

INHOUDSOPGAVE

1. VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG	
2. ALGEMENE BESCHOUWING	3
3. BELEID EN ACTIVITEITEN IN 2006	6
3.1. Voldoende betaalbaar aanbod	7
3.1.1. Prijs van de woningvoorraad in 2006	7
3.1.2. Huurprijsbeleid in 2006	8
3.1.3. Huurtoeslag.....	8
3.1.4. Huurderving en ontruiming 2006	8
3.1.5. Preventie uit-huis-zetting	9
3.1.6. Tweede-kans-beleid	9
3.2. Voldoende keuzes in kwaliteit, type en eigendomsvorm van de woning.....	10
3.2.1. Aanpassing van de woonruimteverhuurregels	10
3.2.2. Betaalbaar aanbod en verhuur aan bijzondere doelgroepen	10
3.2.3. Samenstelling van de woningvoorraad in 2006.....	10
3.2.4. Kwaliteit van de woningvoorraad in 2006.....	11
3.2.5. Onderhoud in 2006	11
3.2.6. Aanpassingen aan de woning in 2006.....	12
3.2.7. Verhuur in 2006	12
3.2.8. Huisvesting bijzondere doelgroepen 2006	14
3.2.9. Commerciële verhuur 2006: Close to Home	15
3.2.10. Verkoop en aankoop in 2006.....	15
3.3. Dynamiek in de vastgoedportefeuille	17
3.3.1. Strategisch voorraadbeleid	17
3.3.2. Voorraadstrategieën	17
3.3.3. De leeftijdsopbouw van de woningvoorraad in 2006.....	17
3.3.4. Ambitieuze nieuw- en verkoopprogramma 2007-2016.....	18
3.3.5. Nieuwbouwproductie	18
3.3.6. Wijkvernieuwing.....	20
3.4. Voldoende inbreng van de klant in de kwaliteit van de woning	22
3.4.1. Best - De Kantonnier	22
3.4.2. Eindhoven - Akkerwijk	22
3.4.3. Son en Breugel.....	22
3.5. Klant heeft inbreng in de eigen leefomgeving en in beleid en beheer van Domein	23
3.5.1. Overleg met de Klantenraad.....	23
3.5.2. Bewonersdag.....	23
3.5.3. Klachtenprocedure.....	23
3.5.4. Klachtencommissie.....	24
3.5.5. Kwaliteit van de dienstverlening	24
3.6. Werken aan vitale wijken en buurten	25
3.6.1. Politiekeurmerk Veilig Wonen.....	25
3.6.2. Complexbeheerders	25
3.6.3. Leefbaarheidsactiviteiten en -projecten.....	26
3.7. Streven naar een sluitende keten van maatschappelijke dienstverlening voor onze klanten ...	28
3.8. Leveren van prestaties in gemeenten.....	30
4. ORGANISATIE	31
4.1. Organisatieontwikkeling	32
4.1.1. Ziekteverzuim	33
4.1.2. Overleg met de ondernemingsraad in 2006	33
4.2. Samenwerking en verbindingen.....	34
4.2.1. Futura.....	34
4.2.2. PEC.....	34
4.2.3. Breedband	34
4.2.4. Reggeborgh BV	35
4.2.5. VVE's	35

5. FINANCIEEL BELEID EN RESULTAAT	37
5.1. Uitgangspunten financieel beleid	38
5.1.1. Minimale solvabiliteit.....	38
5.1.2. Transparantiebalans	38
5.2. Waardering van het bezit	40
5.3. Ontwikkeling van het weerstandsvermogen 2006-2011	41
5.4. Financieringen en beleggingen	42
6. RAPPORT VAN BEVINDINGEN.....	43
7. VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT.....	48
7.1. Algemeen	49
7.2. Samenstelling.....	49
7.3. Taak en werkwijze.....	51
7.4. Onafhankelijkheid.....	52
7.5. Deskundigheid	52
7.6. Bestuur	53
7.7. Honorering raad van toezicht.....	53
JAARREKENING 2006.....	54
1. Balans per 31 december 2006.....	55
2. Winst- en verliesrekening over 2006.....	57
3. Kasstroomoverzicht.....	58
4. Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening	59
4.1. Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat	59
4.2. Toelichting op de balans	63
4.3. Toelichting op de winst- en verliesrekening	75
5. Kengetallen	79
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2006	80
6. Geconsolideerde balans per 31 december 2006.....	81
7. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2006	83
8. Geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	84
9. Toelichting op de geconsolideerde balans en de winst- en verliesrekening	85
9.1.Toelichting op de geconsolideerde balans	85
9.2.Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	86
10. Overige gegevens	87
11. Accountantsverklaring.....	88

ALGEMENE BESCHOUWING

2006 was het tweede jaar van het ondernemingsplan dat is opgesteld toen Domein in 2004 besloot zelfstandig verder te gaan na een afgebroken samenwerking met twee andere corporaties. In de periode tot en met 2006 moest de werkorganisatie weer op orde gebracht worden, zodat Domein vanaf 2007 haar vleugels weer zou kunnen uitslaan.

Het ondernemingsplan 2005-2006 had vijf hoofddoelstellingen:

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.

Geconstateerd mag worden dat deze doelstellingen grotendeels gerealiseerd zijn. Reden waarom de directie zijn waardering voor de inzet van de medewerkers uitdrukkelijk uitgesproken heeft.

De belangrijkste prestatie van de werkorganisatie was de oplevering van het nieuwe ondernemingsplan 2007 – 2010. Dit strategisch plan geeft richting aan de jaarplannen en de activiteiten en biedt bovendien een basis voor het maken van prestatieafspraken met gemeenten. Belangenhouders, Klantenraad en de raad van toezicht zijn actief betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. Uiteraard is ook veel aandacht besteed aan de vorming van draagvlak bij de medewerkers. Essentieel was de ontwikkeling van de transparantiebalans die zicht geeft op de financiële consequenties van de strategische keuzes. Helder is weergegeven dat de “financiële ruimte” voor 100% is ingezet voor het verwezenlijken van met name genoemde maatschappelijke doelstellingen. Domein was de tweede corporatie in Nederland die dit instrument ingevoerd heeft. Het ondernemingsplan is in de tweede helft van het jaar zeer positief ontvangen door de Klantenraad en de gemeentebesturen.

De werkorganisatie is in 2006 verder uitgebouwd. In december is geadverteerd voor in totaal 12 vacatures, waarvan er inmiddels 11 zijn ingevuld. De sector vastgoedontwikkeling is nu een volwaardig en hoogwaardig ontwikkelteam.

De verhuizing naar de Boschdijk is afgerond waardoor vanaf het begin van het jaar de hele werkorganisatie weer op één adres is ondergebracht.

De invoering van het nieuwe automatiseringssysteem is goed verlopen. De beschrijving van primaire werkprocessen is grotendeels afgerond en de managementrapportages zijn in kwaliteit verbeterd. De planning- en controlcyclus is vastgelegd en wordt in 2007 verder uitgewerkt. Het risicomanagement wordt in 2007 gestalte gegeven, m.n. op het gebied van vastgoedontwikkeling aangezien de risico's daar het grootst zijn.

Domein is opnieuw geslaagd voor de gemeten KWH onderdelen en behoort in de landelijke score tot de 50 best presterende corporaties. Domein heeft zich in nauwe samenwerking met de Klantenraad ingespannen om de klachtenprocedure te verbeteren en niet zonder resultaat. De nieuwe procedure wordt door KWH ten voorbeeld gesteld aan andere corporaties.

De vernieuwde samenwerking met de Klantenraad die haar eigen organisatie ook volop aan het moderniseren is, heeft geleid tot een ingrijpende herziening van de samenwerkingsovereenkomst. De besluitvorming daarover vindt in 2007 plaats.

De samenwerking met gemeenten is in het afgelopen jaar verbeterd. Er is veel energie gestoken in de onderlinge relaties en niet zonder succes. Zo heeft de presentatie van het ondernemingsplan een gunstige stimulans gegeven aan de totstandkoming van prestatieafspraken. Aan de gemeenten Eindhoven en Best is van onze kant een concreet voorstel gedaan. In Son en Breugel wordt door de gemeente zelf prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van het uitleggegebied Sonniuspark. In 2007 zal ook daar een prestatieovereenkomst getekend worden. Domein heeft daarmee een belangrijke stap gezet in de realisering van transparantie over haar plannen en van een beoordelingskader voor haar resultaten.

Ook op het gebied van vastgoedontwikkeling zijn belangrijke stappen gezet. Een aantal slepende projecten is vlot getrokken en er is een reeks van nieuwe acquisities en projectontwikkelingen in gang

gezet. Daarmee is een goede uitgangspositie gecreëerd om de nieuwbouwambitie uit het ondernemingsplan van 2800 woningen tot 2015 waar te maken.

Domein doet dit allemaal ten behoeve van huidige en toekomstige bewoners. Hun belang staat centraal in de missie en de visie. Domein wil opkomen voor gelijke kansen voor iedereen op de woningmarkt en wil bewoners uitdagen om keuzes te maken geholpen door het aanbod van werkelijke keuzemogelijkheden. De ontwikkeling van Koopgarant en van Domijnhuis (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) zijn daar prima voorbeelden van. De rode draad in het handelen is de verbinding met de bewoners die actief nagestreefd wordt. Dat vraagt veel van de medewerkers maar het is de moeite waard, want alleen door verbinding worden resultaten geboekt die gedragen worden door bewoners.

BELEID EN ACTIVITEITEN IN 2006

2.1. Voldoende betaalbaar aanbod

In het ondernemingsplan 2007-2011 kiest Domein voor het in standhouden van een aanbod dat betaalbaar is voor de doelgroep. Hoogste prioriteit geven we aan de inkomensgroep tot € 33.000,- en aan groepen die aangewezen zijn op bijzondere huisvesting. Daarnaast is er aandacht voor de tweede klantengroep met een inkomen tot € 45.000,-, die momenteel nauwelijks aanbod kunnen vinden op de koopmarkt.

In elk woningmarktgebied houdt Domein een kernvoorraad van 75% van haar woningvoorraad betaalbaar. De huursomstijging van de kernvoorraad is inflatievolgend. Daarbinnen is differentiatie mogelijk om een juist prijs-kwaliteitverhouding te krijgen.

We streven naar een juiste prijs-kwaliteitverhouding van al onze woningen: we gaan de streefhuren opnieuw bepalen en groeien via het huurprijsbeleid naar de streefhuren toe. Experimenten met een inkomensafhankelijk huurbeleid gaan we volgen en op hun merites onderzoeken.

We onderzoeken de mogelijkheden voor verlaging van de bijkomende woonlasten door het energieverbruik van de woningen te verlagen. We gaan een energieplan opstellen voor het totale vastgoed.

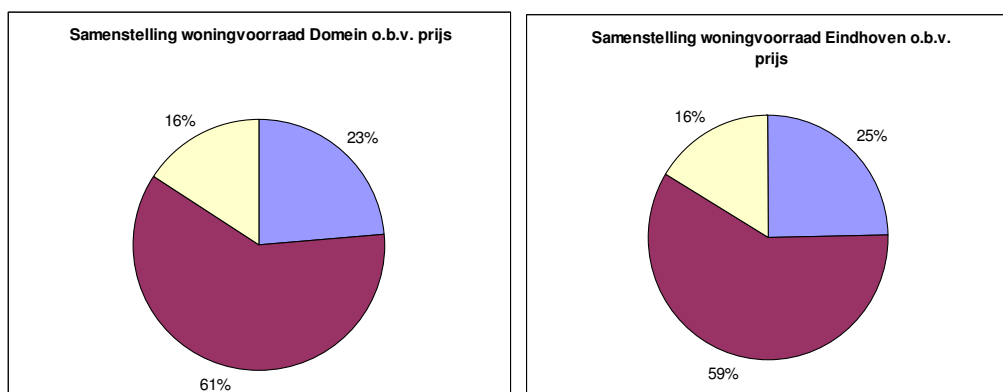
2.1.1. Prijs van de woningvoorraad in 2006

Van de woningvoorraad van Domein waren 31 december 2006 5.611 woningen (84%) betaalbaar (huurprijs onder de aftoppingsgrens voor huurtoeslag < € 485,33). Tot het goedkope segment behoorden 1564 woningen (23%) (< € 339,08). Daarnaast behoorden 1.052 woningen (16%) tot het dure segment (> € 485,33). Een beperkt aantal woningen daarvan, 137 (2%), komt met de huurprijs boven de liberalisatiegrens (> € 615,01)¹. Ook per woningmarkt wordt de betaalbaarheidsdoelstelling gehaald: in Best is 88% van de woningen van Domein betaalbaar, in Eindhoven 84% en in Son en Breugel 79%. Omdat de samenstelling van de woningvoorraad naar type en leeftijd per woningmarkt verschillend is (zie hoofdstuk 2), vraagt het betaalbaar houden van de voorraad per woningmarkt om andere maatregelen. Deze worden de komende jaren verder uitgewerkt.

