverlening te bewaken maakt Domein onder andere gebruik van klanttevredenheidsenquêtes bij de afhandeling van reparatieverzoeken en groot onderhoud. De respons bij de enquêtes bedraagt gemiddeld 45%. De afhandeling van reparatieverzoeken en het groot onderhoud zijn in 2005 gewaardeerd met een gemiddeld cijfer van 8,1.

Daarnaast wordt de kwaliteit van de dienstverlening getoetst door KWH, instituut voor kwaliteitszorg in de corporatiesector. In 2005 was de waardering gemiddeld een 8. Daarbij zijn de navolgende onderdelen getoetst:

- corporatiebezoeken 7,9
- woning zoeken 7,9
- woning betrekken 8,0
- huur betalen 8,3
- reparatieverzoeken 7,8

Ook de Klantenraad houdt door middel van de commissie Dienstverlening een vinger aan de pols. Met deze commissie bespreken de managers van Domein, aan de hand van signalen van de Klantenraad, knelpunten inzake de dienstverlening van Domein. In 2005 is de commissie twee keer bij elkaar geweest en zijn operationele knelpunten besproken.

SAMENWERKING GEMEENTEN

Prestatieafspraken Best

In het voorjaar heeft Domein met de gemeente Best overeenstemming bereikt over de kadernotitie prestatieafspraken. De kadernotitie die de Woonvisie van Best als vertrekpunt heeft, beschrijft de intenties waarmee de partijen uitvoering geven aan de woonvisie en de onderwerpen waarover zij bilateraal afspraken maken. Dat laatste vindt plaats met het College dat na de verkiezingen van maart 2006 aantreedt.

Om ook de stakeholders in Best invloed te geven op de keuzes, heeft Domein in december 2005 een bijeenkomst georganiseerd met als titel "Ontmoetingsplaats voor verandering".

Daar is met alle betrokken partijen gesproken over de opgaven die er in Best liggen en de mogelijke bijdragen van Domein in samenwerking met andere betrokkenen. De resultaten vormen input voor ons ondernemingsplan en de prestatieafspraken in Best.

Prestatieafspraken Eindhoven

In juni hebben de Eindhovense corporaties hun handtekening gezet onder de raamovereenkomst met de gemeente. Deze raamovereenkomst vormt de opmaat naar individuele prestatieafspraken.

De gemeente heeft de corporaties verzocht om voor eind 2005 hun bijdrage aan het gemeentelijk beleidsprogramma "Wonen in beeld" te brengen en vast te leggen in de vorm van prestatieafspraken.

Domein heeft aan dit verzoek voldaan en zich daarbij met name gericht op 2006. Zij heeft de gemeente aangeboden om in 2006, in het verlengde van haar ondernemingsplan, meerjarige afspraken te maken. Daarbij gaat Domein uit van wederkerigheid, zodat er synergie ontstaat tussen gemeentelijke inspanningen en die van de corporatie.

Het overleg over de voorstellen is van eind 2005 naar 2006 verschoven en over de gemeenteraadsverkiezingen heen getild.

Prestatieafspraken Son en Breugel

Samen met de gemeente Son en Breugel heeft Domein ABF-research opdracht gegeven om de woningmarkt in Son nader te analyseren als onderlegger voor een woonvisie in deze gemeente.

Het onderzoek is in november afgerond. De verwachting is dat er na de verkiezingen gezamenlijk conclusies getrokken kunnen worden. Domein beschouwt de analyse als onderbouwing voor haar visie op de opgaven in Son en Breugel en de uitbreidingsopgave in Son. Mede op basis daarvan maakt Domein in 2006 de prestatieafspraken met de gemeente.

SAMENWERKING EN VERBINDINGEN

Futura

Domein werkt in Futura samen met vijf andere Brabantse woningcorporaties.

Deze corporaties zijn Wonen Breburg (Tilburg en Breda), Aramis (Roosendaal), Casade (Waalwijk, Kaatsheuvel en Sprang-Capelle), Cires (Oosterhout) en Singelveste (Breda). De directeuren van de corporaties vormen samen het bestuur van Futura.