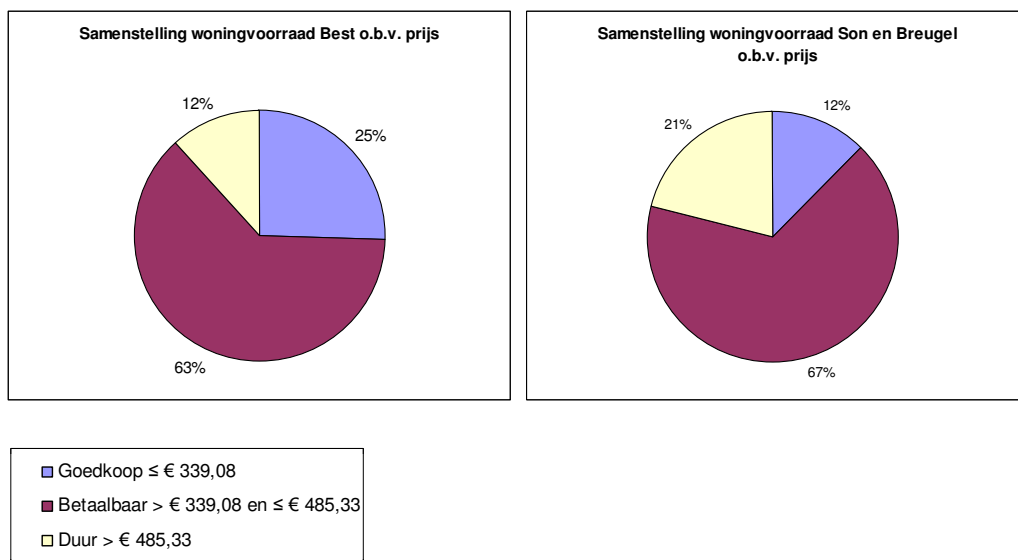
De woningvoorraad van Domein is in 2006 niet noemenswaardig veranderd en bestond op 31 december 2006 uit 6.663 woningen. De toename met 19 eenheden ten opzichte van 2005 is in belangrijke mate een saldo van aankopen in verband met wijkvernieuwing (44 woningen) en van verkopen (18 woningen en appartementen).

Het totaal aantal verhuureenheden was eind op 31 december 2006 met 7.632 eenheden 10 eenheden hoger dan eind 2005.

Van de woningen van Domein staat 24% in Best, 64% in Eindhoven en 12% in Son en Breugel. De 1.616 woningen van Domein in Best vormen 75% van de sociale voorraad in Best. De 4.262 woningen van Domein in Eindhoven zijn 10% van de sociale voorraad in Eindhoven. De 785 woningen in Son en Breugel vormen 80% van de sociale voorraad in Son en Breugel.



¹ Deze percentages mogen niet bij elkaar worden opgeteld. Het betaalbare segment omvat het goedkope; het dure segment omvat het geliberaliseerde.



2.1.2. Huurprijsbeleid in 2006

Omdat het begin 2006 steeds duidelijker werd dat de liberalisatie van de huren (zo die al door zou gaan) pas in de loop van 2006 haar beslag zou kunnen krijgen, heeft Domein met de Klantenraad afgesproken dat de huurverhoging "beleidsarm" zou zijn voor wat betreft de bepaling van de streefhuren, het afbakenen van een kernvoorraad en het prijs-kwaliteitsbeleid.

Tegelijkertijd wilde Domein de huurruimte die er in haar woningbezit zit, zonder de betaalbaarheidsdoelstellingen geweld aan te doen, benutten. De Klantenraad zag dit niet als "beleidsarm". Zij vond het naar haar achterban niet te verantwoorden om in te stemmen met een huurverhoging die gemiddeld inflatie-plus zou zijn, ook al stond de rijksregelgeving dat toe. Hoewel geen akkoord is bereikt over het uiteindelijke resultaat was er begrip voor elkaanders standpunten.

Uiteindelijk heeft Domein in 2006 een huurverhoging van 2,5% doorgevoerd bij alle woningen met enkele uitzonderingen. De huurverhoging van woningen die door deze huurverhoging een aftoppingsgrens van de huurtoeslag dreigden te passeren is afgetopt. Bij de meergezinswoningen is bij het bepalen van die grens rekening gehouden met de servicekosten. Voorts is de huur van de woningen in de Bloemenbuurt-Zuid bevroren omdat hier binnen afzienbare tijd sloop plaatsvindt. Per saldo is de gemiddelde huurverhoging bij Domein in 2006 op 2,3% uitgekomen.

2.1.3. Huurtoeslag

Van 1.733 huurders is ultimo 2006 bij Domein bekend dat zij huurtoeslag krijgen. In 2005 waren dat er 2.084. De daling lijkt meerdere oorzaken te hebben:

- meer huurders krijgen de huurtoeslag zelf op de rekening en zijn hierdoor niet bij Domein bekend;
- meerdere huurders hebben nog geen besluit gehad over de aanvraag;
- veranderingen ten gevolge van het gegeven dat vanaf 2006 gerekend wordt met het actueel inkomen.
- de groep die huurtoeslag ontvangt betreft 25,8% (31,2% in 2005) van onze huurders (van zelfstandige woningen en woonwagens met standplaats).

2.1.4. Huurderving en ontruiming 2006

De huurderving (exclusief Close to Home) bedroeg over 2006 € 376.426,-. Daarmee stijgt het huurdervingspercentage ten opzichte van 2005 0,75% (2004: 0,60%) naar 1,09%. Inclusief short stay is de huurderving in 2006 1,35%. De oorzaak van de stijging van de huurderving exclusief short stay ligt vooral in de stijging van het aantal mutaties.

Het aantal ontruiming 2006 gedaald van 31 in 2005 naar 20 in 2006 (waaronder 1 garage). De verdeling naar gemeente ligt in lijn met voorgaande jaren. Opvallend is het feit dat in 2006 geen enkele ontruiming ten gevolge van hennep is uitgevoerd. Daarmee is voor een belangrijk deel het verschil verklaard.

Tabel:

Ontruimingen

Oorzaak ontruiming	Ontruimingen 2006	Ontruimingen 2005	Best 2006	Best 2005	Eindhoven 2006	Eindhoven 2005	Son en Breugel 2006	Son en Breugel 2005
Huurachterstand	17*	22*	6*	11	10	11	1	0
Overlast/ onderhuur	3	0	1	0	2	0	0	0
Hennep	0	9	0	1	0	0	0	8
Totaal	20	31	7	12	12	11	1	8

* inclusief 1 garage

2.1.5. Preventie uit-huis-zetting

In 2006 is de preventieve begeleiding van huurders uit Eindhoven met een huurschuld voortgezet. Deze begeleiding wordt door het Leger des Heils verzorgd. Zij hebben in 2006 19 huurders begeleid. Hiervan zijn 10 trajecten met een positief resultaat beëindigd, bij 4 is de begeleiding zonder resultaat gestaakt, 2 begeleidingen lopen nog en 3 huurders zijn in de WSNP beland. De kans dat van deze laatste 3 nog achterstallige huur binnenkomt is minimaal.

De kosten van deze vorm van begeleiding bedroegen € 17.000,-.

Eind 2006 is met NEOS de afspraak gemaakt dat zij middels een pilot preventieve woonbegeleiding in Best gaan oppakken. Het project gaat lopen zodra er huishoudens in Best van een dergelijke begeleiding gebruik willen maken. Domein biedt huurders deze begeleiding aan zodra gesignaleerd wordt dat er huurachterstand is, die niet wordt ingelopen.

2.1.6. Tweede-kans-beleid

Domein werkt samen met de andere Eindhovense corporaties met betrekking tot het Sancties en Kansenbeleid. Dit betekent dat de Eindhovense corporaties één lijn trekken als het gaat om sancties voor overlastveroorzakers en wanbetalers en om het bieden van nieuwe kansen aan deze personen. De corporaties hebben speciaal hiervoor een gezamenlijke registratie opgezet, waarvoor goedkeuring is verkregen van het College Bescherming Persoonsgegevens. De sanctie is dat mensen maximaal 5 jaar niet in aanmerking komen voor een woning van een Eindhovense corporatie. Door betaling van de schuld en/of door het aanvragen en aanvaarden van begeleiding kan men van de lijst verwijderd worden en krijgt men een 2e kans. Slechts bij zeer grove misdragingen is geen tweede kans mogelijk, bijvoorbeeld het kweken van hennep in de woning. De gezamenlijke registratie kent een strak protocol (inclusief bezwaar- en beroepsprocedure) om een eerlijke en heldere werkwijze te garanderen.

2.2. Voldoende keuzes in kwaliteit, type en eigendomsvorm van de woning

In het ondernemingsplan heeft Domein een begin gemaakt met het uitwerken van productklantcombinaties. Zij onderscheidt daarbij naast de verschillen in inkomen ook de verschillen in levensfasen: starters, huishoudens met kinderen, een- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en senioren.

Voor starters wil Domein betaalbare woningen toevoegen aan de voorraad in de verschillende woningmarkten en betaalbare woningen in de bestaande voorraad vrijmaken door nieuwbouw voor andere doelgroepen.

De groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens willen we voldoende keuzemogelijkheden in ligging, woonmilieu en woningtype bieden. Nieuw is dat Domein mogelijkheden gaat creëren voor huurders om hun huurwoning met korting te kopen (Koopgarant). Domein wil met name voor de groep met een jaarinkomen boven de € 33.000,- een start op de koopwoningenmarkt mogelijk maken.

Voor huishoudens met kinderen zorgen we voor voldoende grondgebonden woningen in de voorraad. Senioren stellen we in staat zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen door de woningen gratis op te plussen, voldoende zorg te waarborgen en aanpassingen uit te voeren. We bouwen kleinschalige clusters van gelijkvloerse woningen in combinatie met een zorgsteunpunt. Voor het opplussen is een budget van € 20 per woning beschikbaar, wat neerkomt op een jaarbudget van € 130.000,- voor de komende jaren.

Deze aanpassingen in de voorraad vragen om flankerend beleid ten aanzien van de leefbaarheid en levensloopbestendigheid van wijken en buurten en ten aanzien van dienstverlening. Daar gaan we in hoofdstuk 6 en 7 op in. Nog wezenlijker is dat Domein waar mogelijk de klant zelf meer invloed wil geven op de kwaliteit en de uitrusting van onze woningen, zie hoofdstuk 4.

2.2.1. Aanpassing van de woonruimteverhuurregels

Differentiatie in de woningvoorraad van Domein leidt alleen tot meer keuze als het distributiesysteem, de woonruimteverdeling ook daadwerkelijk keuzemogelijkheden biedt. Daar zit de eerstkomende jaren wat Domein betreft nog een zekere spanning, omdat we constateren dat de vraag en het vrijkomend aanbod met name qua prijsstelling onvoldoende matchen.

Domein zal derhalve woonruimteverhuurregels aanpassen, zodat er een betere balans ontstaat tussen keuzevrijheid en beschikbaarheid.

Betaalbare huurwoningen gaan we met voorrang verhuren aan huishoudens met inkomen tot € 33.000,-.

Duurdere huurwoningen gaan we met voorrang verhuren aan huishoudens met inkomen boven € 33.000,-.

Woningen met meer dan 4 slaapkamers verhuren we met voorrang aan grote gezinnen.

Woningen of wooncomplexen met zorgvoorzieningen verhuren we via een aparte inschrijving al dan niet gekoppeld met indicatiestelling.

Bij nieuwbouw zijn voorrangregels mogelijk om de doorstroming te bevorderen.

2.2.2. Betaalbaar aanbod en verhuur aan bijzondere doelgroepen

In elk woningmarktgebied zorgt Domein ervoor dat 70% van het vrijkomend aanbod betaalbaar is.

Voor de huisvesting van bijzondere groepen reserveren we 5% van de vrijkomende woningen. Ook met aankoop en nieuwbouw wil Domein kansen creëren voor huisvesting van bijzondere groepen. Zij heeft daarvoor € 400.000,- per jaar gereserveerd.

Domein heeft zes locaties voor de doelgroep woonwagendwoningbewoners en beschouwt deze vorm van wonen als een volkshuisvestelijke opgave. Domein wil in haar aanbod naar deze doelgroep binnen de culturele identiteit en woonbehoefte van deze groep een gedifferentieerd aanbod doen. Dit aanbod varieert van een traditionele woonwagendwoningstandplaats eventueel met of zonder huurwagendwoning tot doelgroeplocaties waarop een chalet of een grondgebonden woning te huur wordt aangeboden.

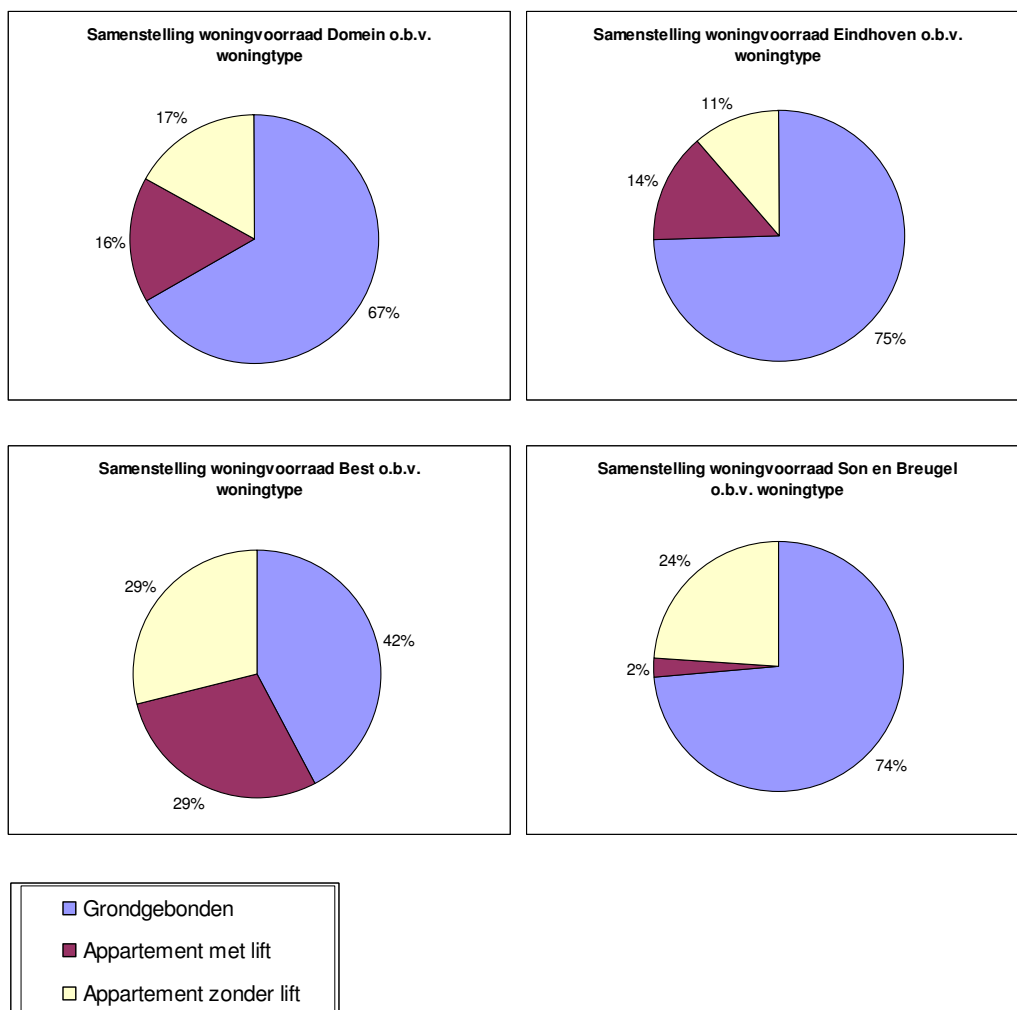
Domein is met dit beleid progressief en toonaangevend. Domein ontwikkelt deze woonvormen in nauw overleg met de bewoners, de gemeente en belangenverenigingen als de Stichting Landelijke Sinti / Roma Organisatie.

We streven naar meer samenwerking tussen corporaties op het terrein van woonruimteverhuur en (op termijn) onderzoeken of alternatieve verdelingssystemen het functioneren van de woningmarkt verbeteren en de keuzemogelijkheden voor huurders vergroten.

2.2.3. Samenstelling van de woningvoorraad in 2006

Vanwege de geringe wijzigingen in de voorraad hebben zich in 2006 evenmin grote verschuivingen in de samenstelling van de woningvoorraad voorgedaan.

Iets meer dan tweederde van de woningvoorraad van Domein, 67%, bestaat uit grondgebonden woningen, 16% zijn appartementen met lift en 17% appartementen zonder lift.



2.2.4. Kwaliteit van de woningvoorraad in 2006

In 2006 is bij alle woningen van Domein een conditiemeting uitgevoerd. Daarmee heeft Domein inzicht verworven in de staat van onderhoud van haar woningen. Bij de conditiemeting zijn alle complexen aan de buitenzijde geïnspecteerd, volgens de methodiek van de Rijksgebouwendienst. Tevens is een kwart van de woningen inpandig bekeken.

De resultaten van de conditiemeting vormden input voor de onderhoudsbegroting van 2007. In 2007 worden op basis van de conditiemeting keuzes gemaakt voor de inrichting van de meerjarenonderhoudsplanning en de verbinding met de planning en controlcyclus. Voorts worden de keuzes die in het kader van het strategisch voorraadbeleid zijn gemaakt (zie hoofdstuk 3) aan de resultaten van de conditiemeting getoetst. Indien nodig wordt het strategisch voorraadbeleid bijgesteld. De meerjarenbegroting 2008 en verder wordt verfijnd met de uitkomsten van de conditiemeting. Uitgangspunt daarbij is egalisatie van de onderhoudsuitgaven.

2.2.5. Onderhoud in 2006

Domein onderscheidt in de kosten voor de exploitatie van bestaande woningen twee hoofdgroepen, namelijk onderhoudskosten en investeringen. De onderhoudskosten zijn de noodzakelijke kosten om de woningen in stand te houden. Hieronder vallen planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, reparatieverzoeken en de Woningperiodieke keuring. Investeringskosten zijn kosten die niet noodzakelijkerwijs gemaakt hoeven te worden om de woningen in stand te houden, maar die voortkomen uit beleidsmatige beslissingen. Hieronder vallen renovaties, narenovaties bij mutatie, investeringen bij mutatie, individuele woningverbetering, opplussen, WVG en leefbaarheidskosten.

In 2006 zijn kosten nog niet geboekt volgens deze nieuwe definities. De verslaglegging gebeurt dan ook nog volgens de oude toedeling van onderhoudskosten.

Tabel: resultaten onderhoud 2004/2005/2006 (bedragen * € 1.000)

	Resultaat 2006	Resultaat 2005	Resultaat 2004
Planmatig onderhoud	4.117	4.867	4.674
Niet planmatig onderhoud	4.921	4.029	3.513
Mutatieonderhoud	1.715	1.357	1.321
Contractonderhoud	693	720	606
Reparatieverzoeken*	2.226	1.642	1.292
WVG en opplussen	287	310	294

* Dit bedrag is inclusief Woning Periodieke Keuring (€ 40.719,-) en Close to Home (€ 126.739,-). De toename in het niet planmatig onderhoud is allereerst een gevolg van de toename in het aantal mutaties die met stijgende kosten gepaard gaat. De kosten per mutatie zijn evenwel ook gestegen van € 2.730,- gemiddeld naar € 3.040,- gemiddeld per mutatie. De hogere kosten van reparatieverzoeken worden voor een belangrijk deel (€ 400.000,-) veroorzaakt door een zuivere toerekening van de kosten aan het boekjaar, hetgeen inhoudt dat er rekening is gehouden met alle kosten van feitelijk uitgevoerde werkzaamheden, ook als die nog niet gefactureerd waren.

2.2.6. Aanpassingen aan de woning in 2006

Aanpassingen aan de woning om medische redenen die het bedrag van € 1.588,23 niet te boven gaan, verlopen niet via de WVG, maar rechtstreeks via Domein. In 2006 was met het opplussen totaal een bedrag van € 132.000,- gemoeid. Dat komt overeen met het budget dat Domein voor de komende jaren voor opplussen heeft gereserveerd en met de uitgaven in 2004. Ten opzichte van 2005, waarin de uitgaven € 112.000,- bedroegen, is het een stijging van 16%. In 2006 werd voor een bedrag van € 155.000,- aan WVG-aanpassingen uitgevoerd. Dit bedrag ligt onder de uitgaven van 2005 (€ 198.000,-) en boven deze van 2004 (€ 163.000,-).

Tabel: WVG in cijfers

	WVG 2006	Gemiddeld bedrag	WVG 2005	Gemiddeld bedrag	WVG 2004	Gemiddeld bedrag
Best	50	2.123	19	4.089	30	5.468
Eindhoven	57	1.051	28	3.880	30	3.745
Son en Breugel	1	243	2	2.755	4	5.250
Totaal	108	1.539	49	4.043	64	4.646

Tabel: Opplussen in cijfers

	Aantal 2006	Gemiddeld bedrag	Aantal 2005	Gemiddeld bedrag	Aantal 2004	Gemiddeld bedrag
Opplussen	316	417	271	413	352	372

De onderhoudsprojecten zijn beschreven in hoofdstuk 4.

2.2.7. Verhuur in 2006

Sinds 2002 verhuurt Domein haar woningen volgens het principe dat de klant zoveel mogelijk keuzevrijheid heeft. De woningen worden verhuurd aan de bij Domein ingeschreven woningzoekenden op volgorde van inschrijfduur. Bij de verhuur zijn er slechts enkele beperkende voorwaarden. 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 toegankelijk via het gezamenlijke internetportaal van de Eindhovense woningcorporaties.

De Eindhovense corporaties hebben in 2006 met de gemeente Eindhoven de tweejaarlijkse evaluatie van de woonruimteverhuur uitgevoerd. De conclusie was dat de woonruimteverdeling in Eindhoven

over het algemeen goed functioneert. Enkel ten aanzien van de urgentiebepaling wordt een beperkte bijstelling van regels en procedures wenselijk geacht. Voorts behoeft de communicatie over de regelgeving voor urgentie en de afhandeling van klachten van woningzoekenden verbetering. De Eindhovense corporaties en de gemeente pakken dit in 2007 op.

In 2006 heeft Domein haar woningzoekendenbestand opgeschoond. Hiervoor zijn alle bij Domein geregistreerde woningzoekenden aangeschreven met het verzoek om hun gegevens te actualiseren indien zij hun inschrijving wilden handhaven. Woningzoekenden konden per brief of via internet hun inschrijving actualiseren en bekrachtigen. Uiteindelijk hebben bijna 17.000 mensen zich als woningzoekend ingeschreven bij Domein. Eind 2006 staan ruim 21.000 woningzoekenden ingeschreven bij Domein. Daarvan behoort circa 82% tot de doelgroep met een inkomen onder de € 33.000,- per jaar. Domein streeft ernaar om na deze eenmalige opschoning het woningzoekendenbestand actueel te houden, omdat zij daarmee ook over interessante markt informatie beschikt. In 2007 wordt dit voornemen verder uitgewerkt.

In 2006 vonden 568 verhuringen plaats: 564 ten gevolge van mutaties in de bestaande voorraad en 4 ten gevolge van nieuwbouw. Daarmee is het mutatiepercentage (fors) hoger dan de voorgaande jaren. Met name in Best en Son en Breugel zijn de mutaties in verhouding toegenomen.

	2006				2005				2004
	Totaal	Best	Eindhoven	Son en Breugel	Totaal	Best	Eindhoven	Son en Breugel	Totaal
Verhuringen in bestaande voorraad	564	150	351	63	497	114	335	48	500
Mutatiepercentage	8,4%	9,2%	8,2%	7,7%	7,5%	7,0%	7,9%	6,1%	7,5%
Nieuwbouw	4	0	0	4	28	20	0	8	18

Daarnaast zijn er in 2006 135 overige verhuureenheden verhuurd:

	Best 2006	Eindhoven 2006	Son & Breugel 2006	Totaal
Garages	10	50	-	60
Parkeerplaatsen	-	53	15	68
Bedrijfsruimten	-	2	-	2
Standplaatsen	1	-	4	5
Totaal	11	105	19	135

De stijging van het aantal verhuringen van woningen bedroeg 2,2% in Best, 0,3% in Eindhoven en 1,6% in Son en Breugel. In Eindhoven is de verklaring de ontruiming van de eerste fase in de Bloemenbuurt. De stijging in Best en Son en Breugel is lastiger te duiden, temeer daar er in Best in 2006 geen nieuwbouwwoningen (ook niet door andere partijen) zijn opgeleverd. Omdat de stijging zich lijkt door te zetten vindt in het tweede kwartaal van 2007 een diepgaandere analyse plaats.

Van de woningen die vrij kwamen voor verhuur behoorde 74,7% tot het betaalbare segment. Dat is een stijging ten opzichte van 2005 toen 70,2% in dit segment vrij kwam. Domein voldoet dus aan haar streven om 70% van het vrijkomend aanbod bereikbaar aan te bieden.

Ruim 69% van deze met huurtoeslag bereikbare woningen is verhuurd aan de primaire doelgroep. Dit blijkt uit onderstaande tabellen. Van de dure woningen is bijna 49% toegewezen aan de doelgroep (in 2005 was dat ruim 39%). Tevens is een groot aantal woningen toegewezen aan stichtingen of bedrijven. Van de verhuringen in het dure segment betreffen er 46 woningen in Close to Home, gemeubileerde verhuur.

Woningtoewijzingen 2006: aantallen Eenpersoonshuishoudens

Periode 01-01-06 t/m 30-06-06				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen <= 331,78	Huurgrenzen >331,78 en <= 474,88	Huurgrenzen > 474,88
< 65	<= 20.000	36	40	4
< 65	> 20.000	7	7	0
>= 65	<= 17.950	0	7	1
>= 65	> 17.950	0	4	0

Subtotaal	43	58	5
-----------	----	----	---

Periode 01-07-06 t/m 31-12-06				
Inkomen	Huurgrenzen <= 339,08	Huurgrenzen >339,08 en <= 485,33	Huurgrenzen > 485,33	Subtotaal
<= 20.000	28	62	5	175
> 20.000	6	21	16	57
<= 17.950	1	9	2	20
> 17.950	0	2	1	7

Subtotaal	35	94	24	259
-----------	----	----	----	-----

Woningtoewijzingen 2006: aantallen Tweepersoonshuishoudens

Periode 01-01-06 t/m 30-06-06				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen <= 331,78	Huurgrenzen >331,78 en <= 474,88	Huurgrenzen > 474,88
< 65	<= 27.175	4	27	11
< 65	> 27.175	0	3	7
>= 65	<= 23.825	0	5	2
>= 65	> 23.825	0	0	0

Subtotaal	4	35	20
-----------	---	----	----

Periode 01-07-06 t/m 31-12-06				
Inkomen	Huurgrenzen <= 339,08	Huurgrenzen >339,08 en <= 485,33	Huurgrenzen > 485,33	Subtotaal
<= 27.175	5	23	9	79
> 27.175	1	1	15	27
<= 23.825	1	4	1	13
> 23.825	0	0	1	1

Subtotaal	7	28	26	120
-----------	---	----	----	-----

Woningtoewijzingen 2006: aantallen Drie- en Meerpersoonshuishoudens

Periode 01-01-06 t/m 30-06-06				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen <= 331,78	Huurgrenzen >331,78 en <= 508,92	Huurgrenzen > 508,92
< 65	<= 27.175	0	20	2
< 65	> 27.175	0	3	3
>= 65	<= 23.825	0	0	0
>= 65	> 23.825	0	0	0

Subtotaal	0	23	5
-----------	---	----	---

Periode 01-07-06 t/m 31-12-06				
Inkomen	Huurgrenzen <= 339,08	Huurgrenzen >339,08 en <= 520,12	Huurgrenzen > 520,12	Subtotaal
<= 27.175	0	22	7	51
> 27.175	0	4	3	13
<= 23.825	0	2	0	2
> 23.825	0	0	0	0

Subtotaal	0	28	10	66
-----------	---	----	----	----

Primaire doelgroep	40	99	20
Secundaire doelgroep	7	17	10
Aanv bedrijven	8	47	28
Totaal-generaal	55	163	58

	35	122	24	340
	7	28	36	105
	1	14	25	123
	43	164	85	568

AANTALLEN van contracten aan instellingen en bedrijven

Periode 01-01-06 t/m 30-06-06				
	Huurgrenzen <= 331,78	Huurgrenzen >331,78 en <= 474,88 / 508,92	Huurgrenzen > 474,88	
	8	47	28	

Periode 01-07-06 t/m 31-12-06			
	Huurgrenzen <= 339,08	Huurgrenzen >331,78 en <= 485,33 / 520,12	Huurgrenzen > 520,12
	1	14	25

123

De overzichten per gemeente bevinden zich in de bijlage.