In Futuraverband wordt onder andere gewerkt aan de kernthema's Productontwikkeling en Innovatie, Informatisering en Automatisering, Financiën en Treasury en Personeel & Organisatie. Op deze terreinen vervult Futura verschillende rollen. De ene keer als platform waar medewerkers van de verschillende corporaties elkaar ontmoeten voor kennisuitwisseling en innovatie, de andere keer als producent die onder meer beleidskaders, innovatieve producten en invoeringsplannen ontwikkelt en beheert.

PEC

Het Platform Eindhovense Woningcorporaties (PEC) is in 2005 vijf keer bij elkaar geweest.

Hierbij zijn onder andere de volgende zaken besproken: breedband, sanctie- en kansenbeleid, stedelijke vernieuwing, preventie huisuitzetting, Wet Maatschappelijke Ondersteuning, prestatieafspraken gemeente en woonruimteverdeelsysteem.

Goede doelen

In 2005 zijn onder andere schenkingen gedaan aan Homeplan (€ 5.000,-) en een bijdrage voor de slachtoffers van de tsunami in Azië.

Breedband

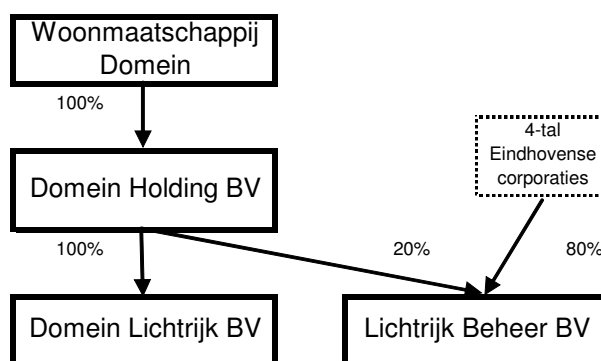
Domein heeft samen met de Eindhovense woningcorporaties een initiatief genomen om de woningen in Eindhoven te voorzien van glasvezelbekabeling. De eerste fase is in 2005 opgeleverd en houdt in dat ca. 6.000 woningen in Tongelre zijn aangesloten op een glasvezelinfrastructuur. De komende jaren zullen de overige wijken in Eindhoven worden aangesloten.

Voor de aanleg en exploitatie van de glasvezelinfrastructuur is de exploitatiemaatschappij NEME BV opgericht. Via een gezamenlijk opgerichte commanditaire vennootschap nemen de Eindhovense corporaties deel aan NEME BV.

Hiertoe heeft Domein einde 2005 Domein Lichtrijk BV opgericht. Vanuit deze BV wordt de financiering van NEME BV verzorgd. Domein neemt niet rechtstreeks deel aan Domein Lichtrijk BV maar via Domein Holding BV. Op deze manier beogen we de afstand tussen de toegelaten instelling en NEME BV zo groot mogelijk te laten zijn. In de beleidsvisie van de Minister van VROM van 12 december 2005 spreekt zij over de mogelijkheid van woningcorporaties om woongerelateerde nevenactiviteiten, zoals bijvoorbeeld de aanleg van glasvezelbekabeling, onder te brengen in zogenaamde vrije dochterondernemingen. In deze geest is ook de constructie opgezet door de Eindhovense woningcorporaties. Daarnaast is Domein voor 1/5 aandeelhouder van de Lichtrijk Beheer BV. De overige vier Eindhovense woningcorporaties zijn de andere aandeelhouders.

De organisatiestructuur na oprichting van de deelnemingen eind 2005 voor de toegelaten instelling Domein en de opgerichte BV'S ziet er als volgt uit:

BV structuur Woonmaatschappij Domein



Deze B.V.'s zijn in de jaarrekening van Woonmaatschappij Domein geconsolideerd, gewaardeerd op de nettovermogenswaarde van de deelneming, opgenomen. Daarnaast is voor elke B.V. een eigen jaarrekening opgesteld. Het bestuur van deze B.V.'s wordt, met uitzondering van de deelneming in Lichtrijk beheer B.V., volledig gevoerd door Stichting Woonmaatschappij Domein.