2.2.8. Huisvesting bijzondere doelgroepen 2006
Statushouders

In 2006 had Domein in de drie gemeenten waarin zij werkzaam is een taakstelling voor de huisvesting van in totaal 27 statushouders. In Best én Son en Breugel vonden minder verhuringen aan statushouders plaats dan op grond van de taakstelling te verwachten is. Dit komt doordat het woningaanbod van Domein niet altijd aansloot op de vraag. Hierbij speelt mee dat Domein in deze gemeenten een woning aanbiedt aan de gemeente waarna kandidaten bij de woning worden gezocht, op die manier is de match lastiger te maken dan wanneer een woning bij een kandidaat wordt gezocht zoals in Eindhoven gebeurt. In 2006 kwam de vraag vooral van alleenstaanden of van éénoudergezinnen. Bovendien blijken de beoogde kandidaten soms een woning elders geaccepteerd te hebben of te zijn vertrokken. Per saldo heeft Domein in Best en Son en Breugel nog niet aan haar taakstelling voldaan. Het restant nemen we mee in 2007.

	Totaal	Best	Eindhoven	Son en Breugel
Taakstelling	27	13	7	7
Verhuringen	22	10	7	5

Urgenten

In 2005 deden 119 woningzoekenden ingeschreven bij Domein een aanvraag voor urgentie bij de stedelijke urgentiecommissie. Na verdeling onder de Eindhovense corporaties zijn uiteindelijk 50 urgenten aan Domein toegewezen in 2006. Dat waren er minder dan in 2005 en in 2004, toen Domein 85, respectievelijk 84 urgenten moest huisvesten.

Urgenten	Totaal	Best	Eindhoven	Son en Breugel
Toegewezen	50	24	18	8
Woningweigering door urgenten	1	1	0	0
Verhuringen aan urgenten	30	15	11	4
Wachtend op toewijzing	19*	8	7	4

* Bij 2 van deze urgenten is de hulptijd reeds verlopen maar kon nog geen passend aanbod worden gedaan.

Begeleid wonen

Domein heeft in 2006 20 woningen beschikbaar gesteld voor verschillende vormen van begeleid wonen:

2 woningen voor "De Tussenstap" (kleinschalige shortstay-voorziening van Humanitas)

1 woning voor "Het Klaverblad" (opvang chronisch depressieve mensen door GGzE)

14 woningen voor DOOR! (begeleide uitstroom uit opvanginstellingen)

1 groepswoning voor GGzE (autistische jongeren)

2 woningen voor "Wonen in Balans" (reïntegratieproject voor vrouwen (en kinderen) van: Justitie, Gemeente Eindhoven, Humanitas en Domein)

Woonwagens

Domein bouwde in Son en Breugel in 2005 als eerste in Nederland een nieuwbouwlocatie die geheel bestond uit grondgebonden woningen. In 2006 is deze locatie met 4 woningen uitgebreid. In 2006 hebben de gemeente en Domein een begin gemaakt met het ontwikkelen van een lange termijnvisie voor de huisvesting van woonwagenbewoners in Best.

2.2.9. Commerciële verhuur 2006: Close to Home

De verhuur van 39 gemeubileerde en gestoffeerde appartementen in de Kattenrug laat een positieve tendens zien voor het jaar 2006. De stijgende lijn van 2005 heeft zich duidelijk in 2006 voortgezet. De gemiddelde bezettingsgraad is gestegen van 80% in 2005 tot 85,5% in 2006.

Om tegemoet te komen aan de wensen van de klanten worden er drie verschillende typen woningen verhuurd. Close to Home heeft 4 studio's, 32 appartementen met één slaapkamer en 3 exclusieve appartementen met twee slaapkamers. Ze verschillen dus vooral in de beschikbare oppervlakte, maar de inrichting is van alle typen zeer compleet te noemen.

Bovenstaande positieve ontwikkeling is voor een groot deel te danken aan de aantrekkende economie, maar ook door een grotere naamsbekendheid. Diverse (internationale) bedrijven huren een Close to Home appartement voor de huisvesting van hun werknemers. Hun aandeel bedraagt 60% van de gemiddelde bezettingsgraad.

Daarnaast worden de appartementen verhuurd aan particulieren die in verband met verhuizing, verbouwing of verandering in de privésituatie tijdelijke woonruimte zoeken. Dit komt neer op 40% van het totaal.

Gezien de sterke economische groei, maar ook de hoge klantentevredenheid, ziet de prognose voor 2007 er positief uit. Het streven is om de huidige bezettingsgraad te continueren en zo mogelijk te verhogen.

2.2.10. Verkoop en aankoop in 2006

Ultimo 2006 omvat de verkoopportefeuille 120 woningen. Het gaat daarbij voornamelijk om de verkoop van verspreid of versnipperd bezit. Daarnaast bestaat een deel van de verkoopportefeuille uit seniorenappartementen in het complex Zanderij te Eindhoven.

In 2006 is het verkoopbeleid herijkt en is er in het kader van het ondernemingsplan een strategie uitgezet waarbij Domein haar huurders kansen gaat bieden op een koopwoning door bestaande woningen met korting te verkopen. Domein heeft daarbij gekozen voor Koopgarant, waarbij de corporatie een korting geeft in ruil voor waardedeling volgens het fair value principe en een terugkoopplicht heeft. De verkoop hiervan zal gefaseerd vanaf 2007 plaatsvinden. Gezien het grote tekort aan betaalbare huurwoningen in Best en Son en Breugel zal de verkoop met Koopgarant zich in de eerste fases voornamelijk in Eindhoven concentreren. Daar levert Domein met Koopgarant een bijdrage aan de verbetering van de verhouding tussen huur en koop in de bestaande voorraad. Indien in Son en Breugel door nieuwbouw betaalbare huurwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd zal Domein ook daar bestaande woningen met korting gaan verkopen. Met de opbrengsten van de verkoop worden de onrendabele investeringen in de nieuwbouw en wijkvernieuwing gefinancierd. Bij de woningen die reeds een verkooplabel hadden, is er een onderscheid gemaakt tussen woningen waarbij we de verkoop op reguliere wijze continueren en de woningen die we met Koopgarant gaan verkopen. De woningen in de J.P. Coenstraat en de J. van Riebeeckstraat, van complex 104 te Best, die op dit moment een reguliere verkoopbestemming hebben, zullen vanwege de behoefte aan betaalbare eengezinswoningen in Best voortaan in Koopgarant aangeboden worden. De overige woningen met een reguliere verkoopbestemming behouden deze bestemming.

In 2006 heeft Domein 18 woningen verkocht. In Eindhoven betreft het de verkoop van 10 seniorenappartementen in het complex Zanderij te Eindhoven, 1 bestaande eengezinswoning in de wijk 't Hofke en 4 bestaande eengezinswoningen in de wijk Achtse Barier Spaaihoef. In Best is 1 eengezinswoning in de wijk Naastenbest verkocht. In Son en Breugel zijn 2 duplexwoningen verkocht.

In 2006 zijn in totaal 44 woningen aangekocht, allemaal in verband met de wijkvernieuwing. In verband met de wijkvernieuwing in Hemelrijken (Oud-Woensel) zijn 41 woningen van Stichting Trudo overgenomen en is er 1 woning van een particulier aangekocht. Aan de Kruisstraat te Eindhoven is 1 woning aangekocht in het kader van de gebiedsontwikkeling van de Kruisstraat (in het wijkvernieuwingsgebied Oud-Woensel). In de Bloemenbuurt-Zuid is 1 woning aangekocht om als wisselwoning te fungeren gedurende de wijkvernieuwing.

2.3. Dynamiek in de vastgoedportefeuille

2.3.1. Strategisch voorraadbeleid

In het ondernemingsplan 2007-2011 dat in 2006 is opgesteld, neemt het strategisch voorraadbeleid een belangrijke plaats in. Corporatiebreed én per woningmarkt is een totaalstrategie bepaald die de plannen voor de uitbreiding van de voorraad met nieuwbouw (vastgoedontwikkeling) omvat en verbindt met het beleid ten aanzien van de bestaande voorraad: verkoop, instandhouding, renovatie en sloop/nieuwbouw van complexen.

Eind 2006 zijn, als onderdeel van het strategisch voorraadbeleid, de complexbeheerplannen in de organisatie geïmplementeerd. Op de complexbeheerkaarten is alle informatie over een complex samengebracht, zoals feitelijke informatie over de woningen (bijvoorbeeld huurprijs, oppervlakte, type woningen), informatie over de mutatiegraad e.d., informatie over de onderhoudstoestand van de woningen, de onderhoudsbegroting, de strategie voor het complex en aandachtsvelden bij diverse beleidsonderwerpen (zoals huurbeleid, verhuurbeleid, bijzondere doelgroepen, verkoopbeleid). De complexbeheerplannen zijn door alle medewerkers te raadplegen.

De complexbeheerplannen hebben een plaats in de beleidsachtbaan waarin het strategisch voorraadbeleid verbonden wordt met het complexbeleid en zijn een concrete uitwerking van de beleidsuitgangspunten van Domein op diverse terreinen. De actualisatie en aanvulling van de complexbeheerplannen zal worden opgenomen in de planning- en controlcyclus. De resultaten van de actualisatie en aanvulling zijn met bijstellingen van de markt- en omgevingsanalyses input voor de jaarlijkse bijstelling van de meerjarenbegroting.

2.3.2. Voorraadstrategieën

De strategie voor het complex kan zijn: continueren, verkopen, sloop/nieuwbouw, renovatie of het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. In het ondernemingsplan zijn ten aanzien van renovatie, verkoop en sloop nieuwbouw de volgende keuzes gemaakt.

Nieuw product: Koopgarant

In het ondernemingsplan introduceert Domein een nieuw product: Koopgarant. Hiermee biedt Domein mensen die op de huidige koopmarkt geen aansluiting vinden een kans om een start te maken met vermogensvorming, draagt bij aan de verbetering in de verhouding tussen huur en koop op de Eindhovense markt en genereert middelen om de nieuwbouw en de wijkvernieuwing te bekostigen.

Bewoners meer invloed bij renovatie

Domein wil bewoners meer invloed geven op de investeringen die zij in de woning doet en zo meer keuze in de kwaliteit van de woning.

Perspectief voor bewoners bij sloop/nieuwbouw

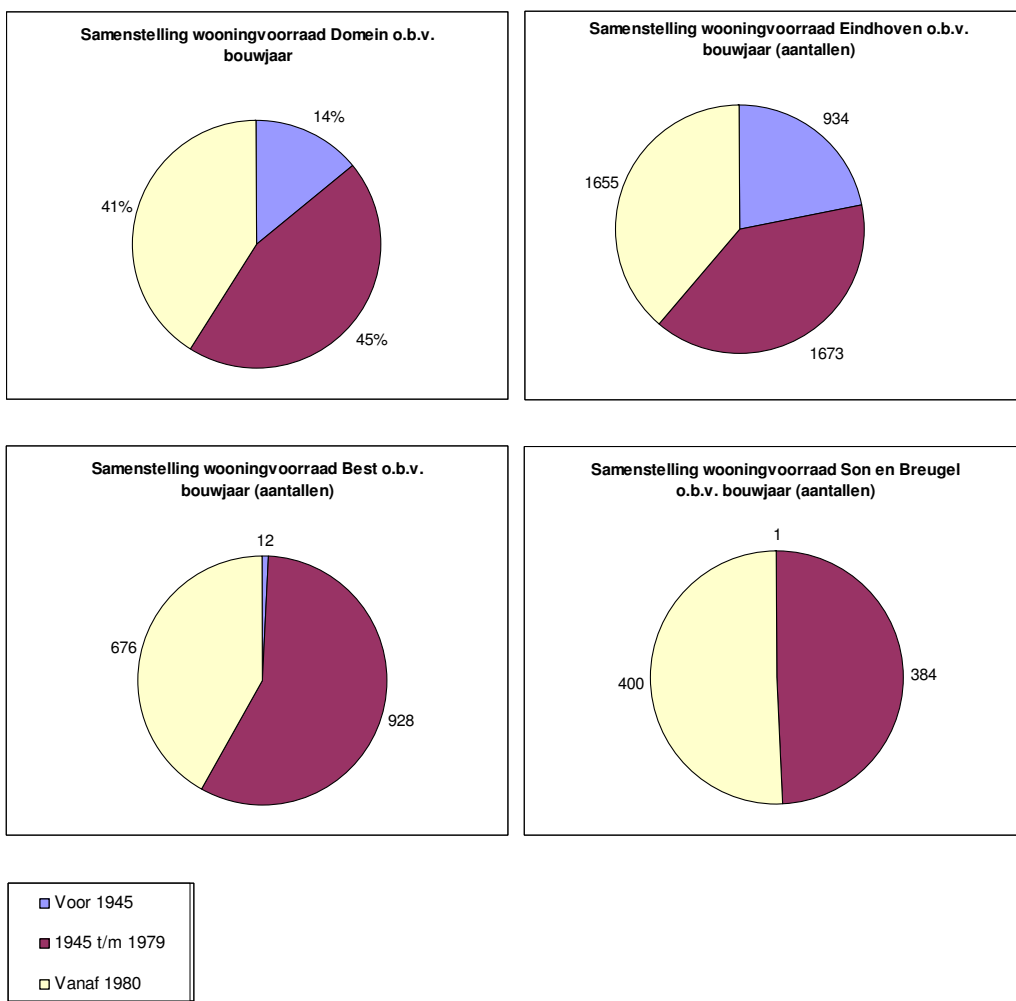
In geval van sloop/nieuwbouw ontwikkelt Domein met bewoners en partners herstructureringsconcepten die passen binnen de veranderopgaven op stedelijk niveau, tegelijkertijd recht doen aan de kwaliteiten van buurten en wijken en de individuele bewoners kansen bieden om hun woon- en leefsituatie te verbeteren. Het herstructureringsproces begint met haalbaarheidsonderzoeken. De haalbaarheidsonderzoeken moeten uitsluitsel geven over de maatregelen die nodig en mogelijk zijn. Dat kan variëren van sloop en vervangende nieuwbouw tot ingrijpende renovatie. De uitvoering van die maatregelen vraagt vervolgens nog 2-3 jaren voorbereiding.

2.3.3. De leeftijdsopbouw van de woningvoorraad in 2006

De vooroorlogse woningen, waarvan er 1 in Son en Breugel, 12 in Best en de resterende 934 in Eindhoven staan, vormen 14% van de voorraad. De woningen uit de periode 1945-1980 vormen 45% van de voorraad. De woningen die na 1980 zijn gebouwd vormen 41% van de woningvoorraad van Domein.

In Best staan relatief veel woningen uit de periode 1945-1980; in Son en Breugel is het segment van na 1980 relatief groot.

Vanwege de geringe mutaties in de voorraad zijn er geen grote verschuivingen in de gemiddelde leeftijd van het woningbezit te melden.



In 2007 start de sloop van de 300 vooroorlogse woningen in de Bloemenbuurt-Zuid. Dat markeert het begin van de vervanging van ca. 700 vooroorlogse woningen in Eindhoven in het kader van de wijkvernieuwing. Deze vervanging zal naar verwachting pas in 2015 worden afgerond.

2.3.4. Ambitieuze nieuw- en verkoopprogramma 2007-2016

In totaal gaat Domein de komende 10 jaren 2.800 woningen bouwen op uitleglocaties, inbreidingslocaties en in de wijkvernieuwing. Per saldo betekent dat een uitbreiding met 2.200 woningen. Daarvan zijn er 1.800 betaalbaar (huur en koop).

In geval van herstructurering ontwikkelt Domein met bewoners en partners herstructureringsconcepten die passen binnen de veranderopgaven op stedelijk niveau en tegelijkertijd recht doen aan de kwaliteiten van buurten en wijken.

Nieuwbouw voldoet minimaal aan de kwaliteitseisen en rendementseisen die in het ondernemingsplan voor de betreffende productgroep gedefinieerd zijn en heeft een positief indirect rendement.

We renoveren de komende 5 jaren 470 woningen. We voeren haalbaarheidsonderzoeken uit voor sloop en vervangende nieuwbouw dan wel renovatie van 5 complexen (in totaal 535 woningen) en voeren voor 3 complexen de maatregelen uit. Domein gaat de komende 10 jaren circa 1.200 huurwoningen als Koopgarantwoningen op de markt brengen en zet het huidige verkoopprogramma van 80 woningen voort.

2.3.5. Nieuwbouwproductie

In 2006 is de opgave van Domein op het terrein van nieuwbouwontwikkeling in beeld gebracht en vastgesteld. Parallel daaraan is de personele invulling van de sector vastgoedontwikkeling op gang gekomen en is er vaart gekomen in een aantal slepende projecten. Deze zullen in 2007 in de realisatiefase komen en worden in 2008 opgeleverd.

Domein blijft de voortgang in de projectontwikkeling zorgvuldig bewaken zodat toekomstige vertragingen beperkt blijven. Zij maakt daarbij ook gebruik van de ervaringen die zijn opgedaan met

de monitor voor woonzorgprojecten die in Futuraverband is opgezet. Een belangrijke conclusie in dat verband is dat sturen op samenwerking en betrokkenheid van alle partners vanaf het begin van een nieuwbouwontwikkeling een succesfactor is voor het voorkomen van vertragingen. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven heeft een task force in gesteld om de nieuwbouwproductie in de regio aan te jagen. De analyse die het samenwerkingsverband heeft laten maken van de oorzaken van vertragingen en de aanbevelingen zij doet worden door Domein onderschreven. De aanbevelingen liggen in lijn met die van de Futuramonitor. Van belang is uiteraard dat deze inzichten gedeeld wordt door alle bij nieuwbouwproductie betrokken partijen. SRE heeft allen een convenant ter ondertekening aangeboden dat hen uitdaagt hun verantwoordelijkheid daarvoor te nemen. Domein heeft het convenant ondertekend.

Voor Domein staat voorop dat zij met haar nieuwbouw een bijdrage levert aan de huisvesting van de primaire doelgroep (een inkomen tot € 33.000) en de groep die momenteel geen aansluiting vindt op de kopersmarkt (met een inkomen tussen € 33.000 en € 45.000). Dat kan direct: door het bouwen van betaalbare woningen in de huur en koopsector, maar ook indirect door het bouwen van duurdere woningen of woningen voor bijvoorbeeld senioren, waarmee een uitstroom uit de betaalbare voorraad op gang wordt gebracht. Per woningmarkt wordt per locatie en in overleg met de partners de meest geëigende strategie bepaald. De bouw van woningen in het dure segment of in de vrije sector of de bouw van woningen op locaties buiten de woningmarktgebieden waarop Domein actief is, moet in ieder geval rendabel zijn.

Een van de speerpunten van het nieuwe ondernemingsplan is dat Domein haar klanten meer keuze wil bieden in kwaliteit, eigendom en type van de woning. Zij gaat daarin erg ver: in de Bloemenbuurt-Zuid start zij in 2007 met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor huurder en kopers. Ook op de andere twee woningmarkten waarop Domein actief is, gaat zij daarmee ervaring op doen.

Best

Best heeft een grote nieuwbouwoopgave en Domein participeert daarin over de volle breedte. Gezien de samenstelling van haar woningvoorraad in Best (relatief weinig grondgebonden woningen) en de vraag in Best (betaalbare grondgebonden woningen) wil Domein in ieder geval in dat segment woningen toevoegen.

In Best gaat Domein in de periode 2007-2016 825 woningen bouwen. Daarvan zijn er 640 betaalbaar: 480 huur, 160 Koopgarant en 185 vrije sector woningen. Met de gemeente Best heeft ze afgesproken dat in 2007 toezeggingen hard worden gemaakt voor ca. 450 woningen, waarvan 380 in het betaalbare segment. Ze onderzoekt de mogelijkheden voor acquisitie in Aarle. Domein is met partners betrokken bij de uitwerking van een visie voor Dijkstraten. Voorts gaat Domein de centrumontwikkeling ondersteunen door een ontwikkeling aan de Molenstraat, die kan bijdragen aan de herhuisvesting van bewoners uit de sloopwoningen in dat gebied en aan de herhuisvesting van het oudere gedeelte van de Kanidas.

De ontwikkeling van de appartementen aan de Heilig Hartstraat in samenwerking met Cello bevindt zich in de eindfase. De bouwvergunning wordt tweede kwartaal van 2007 verwacht.

De realisatie van de nieuwbouw van appartementen en een zorgsteunpunt van SVVE in Wilhelminadorp loopt voorspoedig. De 25 appartementen, waarvan 19 betaalbaar, zijn begin 2007 opgeleverd.

Aan de Bataalaan neemt Domein deel aan een prijsvraag. De inzet is om in deze wijk ca. 13 startersappartementen te realiseren met collectief opdrachtgeverschap van toekomstige bewoners.

Eindhoven

Voor Eindhoven omvat de nieuwbouwproductie ruim 1460 woningen, waarvan 720 vervangende nieuwbouw in de wijkvernieuwingsgebieden. Van de vervangende nieuwbouw zijn 310 woningen betaalbare huur en 110 woningen betaalbare koop (Koopgarant). Van de 740 woningen in de uitbreidingsnieuwbouw zijn 320 betaalbare huur en 70 betaalbare koop (Koopgarant). In de wijkvernieuwingsgebieden ziet Domein haar verantwoordelijkheid breed, investeert niet alleen in stenen, maar ook in sociale projecten en sociale infrastructuur. Zij neemt voorts initiatieven om door aankopen in het gebied een bijdrage te leveren aan de integrale verbetering van niet alleen haar eigen woningbezit, maar ook de ontwikkeling van de wijk. Voorbeeld daarvan is het initiatief van Domein om samen met Ballast locatie te verwerven in de Kruisstraat ten behoeve van een binnen het masterplan Oud-Woensel passende ontwikkeling. De stand van zaken van de wijkvernieuwingsprojecten is uitvoeriger beschreven in de paragraaf wijkvernieuwing.

In 2006 is er vaart gekomen in de projecten met Triocen aan de Tonnaerstraat in Rapenland (Woensel) en in 't Ven (Strijp). In het verlengde daarvan worden in 't Ven 2 complexen van ieder 11 appartementen met ontmoetingsruimte ontwikkeld voor Chinese ouderen.

De plannen voor de bouw van appartementen in Meerrijk (centrum Meerhoven) beginnen langzaam gestalte te krijgen. De markt voor appartementen is momenteel in Eindhoven moeilijk en de verkoopbaarheid wordt zorgvuldig gemonitord.

Son en Breugel

De nieuwbouwopgave van Domein in Son en Breugel omvat 580 woningen waarvan 380 betaalbare huur en 75 betaalbare koop (Koopgarant). Onderzoek door ABF-research uit Delft, inmiddels nog eens bevestigd door een analyse van het onderzoeksbureau OTB uit Delft, heeft uitgewezen dat toevoeging in het betaalbare segment gewenst is, wil de gemeente Son en Breugel haar ambitie realiseren om een gemeente voor oud én jong te zijn en de vergrijzing te stoppen.

In 2006 is er hard gewerkt om voortgang te bewerkstelligen in de ontwikkeling van Kanaaldijk Noord, de herontwikkeling (ten behoeve van en met SVVE) van de Vloed, de nieuwbouw in de Zandstraat (starters) en de bouw in het centrum van een Multifunctioneel gebouw met appartementen samen met de gemeente.

Met het oog op de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen in Son en Breugel wil Domein nagaan of met de ontwikkeling van de Kanaaldijk Noord een verhuisbeweging uit betaalbare huur- en koopwoningen op gang kan worden gebracht.

Toekomstgericht zijn de inspanningen gericht op het oprichten van een samenwerkingsverband en inrichten van een organisatie voor de uitbreidingswijk Sonniuspark. Domein heeft een actieve bijdrage geleverd aan het ontwikkelen van het concept ten behoeve van het masterplan Sonniuspark.

In 2006 heeft Domein 12 woonwagenwoningen in Son en Breugel opgeleverd. Daarmee zijn de woonvoorzieningen voor woonwagenbewoners op het door de gemeente gewenste peil gebracht.

Rest nog een mogelijke herinrichting van de Oranjetip.

2.3.6. *Wijkvernieuwing*

In 2006 zien we een verschuiving van de focus van de inspanningen op het gebied van de wijkvernieuwing. De wijkvernieuwingsopgave is in Eindhoven in 2000 vooral als een fysieke opgave geformuleerd, met name gericht op de vervanging van de technisch-verouderde voorraad. De gevolgen van de transformatie voor bewoners blijken echter zeer ingrijpend. Deze worden deels gezien als onvermijdelijke belasting voor bewoners (onzekerheid, onrust, hogere huren), maar zeker ook als nieuwe kansen (vergroten van de sociale cohesie, betere woningen en woonomgeving, meer keuzemogelijkheden). Domein heeft zich steeds laten leiden door de ambitie om niet alleen de woningvoorraad te vernieuwen en differentiëren, maar ook er voor te zorgen dat bewoners beter uit het veranderingsproces komen. Domein heeft zich daarmee gecommitteerd aan de buurten en haar bewoners.

In het ondernemingsplan kiest Domein bewust voor de positie als partner voor bewoners die het heft in eigen hand nemen bij de vormgeving van hun eigen leefsituatie. Daarmee is het perspectief bieden aan bewoners en de emancipatie van bewoners de belangrijkste insteek geworden. De fysieke verandering is een van de middelen om dit te bereiken. Dit sluit naadloos aan bij het veranderende denken over stedelijke vernieuwing zoals dat bijvoorbeeld tot uitdrukking komt in publicaties als "Stad en Stijging" van de VROM-Raad (oktober 2006).