Domein Holding B.V. heeft een geplaatst kapitaal van € 18.000,- en is volledig met leningen gefinancierd vanuit Woonmaatschappij Domein. Domein Lichtrijk B.V. heeft een geplaatst kapitaal van € 18.000,- en is volledig met leningen gefinancierd vanuit Domein Holding B.V.

Reggeborgh BV

Daarnaast heeft Domein zich, samen met de overige Eindhovense woningcorporaties, garant gesteld voor een lening van € 6,5 miljoen van Reggeborgh BV aan NEME BV. Reggeborgh BV is een bank die gelieerd is aan Volker Wessels. Deze garantstelling loopt tot eind maart 2006. Voor die datum moet duidelijk zijn wat de deelname van Reggeborgh BV in NEME BV gaat zijn.

VVE's

Domein is bij een aantal VVE's betrokken die al meerdere jaren bestaan. Dat zijn:

VVE Vijverlaan
Beheer
Aandeel Domein:
Aandeel particulier

VVE diensten Nederland-Son
4 appartementen
12 appartementen

VVE Kattenrug
Beheer
Aandeel Domein:

VVE diensten Nederland-Eindhoven
69 appartementen (4763 stemmen)
36 appartementen (2666 stemmen)
98 parkeerplaatsen (490 stemmen)
27 appartementen (2081 stemmen)

Aandeel particulier:

VVE Kuiltjeshei
Beheer
Aandeel Domein:
Aandeel particulier:

VVE diensten Nederland-Eindhoven
24 appartementen (268 stemmen)
4 penthouses (88 stemmen)

VVE Zandvis
Beheer Domein
Aandeel Domein: 38 woningen (38 stemmen)
Aandeel particulier: 32 woningen (32 Stemmen)

VVE Siermanhof
Deze VVE is niet actief. Er worden geen kosten namens de VVE gemaakt. Het enige aandeel dat Domein in deze VVE heeft is één garage. De overige leden zijn allemaal eigenaren van woningen. Destijds is de VVE opgericht voor het beheer van een parkeerterrein.

VVE Van Gentlaan
Beheer VVE diensten Nederland-Breda
Aandeel Domein: 25 appartementen (1 stem)
Aandeel particulier: 5 winkelruimten (1 stem)

VVE Zanderij
Beheer VVE diensten Nederland-Eindhoven
Aandeel Domein: 76 appartementen & 55 Parkeerplaatsen
Aandeel particulier: 12 appartementen

De risico's van deze deelnemingen zijn beperkt omdat Domein een meerderheidsbelang heeft en daarmee ook de zeggenschap. In de andere gevallen zijn de risico's beperkt omdat Domein slechts naar rato bijdraagt.

ORGANISATIE

Organisatieontwikkeling

Het jaar 2005 heeft voor Domein vooral in het teken gestaan van een ingrijpende organisatieverandering. Door de beëindiging van de samenwerking in Cobraverband zijn de backoffice activiteiten per 1 juli 2005 opnieuw bij Domein ondergebracht. In de nieuwe opzet is gekozen voor een structuur met vier sectoren: Klanten, Strategie en Beleid, Bedrijfsbeheer en Vastgoedontwikkeling. Met deze structuur kunnen wij optimaal invulling geven aan onze missie en visie, zoals wij die in het ondernemingsplan 2005-2006 hebben vastgelegd. Bij de inrichting van de nieuwe organisatiestructuur zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Klant centraal

Een kwalitatief goede dienstverlening aan de klant staat bij Domein hoog in het vaandel. Dit krijgt onder andere vorm door een snelle en adequate afhandeling van binnenkomende vragen door het team klantelingen. Daarnaast willen wij een betere afstemming van onze producten en dienstverlening op de behoeften van toekomstige en huidige bewoners. De sector Strategie en Beleid is in de lijn geplaatst als het begin van het proces gericht op klanten.