Bloemenbuurt-Zuid

Het 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, waar mensen wat voor elkaar over hebben. Een buurt uit één stuk die aantrekkelijk is voor mensen die hier hun wortels hebben, er al jaren prettig wonen, maar ook voor jongere mensen die enthousiast zijn over de uitstraling en de ligging in Stratum.

In 2006 is vormgegeven aan de betrokkenheid van bewoners bij het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De Bloemenbuurt-Zuid is de pilot van Domijnhuis, de merknaam voor de invulling van het gedachtegoed van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap van Domein. Dit wordt voor een deel van de koopwoningen gecombineerd met Koopgarant. Toekomstige bewoners (terugkerende en nieuwe bewoners) van een blok worden georganiseerd in een blokvereniging voor de ontwikkeling van hun eigen blok. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen kopers en huurders. De scepsis van de huidige huurders heeft plaatsgemaakt voor enthousiasme. Ruim 70%

van de huurders die van hun terugkeerrecht in de Bloemenbuurt-Zuid gebruik willen maken, geeft aan positief te staan tegenover de mogelijkheden van CPO.

In 2006 is daarnaast vooral gewerkt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan, het bestemmingsplan en de invulling van de financiële en technische randvoorwaarden voor de bouwplanontwikkeling. Op 13 december zijn de afspraken rond de planontwikkeling vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen het gemeentebestuur en Domein. Bij die gelegenheid is door de wethouder aangekondigd dat het wijkvernieuwingproject Bloemenbuurt-Zuid aangewezen zal worden als gemeentelijke pilot voor CPO.

Nu de randvoorwaarden bekend zijn, starten begin 2007 de ontwikkelverenigingen voor het eerste blok.

Oud-Woensel

Domein richt zich in Oud-Woensel op kwaliteitsverbetering op het brede vlak van de totale leefsituatie.

In april 2006 heeft Domein besloten om over te gaan tot volledige sloop / nieuwbouw van haar 350 woningen in Weteringstraat e.o. Domein neemt daarbij ook de woningen in de Van Galenstraat en Weteringstraat mee die zij van o.a. woningcorporatie Trudo heeft overgenomen. De zittende bewoners hebben een terugkeerrecht voor de nieuwe buurt gekregen. Zij kunnen niet alleen aanspraak maken op een betaalbare woning, maar worden ook uitgenodigd om mee de identiteit van de buurt te bepalen en te participeren in de planvorming. Domein neemt bij de vernieuwing van de buurt de diversiteit en de multiculturele achtergrond van de mensen die nu in het gebied wonen en hun binding met het gebied als vertrekpunt.

Met het comité is overeenstemming bereikt over de uitgangspunten van de wijkvernieuwing: totale sloop / nieuwbouw moet een aantoonbaar betere buurt opleveren in vergelijking met de variant waarbij de bebouwing rondom de hoofdstructuur zou worden gehandhaafd en de rest vervangen. Het terugbrengen van het Vredesplein als ontmoetingsplek en herkenningspunt in de wijk, alsmede het terugbrengen van een dorps sfeer (wonen in de luwte van de stad) zijn eveneens uitgangspunten voor de verandering.

In 2006 is intensief gewerkt aan het Masterplan Oud-Woensel. De officiële inspraak en besluitvorming over het Masterplan Oud-Woensel vindt in de eerste helft van 2007 plaats.

2.4. Voldoende inbreng van de klant in de kwaliteit van de woning

Naast het garanderen van een basiskwaliteit en de technische noodzaak zijn tevredenheid van klanten en uitstraling van de woning belangrijke criteria voor het onderhoud aan de woningen. Domein daagt haar klanten graag uit om zelf te kiezen als het gaat om de kwaliteit van de woning. Zij creëert individuele keuzemogelijkheden en ruimte voor zelfwerkzaamheid bij projectmatig onderhoud en woningverbetering. Voor 2007 is de verbetering van de klantoriëntatie bij de uitvoering van onderhoudsprojecten geagendeerd en in de tweede helft van 2007 ontwikkelt Domein een visie op keuzemogelijkheden in het onderhoud. Met ingang van 2007 voert Domein voor de vaststelling van de begroting overleg met bewoners over de onderhoudsplannen. De keuzemogelijkheid van de klant bij nieuwbouw wordt vergroot door particulier opdrachtgeverschap: Domein realiseert 1 project Collectief Particulier Opdrachtgeverschap per woningmarkt. De haalbaarheidsonderzoeken die plaatsvinden om keuzes te maken voor de transformatie van woningen voert Domein in overleg met de bewoners uit.

2.4.1. Best - De Kantonnier

In Best zijn er projectmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan 101 woningen in de buurt Kantonnier (complex 114, 115 en 116). Het zwaartepunt van de werkzaamheden lag daarbij aan de binnenzijde van de woning: het vervangen van ramen, deuren, kozijnen en van installaties. Deze onderdelen van het groot onderhoud waren verplicht voor alle bewoners.

De bewoners hadden de keuzemogelijkheid om deel te nemen aan een keuken-, douche- en toiletrenovatie. Via een koopoptie konden de bewoners kiezen voor het laten aanbrengen van een tweede toilet en thermostaatkranen. Voorts konden de bewoners voor een aantal onderdelen ook kleuren kiezen. Hiervan heeft ongeveer 90% van de bewoners gebruik gemaakt.

In de enquête die na de afronding van het onderhoud is uitgevoerd gaven de bewoners ons het cijfer 7,8. Hun kritische opmerkingen nemen wij bij een volgend project ter harte.

In 2007 renoveert Domein 99 verspreid gelegen eengezinswoningen in Hoge Akker en Naastenbest in overleg met de bewoners. Domein voert twee haalbaarheidsonderzoeken in Naastenbest-Oost en Wilhelminadorp uit in samenspraak met de bewoners.

2.4.2. Eindhoven - Akkerwijk

In Eindhoven is in 2006 gestart met het groot onderhoud aan 165 woningen in de Akkerwijk (Vlokhoven). Bij deze woningen wordt zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde groot onderhoud uitgevoerd. De daken worden vernieuwd, de gevels worden gestraald en gevoegd, de garagedeuren worden vernieuwd, de bestrating van zowel brandgangen als toegangspaden wordt aangepakt. De woningen worden geschilderd en er worden maatregelen genomen die noodzakelijk zijn voor het politiekeurmerk veilig wonen.

De werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning bestaan uit een keuken-, douche- en toiletrenovatie. Tevens worden de groepenkasten en vlizotrappen vervangen. Aan de bewoners zijn een aantal koopopties aangeboden, zoals een groter dakraam, dakkapel, vaste trap, tweede toilet en extra keukenkastjes en wandtegels. Ongeveer de helft heeft gebruik gemaakt van deze opties. Hiernaast konden de bewoners ook voor verschillende kleuren kiezen. In de tweede helft van 2007 (als het project gereed is) vindt een tevredenheidsonderzoek plaats.

2.4.3. Son en Breugel

In 2007 voert Domein in Son en Breugel een haalbaarheidsonderzoek uit aan de Genovevastraat in Breugel.

2.5. Klant heeft inbreng in de eigen leefomgeving en in beleid en beheer van Domein

Klantgericht is voor Domein op de allereerste plaats luisteren naar die klant. In gesprek gaan met die klant en nagaan hoe wij vanuit onze verantwoordelijkheid die klant kunnen ondersteunen om zijn leefsituatie in overeenstemming te brengen met zijn wensen en behoeften.

Wij nemen daarin geen verantwoordelijkheden over, maar willen samenwerken waar dat mogelijk en logisch is, waar de belangen samenlopen en met respect voor elkaar.

Het adagium van de samenwerking op basis van gedeelde belangen en met respect voor eigen verantwoordelijkheid is een belangrijk vertrekpunt. Het is verder uitgewerkt in de commissie Zeggenschap en Invloed, die in 2006 haar werkzaamheden afrondde.

De kern van de zaak is dat Domein haar verantwoordelijkheid zal nemen, waar zij dat nodig vindt, maar dat zij bewoners als haar belangrijkste partners beschouwt, en ruimte inbouwt voor overleg, afstemming en samenwerking met hen. Domein juicht het toe als bewoners zelf het initiatief nemen voor de verbetering van het leefklimaat in hun buurt en zal dergelijke initiatieven naar vermogen ondersteunen.

Het gedachtegoed van de commissie Zeggenschap en Invloed heeft inmiddels geleid tot herziening van de klachtenprocedure en de klachtenregeling en voorstellen voor een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de Klantenraad die in de eerste helft van 2007 wordt ondertekend. In de tweede helft van 2007 start Domein met overleg over de plannen van Domein voor complexen en buurten aan de hand van complexvisies.

In 2006 is in diverse wijken en buurten met bewoners gewerkt aan vergroting van de leefbaarheid. Daaraan is hoofdstuk 6 gewijd.

2.5.1. Overleg met de Klantenraad

In 2006 is het overleg met de Klantenraad beter ingebed in de bedrijfsprocessen en is door wijziging van het secretariaat en het voorzitterschap van het overleg een directe verbinding met het interne beleids- en besluitvormingsproces gelegd. Domein heeft de informatievoorziening over adviesaanvragen en de uitvoering daarvan verbeterd. De Klantenraad is parallel daaraan de discussie met haar achterban gestart over haar eigen organisatie.

Voor de vaststelling van het ondernemingsplan heeft uitvoerig overleg plaats gevonden met de Klantenraad over de koers van Domein. Wensen van de Klantenraad zijn daarbij meegenomen, zoals duidelijke meerjarige kaders voor het huurprijsbeleid en oog voor het draagvermogen van buurten, goede communicatie en aanspreekbaarheid van Domein bij de huisvesting van bijzondere groepen. Helaas werd in 2006 geen overeenstemming bereikt over de huurverhoging.

Over 8 andere onderwerpen wisten de Klantenraad en Domein, soms na pittige discussies, wel tot elkaar te komen. Het betrof aanscherping van het incassobeleid en woningruil, het voornemen voor sloop en vervangende nieuwbouw in Hemelrijken en in 't Ven, beleid ten aanzien van trouwe huurders (ongevraagd advies Klantenraad), sancties en kansenbeleid van de Eindhovense corporaties en deelname van Domein aan het project "corporaties voor onderdak". Veruit het belangrijkste punt was de aanpassing van de klachtenprocedure en klachtenregeling (zie hieronder).

2.5.2. Bewonersdag

Domein organiseert ieder jaar een zogenaamde bewonersdag. Tijdens deze dag voor leden van bewonerscommissies wordt een corporatie in een andere stad bezocht en een inhoudelijk thema verder uitgewerkt. Dit jaar is een bezoek afgelegd aan de stad Dordrecht en is met veel enthousiasme kennis genomen van het project "Kennen en gekend worden" dat woningcorporatie Interstede ontwikkeld heeft. Klantenraad en Domein hebben het voornemen het idee kennen en gekend uit te werken in het kader van hun actieplannen ter stimulering van leefbare wijken en buurten.

2.5.3. Klachtenprocedure

De Klantenraad heeft Domein overtuigd dat het lage aantal klachten bij de Klachtencommissie meer te maken heeft met de drempeligheid van de commissie dan met het feitelijk ontbreken van klachten bij klanten. Op verzoek van en in samenwerking met de Klantenraad heeft Domein een interne klachtenprocedure gemaakt waarmee de drempel om te klagen aanzienlijk werd verlaagd. Dit vanuit het motto dat Domein kan leren van klanten die zich niet prettig of onjuist behandeld voelen. De procedure heeft meteen zijn vruchten af geworpen: in de tweede helft van 2006 werden er 89 klachten ingediend. Daarvan waren er op 31 december 36 toegewezen, 10 waren er niet ontvankelijk, en 23 klachten waren nog in behandeling. De behandelingstermijn van 2 weken werd bij 42 van de

66 behandelde klachten niet overschreden. In 2 gevallen heeft de klager zijn weg vervolgd naar de Klachtencommissie (Cijfers halfjaarlijkse rapportage aan Klantenraad d.d. januari 2007).

2.5.4. Klachtencommissie

In overleg met de Klantenraad en de Klachtencommissie is het reglement van de commissie op onderdelen aangepast. Belangrijkste wijziging was dat klagen bij de commissie ook mogelijk is voor groepen huurders. Met de Klantenraad is overeengekomen dat de Klachtencommissie klachten over de handelwijze van Domein bij uitvoering van beleid beoordeelt. Voor klachten over de handelwijze bij de totstandkoming van beleid, met name geschillen in het kader van het overleg met bewonerscommissies of Klantenraad, komt er een geschillenregeling in de samenwerkingsovereenkomst.

In 2006 is de samenstelling van de Klachtencommissie met het oog op de wijziging van het reglement onveranderd gebleven. In 2007 wordt de bemensing herzien, onder andere omdat inmiddels de zittingstermijn van de voorzitter is verstreken.

2.5.5. Kwaliteit van de dienstverlening

Om de kwaliteit van de dienstverlening te bewaken maakt Domein onder andere gebruik van klanttevredenheidsenquêtes bij reparatieverzoeken en groot onderhoud. Het groot onderhoudsproject in de wijk Kantonnier in Best is met een respons van 46% beoordeeld met een 7,8. De afhandeling van reparatieverzoeken is eveneens met een 7,8 gewaardeerd.

Daarnaast wordt de kwaliteit van de dienstverlening getoetst door KWH, instituut voor kwaliteitszorg in de corporatiesector. In 2006 is er wederom een meting geweest op de onderdelen telefonische bereikbaarheid, woning veranderen, woning onderhouden, klachten afhandelen en woning verlaten. De gemiddelde eindscore van Domein was 7,7. Domein heeft het label behouden. Op alle onderdelen, behalve klachtenafhandeling zit Domein ruim boven het landelijk gemiddelde van de sector in 2005. De nieuwe procedure van Domein wordt overigens wel als ruim voldoende gekwalificeerd.

2.6. Werken aan vitale wijken en buurten

Domein daagt bewoners en bewonersgroepen uit om zelf initiatieven te nemen en werk te maken van de verbetering van hun leefomstandigheden en de leefbaarheid in hun wijk of buurt. Zij is bereid bewoners daarin te ondersteunen en biedt medewerkers de ruimte om daarin initiatief te nemen en nieuwe paden te bewandelen.

Domein ziet voor zichzelf ook een rol bij het realiseren of herontwikkelen van maatschappelijk vastgoed: ontmoetingsruimten, zorgsteunpunten en dergelijke die een belangrijke functie vervullen voor het in standhouden van de sociale structuren die van belang zijn voor de leefbaarheid van wijken en buurten. Domein heeft middelen gereserveerd voor het aankopen of onrendabel bouwen van maatschappelijk vastgoed in of nabij gebieden waarin zij woningen bezit.

Domein wil recht doen aan een betere aansluiting van woon- en leefstijlen van zittende bewoners en nieuwkomers in buurten en complexen. Wij zijn bereid om afspraken te maken over gedragsregels en omgangsvormen in een complex. Met informatie daarover willen wij woningzoekenden ondersteunen om een woning te vinden die past bij hun leefstijl. Bij aanbieding confronteren wij woningzoekenden met eventuele gedragsregels en omgangsvormen in een complex.

In buurten met ernstige leefbaarheidsproblemen hanteert Domein – tijdelijk - waar nodig strikte toewijzingsregels.

Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen in een buurt zijn voldoende begeleiding door instellingen, voldoende opnamevermogen van de buurt en een goede communicatie met buurtbewoners belangrijke voorwaarden. Wij zijn daarvoor aanspreekbaar.

Huisvesting van bijzondere groepen hoeft niet altijd plaats te vinden in de bestaande voorraad.

Domein heeft middelen gereserveerd voor aankopen.

Het beleid van Domein is erop gericht om met de bewoners, maar ook met de gemeente en andere instellingen, de kwaliteit van de woonmilieus te waarborgen, de voorwaarden te scheppen voor een sterke sociale structuur en een identiteit waaraan bewoners trots op zijn. 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.

Werken aan leefbaarheid veronderstelt ook dat van tijd tot tijd vastgesteld wordt of de leefbaarheid zich in positieve zin ontwikkelt. Domein gaat op zoek naar de juiste tools daarvoor.

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

2.6.1. 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 zijn de eerste complexen van Domein opnieuw gecertificeerd. Al de woningen hebben de toets doorstaan, hierdoor krijgen de bewoners nieuwe certificaten die weer voor 5 jaar geldig zijn. De korting op de inboedelverzekering blijft daardoor gelden.

2.6.2. Complexbeheerders

In 2006 heeft Domein haar beleid met betrekking tot complexbeheerders vorm gegeven. Hiervoor is veelvuldig overleg gevoerd met de Klantenraad. In Best en Eindhoven zal Domein in vrijwel alle meergezinswoningen een complexbeheerder inzetten. Een complexbeheerder houdt toezicht op woon- en leefgedrag, de netheid van het complex en de directe omgeving. Dit betekent dat de taken van de bestaande drie huismeesters met name op het sociale vlak zijn uitgebreid. Bovendien heeft Domein de personele capaciteit uitgebreid met 2 fte. In 2006 is hiervan al 1 fte opgevuld. Begin 2007 is de resterende vacature ingevuld.

Het vertrekpunt is dat op termijn alle huurders van appartementen tweederde van de kosten van de complexbeheerders via de servicekosten betalen. Vooralsnog is deze dienstverlening voor zittende huurders in complexen waar nog geen betaalde huismeester aanwezig was, gratis. Zodra er met 70% van de huurders contractueel is overeengekomen dat voor de complexbeheerders betaald wordt, gaat dit ook voor de zittende huurders gelden. De complexbeheerder werkt in diverse complexen intensief samen met de vrijwillige huismeesters en portiekbeheerders die in het complex wonen. Zij fungeren

als eerste aanspreekpunt voor bewoners en voeren soms ook enkele taken van de complexbeheerders uit.

2.6.3. Leefbaarheidsactiviteiten en -projecten

In totaal heeft Domein in 2006 € 373.113 aan leefbaarheidprojecten uitgegeven, € 188.000 meer dan in 2005. Deze stijging was voorzien in de begroting en heeft onder andere te maken met de samenvoeging van budgetten die met leefbaarheid te maken hebben. Overigens is dat met ca. € 50 per woning nog ver onder de ambitie van € 75 in het ondernemingplan.

De leefbaarheidsbudgetten zijn besteed aan de volgende projecten en acties in Best, Eindhoven en Son en Breugel. De reguliere activiteiten in het kader van het dagelijks beheer blijven hier buiten beschouwing.

Best

In 2006 is de aanpak van de woonomgeving van de flats in Naastenbest Oost, in samenwerking met bewoners en de Gemeente Best, voortgezet. In de gezamenlijke aanpak is een integraal projectplan opgesteld waarin maatregelen op het terrein van de woonomgeving, de uitstraling van de flats en de leefbaarheid in de flats opgenomen zijn. 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.

In 2005 was er in elke trappenhuis een portiekbeheerder aangesteld en een panna veldje naast de flats aangelegd. In 2006 heeft Domein de gevels schoongemaakt en voorzien van een frisse kleur. De gemeente Best heeft de woonerven vervangen door "echte" straten, die opnieuw zijn ingericht door de gemeente Best en is het afvalprobleem aangepakt door ondergrondse containers te plaatsen. Deze ingrijpende veranderingen zijn feestelijk opgeleverd en in het najaar heeft Domein de groenvoorziening rondom de flats vervangen.

In de Speldenmaker heeft de bewonerscommissie een barbecue georganiseerd met ondersteuning van Domein.

In het complex "Op 't Heerbeek" (77 aanleunwoningen) organiseert de bewonersvereniging diverse activiteiten voor en door de bewoners. Deze vinden plaats in de recreatieruimte in het complex. Domein ondersteunt de bewonersvereniging en de activiteiten financieel. De activiteiten worden door veel bewoners bezocht.

De bewoners van het Wilhelminaplein hebben in de zomer samen hun complex een grote schoonmaakbeurt gegeven. Met een hoge drukspuit is alles schoongespoten en het groen is goed onderhanden genomen. Dit geweldige initiatief vanuit de bewoners is door Domein ondersteund.

In het najaar is gestart met het vervangen van de groenvoorziening bij een gedeelte van complex 105, J. v. Heemskerkstraat. Hierover is vooraf overleg gevoerd met de bewonerscommissie. Er is op hun verzoek een leuk pleintje gecreëerd (wat zal worden vernoemd naar de overleden voorzitter van de commissie).

Aangezien het 2e gedeelte in 2007 wordt uitgevoerd, vindt de feestelijke oplevering in het voorjaar plaats.

Op initiatief van een aantal bewoners van complex 302, flats aan de Willem de Zwijgerlaan, heeft er overleg plaatsgevonden over de toekomst van dit complex. Naar aanleiding hiervan zijn er inmiddels een aantal maatregelen genomen om de leefbaarheid te verbeteren, zoals het vervangen van de verlichting in de trappenhuis en het verplaatsen van de afvalcontainers. In 2007 wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Eindhoven

Leefbaarheidsoverleg

Voor bijna alle buurten waarin Domein woningbezit heeft is er een leefbaarheidsoverleg. Deze overleggen worden gecoördineerd door de stadsdeelteams van de gemeente en vinden eens per maand/6 weken plaats. Deelnemers zijn doorgaans bewoners, corporaties, politie, Welzijn Eindhoven. De leefbaarheidsoverleggen zijn vaak de motor van allerlei leefbaarheidsactiviteiten in de wijk/buurt zoals: buurtschouwen, opschoondagen, aanpak achterpaden, straat- en portiekgesprekken, kennismakingsgesprekken, buurtfeesten, buurtmanifestaties, bewonersinformatieavonden

De leefbaarheid van de omgeving van het Lijntje staat onder druk. Dit buurtje (nieuwbouw uit 1992 en gerenoveerde woningen aan de Boschdijk) ligt in de wijk Woensel-West. De leefbaarheidsknelpunten van deze buurt hebben ook hun impact op het Lijntje. Vervuiling van voortuinen en het straatbeeld is daarvan een dominante uitingsvorm. In het kader van de wijkvernieuwing in Woensel-West is Domein in 2005 gestart met een intensieve aanpak. Deze is het afgelopen jaar gecontinueerd. Samen met de gemeente Eindhoven en Welzijn Eindhoven is geprobeerd de bewoners medeverantwoordelijkheid te laten dragen van hun eigen leefomgeving. Voor de begeleiding van dit project zijn extra opbouwuren ingekocht. De resultaten over 2006 zijn aanleiding geweest om de invulling voor 2007 aan te passen. Domein zal het project in eigen beheer gaan voortzetten.

In 2006 is het project Skon Wonen aan de Boschdijk afgerond. Er is 5 keer overleg gevoerd met bewoners over:

- De inrichting van de tuin (complex 33) en het braakliggend stuk grond bij garages.
- Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers door de gemeente.
- Het verplaatsen, in samenwerking met de gemeente, van het hondenveldje.
- Inmiddels is de tuin aangelegd, zijn de containers geplaatst en is de procedure voor verplaatsen van het veldje in gang gezet.

In de Weteringstraat en omgeving zijn er diverse activiteiten van de bewonerscommissie ondersteund. Na de bekendmaking van het sloopbesluit is de actie schroevendraaiër georganiseerd: reparatie van kleine problemen in en aan de woning. Het pand Weteringstraat 28 is ter beschikking gesteld aan 2 jonge mensen die onlangs afgestudeerd zijn aan de design Academie. Daarmee wil Domein hen in staat stellen om hun beroep uit te oefenen en om activiteiten voor de wijk op te zetten. Zoals thee drinken voor allochtone vrouwen, vergaderruimte voor de wijk en andere zaken. Het pand is door hen tot T-huis gedoopt en is inmiddels een begrip in de wijk.

In de aanpalende buurt Hemelrijken is met Welzijn Eindhoven Straat aan Zet-project opgezet gericht op het organiseren van activiteiten door bewoners. Domein ondersteunde de organisatie van de vlooiemarkt op de autoloze zondag.

Met de speeltuincommissie Van Gentplein is in samenwerking met Welzijn Eindhoven een project opgezet om de allochtone kinderen meer te laten spelen met de autochtone kinderen.

Son en Breugel

Domein participeert in Son en Breugel in 3 buurtpreventieprojecten in de wijken Hoogstraat, De Vloed en De Peikes. In de wijk De Vloed, bij de woningen van complex 208 zijn de achterpaden opgeknapt en hekjes aangebracht, zodat de kinderen niet meteen de straat op kunnen lopen.

2.7. Streven naar een sluitende keten van maatschappelijke dienstverlening voor onze klanten

In het ondernemingsplan is de lijn bevestigd die reeds was ingezet: Domein neemt het voortouw bij samenwerking met organisaties op het terrein van zorg en welzijn. Zij wil daarmee bereiken dat we de krachten bundelen in buurten en projecten ter verbetering van de dienstverlening aan onze klanten. We beleggen op woningmarktniveau regelmatig bijeenkomsten met partners om toekomstige activiteiten en resultaten te bespreken.

Wij streven ernaar om met lokale partners per woningmarkt een samenhangend aanbod van ondersteunende voorzieningen voor de opvang, huisvesting en begeleiding van bijzondere groepen te creëren.

Best

De “Ontmoetingsplaats voor Verandering”, de bijeenkomst met partners in Best, kreeg in 2006 een vervolg in het initiatief van Neos en de wethouder om de mogelijkheden voor een opvangvoorziening in Best te onderzoeken.

Domein heeft zich bereid verklaard om de huisvesting van een dergelijke voorziening te regelen. Zij participeert in de voorbereidingsgroep samen met de gemeente, Neos, Humanitas en Dommelregio. Domein heeft voorts toegezegd om samen met Humanitas in Best een Tussenstap-voorziening te creëren, waarin mensen met sociale steun (huisvrienden) en een lichte vorm van begeleiding (maatje) zich kunnen voorbereiden op de overgang naar reguliere huisvesting. De ondersteuning en begeleiding wordt door Humanitas geregeld met vrijwilligers. Het wachten is op voldoende aanmeldingen bij Humanitas voor een dergelijke voorziening in Best.

Domein participeert in het overlastoverleg dat 6 x per jaar plaatsvindt op het Gemeentehuis. Samen met politie, maatschappelijk werk en de gemeente worden overlastsituaties besproken. Partijen zoeken er gezamenlijk naar oplossingen.

Domein woonde bijeenkomsten van de gemeente over de invoering van de WMO en de inrichting van een lokaal loket bij. Zij reageerde op het onderzoeksrapport van het project 55 PlusBest en verklaarde zich bereid om samen met lokale partijen te participeren in een experiment gebiedsgericht werken in een van de gebieden waarin relatief veel 55-plussers wonen. Zij deelt de achterliggende opvatting van de gemeente dat een goede sociale structuur en adequate voorzieningen aan de basis liggen van vitale en levensloopbestendige wijken.

Eindhoven

Domein heeft haar participatie in het project woonservicezone gecontinueerd. Daarnaast heeft Domein in 2006 voor de tweede termijn de coördinatie van DOOR! op zich genomen. Domein voert het secretariaat van dit samenwerkingsverband van corporaties en maatschappelijke instellingen, is voorzitter van de stuurgroep en de werkgroep en coördineert de activiteiten.