Gebied centraal

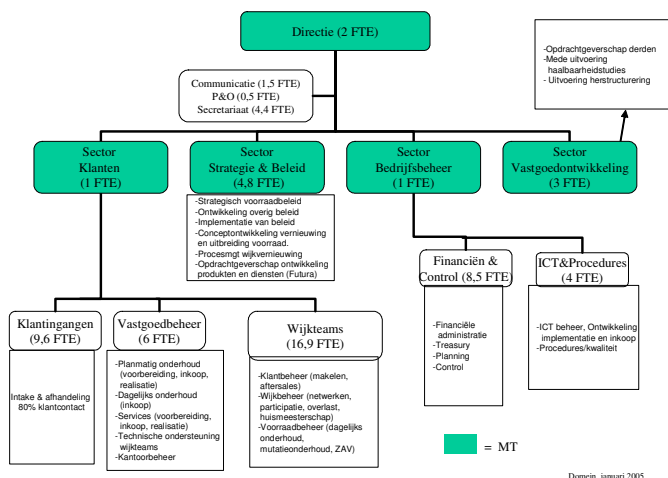
De waardering van de klant voor zijn woning, maar ook de waarde van het vastgoed wordt sterk bepaald door het gebied waarin de woning of het vastgoed zich bevindt. Sturing op leefbaarheid is daarom van groot belang. Een integrale aanpak door middel van multidisciplinaire gebiedsteam is een belangrijke succesfactor daarvoor. Daarnaast zijn wijk- en complexvisies van belang. Het gebiedsteam is verantwoordelijk voor de uitvoering daarvan. De sector Vastgoedontwikkeling is verantwoordelijk voor het optimaliseren van de potenties van gebieden binnen de volkshuisvestelijke kaders. Hetzij door transformatie in de vastgoedportefeuille, hetzij door acquisitie en ontwikkeling van nieuwe locaties. Het procesmanagement wijkvernieuwing is ondergebracht bij deze sector.

Samenwerking centraal

Voor het realiseren van bepaalde projecten is samenwerking met strategische partners belangrijk. In deze zin ontwikkelt Domein zich steeds meer tot een netwerkorganisatie. Domein wil samenwerken vanuit kracht. Dat betekent dat de eigen bedrijfsvoering goed op orde moet zijn. De sector Bedrijfsbeheer vervult daarin een belangrijke rol. In 2005 zijn 2 majeure projecten geëntameerd: het beschrijven van de bedrijfsprocessen en het implementeren van een nieuw automatiseringssysteem. Daarnaast is een begin gemaakt met het opstellen en implementeren van een planning- en controlcyclus.

Samenwerking is niet alleen een noodzakelijke voorwaarde voor het realiseren van de ambities, maar ook voor het verwerven van voldoende kwaliteit. Domein wil en kan niet alle specialismen in huis hebben, en zal voor specifieke onderdelen samenwerkingscontracten afsluiten met terzake deskundige partijen. Voorbeelden van specialismen die worden uitbesteed zijn bouwmanagement, juridische en fiscale ondersteuning en treasury.

Een en ander heeft geleid tot de volgende organisatiestructuur:



Domein, januari 2005

De implementatie van de nieuwe organisatie is in 2005 voortvarend opgepakt. Er zijn 9 nieuwe medewerkers in dienst getreden, zowel op leidinggevend als uitvoerend niveau. Met de in totaal 65 medewerkers is een proces doorlopen om onze kernwaarden: respectvol, open en betrokken in ons dagelijks handelen mee te nemen, dit zowel richting de klant als richting collega's.

Tabel: aantallen medewerkers

Medewerkers in aantallen	65
Fte	54,6
% mannen	46%
% vrouwen	54%
% parttime	40%
% fulltime	60%

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage, uitgedrukt in een gewogen gemiddelde, is in de verslagperiode 4,2%. In 2004 bedroeg dit percentage 6,55%.

De ziekteverzuimfrequentie in het verslagjaar was 1,76%.

Tabel: verzuimduur

	%
Kortdurend verzuim (t/m 7 dagen)	41,6
Middellang verzuim (t/m 42 dagen)	17,4
Langdurig verzuim (> 42 dagen)	41,0
Totaal	100,00

Overleg Ondernemingsraad

De directie heeft in 2005 maandelijks overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. Onderwerpen die hierbij aan de orde kwamen zijn onder andere: de reorganisatie van de afdeling Klanten, het Futura-ondernemingsplan, de personeelsevaluatiecyclus, de gedragscode, de begroting 2006, de levensloopregeling, de ziektekostenverzekering en de vacatures.

FINANCIËEL BELEID

Domein streeft een financiële positie na die enerzijds de continuïteit op lange termijn waarborgt en voldoende weerstand biedt aan mogelijke financiële tegenvallers en die anderzijds de mogelijkheid biedt om de maatschappelijke opgaven te realiseren. Een gezonde financiële positie is ook van belang voor het aantrekken van financieringen tegen gunstige condities.

In de tijdshorizon van het vigerende ondernemingsplan van Domein (2005-2006) wordt uitgegaan van een gewenste structurele solvabiliteit van minimaal 15% op basis van waardering van de materiële vaste activa tegen actuele waarde, lees bedrijfswaarde. Jaarlijks wordt de financiële positie van woningcorporaties beoordeeld door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Uit de beoordeling van het CFV blijkt dat zij uitgaan voor Domein van een minimum gewenste solvabiliteit van 12,6%. Dit op basis van een inschatting van het risicoprofiel ten aanzien van bedrijfsvoering, projecten, marktpositie en andere zaken. Domein heeft deze doelstelling verhoogd naar 15% gezien het feit dat de door de corporatie berekende bedrijfswaarde door het CFV voor afwijkende parameters alleen naar beneden wordt bijgesteld. Dit betekent dat het CFV voor de berekening van de solvabiliteit een lagere bedrijfswaarde hanteert dan Domein waardoor het solvabiliteitspercentage lager uitkomt.

De solvabiliteit op basis van de minimum waarderingsgrondslag was ultimo 2005 16,5%, op basis van waardering tegen actuele waarde 50%. Uit de meerjarenprognose blijkt dat deze solvabiliteit zwaar onder druk komt te staan door de herstructurerings- en nieuwbouwplannen.

In het nieuw op te stellen ondernemingsplan 2007-2010 zal een duidelijke relatie worden gelegd tussen de gevraagde maatschappelijke investeringen in o.a. nieuwbouw en herstructurering en de mogelijkheid van extra opbrengsten bij verkoop- en huurbeleid. Domein wil op een transparante manier duidelijk maken hoe de keuzes worden gemaakt in maatschappelijk investeren en renderen.

Het eigen vermogen van Domein bedroeg ultimo 2005 € 35,4 miljoen tegenover € 32,6 miljoen ultimo 2004. De belangrijkste mutaties betreffen:

- a. aanpassen parameters voor de berekening van de bedrijfswaarde. Hierdoor heeft er een correctie op de afwaardering in 2004 van de activa plaatsgevonden (plus € 1,8 miljoen);
- b. storting voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw- en herstructureringsprojecten (min € 3,5 miljoen);
- c. jaarresultaat uit verkopen (plus € 1,2 miljoen);
- d. jaarresultaat uit exploitatie (plus € 3,4 miljoen).

Waardering van het bezit

Domein waardeert haar bezit op basis van de minimum waarderingsgrondslag, te weten de historische kostprijs minus de afschrijvingen dan wel lagere bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt per complex bepaald en geeft de toekomstige verdien capaciteit van dat complex weer. In de jaarrekening zijn bij de waarderingsgrondslagen van de materiële vaste activa de parameters voor de bedrijfswaardeberekening toegelicht. De belangrijkste gehanteerde beleidslijnen in deze zijn zoveel mogelijk aansluiten bij de werkelijk verwachte kosten en opbrengsten en daar waar deze moeilijk zijn in te schatten is aansluiting gezocht bij de parameters zoals die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden gehanteerd.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de jaarrekening 2004 betreffen:

- Disconteringsvoet
Gezien de aanhoudende lage rente op lange termijn is de disconteringsvoet verlaagd van 6,25% naar 6,00%. Dit is overeenkomstig het advies van het WSW.
- Huuropbrengsten
In het verleden is bij de bedrijfswaardeberekening geen rekening gehouden met de huurharmonisatie. Huurharmonisatie betekent dat bij nieuwe verhuringen de huur wordt verhoogd naar de voor dat complex vastgestelde streefhuur. Aangezien dit reeds geformaliseerd en geïmplementeerd beleid bij Domein is, wordt met ingang van deze jaarrekening voor de bedrijfswaardeberekening wel rekening gehouden met deze extra huuropbrengsten. In 2005 bedroegen de extra opbrengsten door huurharmonisatie € 250.000,-.
- Betaalbaarheidshoofden
Met ingang van 2006 moeten de corporaties een bijdrage verstrekken aan de overheid voor de huursubsidie. Voorlopig is zeker dat de corporaties deze bijdrage voor de jaren 2006 t/m 2010 moeten betalen, maar de verwachting is dat deze bijdrage structureel gaat worden. Mede op advies van het WSW en gezien de hoogte van deze bijdrage heeft Domein voor de berekening van de bedrijfswaarde rekening gehouden met het betalen van deze betaalbaarheidshoofden voor de rest van de levensduur van de woningen. Voor 2006 zal de bijdrage naar verwachting € 474.000,- bedragen, voor 2007 en de daaropvolgende jaren € 962.000,-.
- Verkoopopbrengsten
Ultimo 2005 heeft Domein 110 woningen uit het bestaand bezit aangeduid als verkoopwoningen. Bij de berekening van de bedrijfswaarde was tot nu toe geen rekening gehouden met deze toekomstige verkoopopbrengsten. Met ingang van 2005 wordt hiermee wel rekening gehouden. Voor de inschatting van de verkoopopbrengsten is uitgegaan van een verwachte mutatiegraad van 4%.

Mede door aanpassing van de parameters is de bedrijfswaarde van de woningen verhoogd van € 240 miljoen naar € 250,5 miljoen en de bedrijfswaarde van de niet woningen (bedrijfsruimtes, woonwagens en dergelijke) van € 15 miljoen naar € 21 miljoen. De totale bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt ultimo 2005 € 271,5 miljoen versus een boekwaarde van € 198,7 miljoen.

Domein heeft besloten de aanpassing van de minimum waarderingsgrondslag naar waardering tegen actuele waarde door te voeren met de jaarrekening van 2006. Op dat moment is het nieuwe ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid 2007-2010 gereed en kunnen de hieruit voortvloeiende consequenties mee worden genomen bij de berekening van de actuele waarde.

Financieringen en beleggingen

Het beleid ten aanzien van financieringen en beleggingen is vastgelegd in een treasurywet (in Futuraverband vastgesteld in oktober 2003).

De belangrijkste uitgangspunten in dit wet zijn:

- maximale interne financiering
- signaleren, spreiden en reduceren van renterisico's
- signaleren, spreiden en reduceren van beleggingsrisico's
- zorgdragen voor kosteneffectief en efficiënt betalingsverkeer

In januari 2006 heeft Domein een treasuryscan laten uitvoeren. Op basis hiervan heeft Domein een aantal acties uitgezet om de huidige lage rente vast te zetten voor de financieringsbehoefte en renteconversies in de komende drie jaar.

- Leningen
De langlopende schulden bedragen ultimo 2005 € 146,7 miljoen. Door renteconversies en herfinancieringen is de gemiddelde rentevoet verlaagd van 5,8% over 2004 naar 5,2% over 2005.
- Beleggingen
De belegging zoals deze in de jaarrekening over 2004 is opgenomen ten bedrage van € 2,2 miljoen is in april 2005 vrijgevallen en aan het saldo van de rekening courant toegevoegd.
- Huisbankier
De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) is de huisbankier van Domein. Samen met de Futuracollega's neemt Domein deel aan een rentecompensabel stelsel dat wordt gevormd door een rekening-courant kredietlimieten. Concreet betekent dit dat Domein een kredietlimiet van maximaal € 14,6 miljoen bij de BNG heeft. De omvang van deze kredietfaciliteit blijft binnen de norm van het WSW van 7,5% van de materiële vaste activa.

Bezoldiging van de bestuurder

De bezoldiging van de directeur bestuurder van Domein bedroeg in het verslagjaar 2005 € 119.000,-.

VERKLARING

Bij deze verklaart Stichting Woonmaatschappij Domein dat zij in het jaar 2005 wederom haar inspanningen en financiële middelen heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.