Domein participeert in en draagt bij aan het sociale debat: een periodieke bijeenkomst van maatschappelijke instellingen, waarin van gedachten gewisseld wordt over actuele vraagstukken en uitdagingen in de sociale agenda van Eindhoven.

Op initiatief van de gemeente Eindhoven is in 2003 Buurtbemiddeling opgezet door Polyground, als een professionele organisatie die voor de bemiddeling in conflicten tussen burens gebruik maakt van vrijwilligers. Vanaf 2006 is Buurtbemiddeling inzetbaar voor alle inwoners (woningeigenaren en huurders) in Eindhoven. Domein neemt actief deel aan Buurtbemiddeling en zit samen met Woonbedrijf, gemeente, politie en Polyground in de stuurgroep. Domein maakt ook actief gebruik van de diensten van Buurtbemiddeling:

Domein heeft in een jaar tijd zo'n 75 huurders verwezen naar Buurtbemiddeling. Mensen moeten dan zelf initiatief nemen. Verwijzingen hebben geleid tot zo'n 25 bemiddelingen voor Domein.

Domein ervaart Buurtbemiddeling als een goed instrument om bewoners te ondersteunen om de conflicten die zij met burens hebben in goede banen te leiden. Dit past ook in het beleid van Domein: verantwoordelijkheden niet overnemen, maar huurders ondersteunen om hun verantwoordelijkheid zelf te nemen.

De gemeente Eindhoven organiseert voor ieder stadsdeel een maandelijks woonoverlastoverleg. Deelnemers zijn gemeente (stadsdeelteams), politie, de 4 Eindhovense woningcorporaties, Welzijn Eindhoven, GGzE, GGD, Bemoezorg en enkele overige hulpverlenende instellingen.

De wijkbeheerders van Domein nemen deel aan deze overlastoverleggen. Per overleg worden gemiddeld zo'n 10 tot 20 adressen besproken. Daarvan zijn er gemiddeld 2 à 3 van Domein.

Son en Breugel

In samenwerking met de gemeente Son en Breugel en de stichting Welzijn Dommel - Beerze heeft Domein in 2006 de woonzorgcentrale in Son en Breugel gerealiseerd. De inwoners van Son en Breugel vinden daar alle informatie over woon, zorg en welzijnsvoorzieningen in hun gemeenten. Aan de balie kunnen ook vragen en klachten voor Domein worden ingenomen en wordt ook algemene informatie verstrekt aan huurders en woningzoekenden. Met de woonzorgcentrale heeft Domein een duidelijk aanspreekpunt gekregen in Son en Breugel.

Domein participeert in de Raad voor het Ouderenwerk. Momenteel is er in Son en Breugel geen woonoverlastoverleg. Domein neemt het initiatief om dit in samenwerking met de Gemeente, Politie en het maatschappelijk werk, in 2007 weer in te stellen.

2.8. Leveren van prestaties in gemeenten

Uitgangspunt bij het opstellen van het ondernemingsplan was lokale verankering. De drie woningmarktgebieden waarin Domein werkzaam is hebben ieder hun eigen dynamiek, problematiek en identiteit. Domein wil deze respecteren en beschouwt ze als vertrekpunt voor haar beleid. Domein wil als een lokale partner ervaren worden door de gemeente, waarin zij werkzaam is. Met iedere gemeente maakt ze meerjarige prestatieafspraken op basis van een gedeelde woonvisie. Er is periodiek overleg om beleidskeuzes te bespreken en afwegingen inzichtelijke te maken. Met behulp van de transparantiebalans in haar ondernemingsplan, de begroting en de jaarverslagen biedt Domein de gemeente inzicht in haar (financiële) mogelijkheden. Op basis daarvan is wederzijdse beïnvloeding mogelijk. De prestatieafspraken worden per woningmarkt ter advisering voorgelegd aan de Klantenraad.

Best

Eind 2005 is de kadernotitie prestatieafspraken ondertekend door Domein, Woonbedrijf en de gemeente. Deze kadernotitie is het vertrekpunt voor de bilaterale prestatieafspraken. Domein heeft in een tweetal sessies in een open en constructieve sfeer met het college gediscussieerd over de uitwerking van haar ondernemingsplan voor Best. Mede op basis daarvan heeft zij de gemeente een voorstel gedaan voor prestatieafspraken, waarover begin januari 2007 overeenstemming is bereikt. Medio 2006 heeft Domein de nieuwe raad uitgenodigd voor een rondrit langs enkele projecten in Best en een presentatie van haar visie in het nieuwe kantoor van Domein. Daarbij bleek dat haar visie in de raad veel weerklank vond.

Eindhoven

Door de radicale verschuiving in het politieke landschap van Eindhoven medio maart zijn de prestatieafspraken op de plank blijven liggen. Voor Domein betekende dat dat zij de kans kreeg om de koers van haar ondernemingsplan in haar voorstellen te verwerken. Bovendien werd zij in de gelegenheid gesteld om in oktober met de wethouder en hoofden van diensten over de uitwerking van het ondernemingsplan voor Eindhoven van gedachten te wisselen. De prestatieafspraken met de gemeente Eindhoven worden naar verwachting in de eerste helft van 2007 ondertekend.

Son en Breugel

De gemeente Son en Breugel geeft prioriteit aan de ontwikkeling van de Sonniusdriehoek. De uitwerking van het ABF-onderzoek in een kadernota wonen in de tweede helft van 2006 is met name gericht op de programmering van de Sonniusdriehoek. Deze nota is een van de bouwstenen voor het maken van prestatieafspraken.

In september heeft Domein haar uitwerking van het ondernemingsplan voor Son en Breugel aan BenW gepresenteerd.

Domein heeft in oktober de raadsleden van Son en Breugel uitgenodigd voor een rondrit langs enkele projecten en een presentatie van de uitwerking van het ondernemingsplan voor Son en Breugel. Deze presentatie vond veel weerklank. Inmiddels heeft de raad de prestatieafspraken geagendeerd. In de eerste helft van 2007 vinden aan gemeentezijde de voorbereidende werkzaamheden daarvoor plaats en is er nader overleg met Domein over de prestatieafspraken.

ORGANISATIE

3.1. Organisatieontwikkeling

In 2006 is op verschillende wijzen gewerkt aan de versterking van de organisatie. Allereerst door de formatie op sterkte te brengen. Eind 2006 waren er 12 vacatures, het merendeel voor nieuwe functies. Verheugend is dat van die vacatures er inmiddels 11 zijn ingevuld.

Er zijn in 2006, mede naar aanleiding van de vaststelling in 2007 van het ondernemingsplan, drie organisatorische aanpassingen doorgevoerd.

Vastgoedbeheer is een zelfstandige sector geworden. Daarmee wordt vastgoedbeheer als een zelfstandig beleidsveld gepositioneerd, hetgeen gezien de ambities zeker gerechtvaardigd is. Tegelijkertijd is de verwachting dat daardoor ook de verbinding met de andere beleidsvelden gemakkelijker gelegd kan worden.

In de sector Klanten is een nieuw team voor commerciële verhuur en verkoop ingericht. Dit team is verantwoordelijk voor de verwezenlijking van de ambities in het ondernemingsplan voor de verkoop van bestaande woningen.

De controlfunctie voor Vastgoed is rechtstreeks onder de directe aansturing van de Financieel Directeur gebracht.

In 2006 is na een goede en gedegen voorbereiding zonder noemenswaardige problemen een nieuw automatiseringssysteem geïmplementeerd. Daarnaast zijn de belangrijkste primaire bedrijfsprocessen beschreven. Het functiewaarderingssysteem CATS is geïmplementeerd.

Om de lijn van coachend leiderschap en verantwoordelijkheden laag in de organisatie vast te houden en te verankeren hebben in 2006 teamleiders en projectleiders een cursus coachend leidinggeven gevolgd.

Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor de start (in 2007) van een personeelsevaluatiecyclus, waarin resultaatverantwoordelijkheden en competenties centraal staan. Als eerste stap zijn de functietyperingen aangescherpt en vastgesteld.

Na de vaststelling van het ondernemingsplan is geconcludeerd dat de verwezenlijking daarvan in belangrijke mate afhangt van het creëren van een sterke focus en een cultuuromslag in de organisatie. Daarom is in de tweede helft van 2006 op basis van het ondernemingsplan een strategiekaart en routeplanner uitgewerkt, die richting geven aan de activiteiten de komende jaren. Op basis daarvan kunnen leidinggevenden de bijdrage die van individuele medewerkers wordt verwacht concretiseren en verbinden met de koers van de onderneming. Daarnaast zijn de kernwaarden, respectvol, open, betrokken en ondernemend, in overleg met managers en teamleiders uitgewerkt. De strategiekaart en routeplanner en de uitwerking van de kernwaarden zijn de basis voor de verwachtingsgesprekken die begin 2007 zijn gevoerd.

In 2007 wordt een medewerkersmotivatiemeting uitgevoerd om te achterhalen hoe medewerkers de leiding, de onderlinge samenwerking, de klantgerichtheid, de professionaliteit en de arbeidsomstandigheden bij Domein beleven. De resultaten zullen mede richting geven aan maatregelen om de focus te versterken en de gewenste cultuur te bewerkstelligen.

Tabel: samenstelling personeelsbestand

	2006	2005
Medewerkers in aantallen	67	65
FTE	58,91	54,6
% mannen	42%	46%
% vrouwen	58%	54%
% full-time	58%	60%
% part-time	42%	40%

Tabel: Leeftijdsopbouw personeelsbestand

Leeftijd medewerkers	Aantal 2006
< 21 jaar	0
21-25 jaar	1
26-30 jaar	5
31-35 jaar	9
36-40 jaar	9
41-45 jaar	9
46-50 jaar	15
51-55 jaar	11
56-60 jaar	6
> 60 jaar	2

Indiensttredingen in 2006: 11
 Uitsluitingen in 2006: 9
 Aantal afstudeerstages/ stagiairs: 5

3.1.1. Ziekteverzuim

Hoewel het ziekteverzuim in 2006 beduidend lager ligt dan in 2005 is met name het kortdurend verzuim nog aan de hoge kant. Met de oog op de terugdringing van het kortdurende verzuim is in 2006 een verzuimprotocol voorbereid dat in 2007 wordt geïmplementeerd.

Tabel: Verzuim

	2006	2005
Ziekteverzuimpercentage	2,3%	4,2%
Kort verzuim < 7 dagen	29%	42%
Middellang verzuim t/m 42 dagen	33%	17%
Lang verzuim > 42 dagen	38%	41%
Verzuimfrequentie	1,07	1,76
Gemiddelde verzuimduur in dagen	7,83	niet gemeten

3.1.2. Overleg met de ondernemingsraad in 2006

Op de agenda van de ondernemingsraad stond in 2006 een herijking van de werktijdenregeling binnen Domein, de start van een nieuw personeels-evaluatiesysteem en het nieuw ingevoerde functiewaarderingssysteem CATS (handboek functie-indeling woondiensten).

In het voorjaar van 2006 is tevens de Domein gedragscode goedgekeurd en ingevoerd. Dit is een interne integriteitcode voor de medewerkers van Domein. Alle medewerkers hebben de code ondertekend.

Vast onderdeel van de vergaderingen is ook steeds het invullen van vacatures geweest.

3.2. Samenwerking en verbindingen

3.2.1. Futura

Futura is een samenwerkingsverband van 6 Brabantse corporaties: Wonen Breburg uit Tilburg/Breda, Singelveste uit Breda, Casade uit Waalwijk, Aramis uit Roosendaal/Bergen op Zoom, Cires uit Oosterhout en Domein. Zij werken samen aan het wonen in Brabant en streven als maatschappelijke ondernemers het optimaal bereiken van hun maatschappelijke doelen na. Zij hechten eraan om vanuit gedeelde opvattingen over maatschappelijk ondernemerschap op een aantal terreinen samen te werken, waarbij het accent ligt op het faciliteren van de deelnemers in hun lokale werk. Daarvoor beschikt Futura over een zelfstandige werkorganisatie.

In 2005 is in Futuraverband een ondernemingsplan 2006-2008 vastgesteld dat richtinggevend is voor de werkzaamheden in deze periode. De Futura-organisatie werkt vraaggestuurd, ondersteunt de medewerkers van de corporaties inhoudelijk, organiseert en bevordert kennisuitwisseling en ontwikkeling en ondersteunt de belangenbehartiging van de corporaties. Voor Domein was in 2006 de gezamenlijke zoektocht naar wat de "nieuwe professionaliteit" van corporaties wordt genoemd een belangrijke activiteit. Vanuit de constatering dat de maatschappelijke opgave erom vraagt om nieuwe wegen te bewandelen, proberen we in Futuraverband gezamenlijk daarvoor de nieuwe inzichten, vaardigheden en organisatievormen te vinden. Eind 2006 vond hierover een gezamenlijke conferentie met de belangenhouders van de betrokken corporaties plaats. Van de kant van Domein waren er 10 betrokken belangenhouders aanwezig die de bijeenkomst bijzonder hebben gewaardeerd. In 2007 krijgt dit een vervolg.

3.2.2. PEC

In het Platform Eindhovense Corporaties (PEC) vindt de afstemming tussen de Eindhovense corporaties en de voorbereiding van het bestuurlijk overleg wonen plaats. Belangrijke items in 2006 waren het concretiseren van het sancties en kansenbeleid en de afspraken met de gemeente over het klachtrecht. Over deze onderwerpen is in 2006 overeenstemming bereikt. De afspraken zijn meegenomen in de prestatieafspraken.

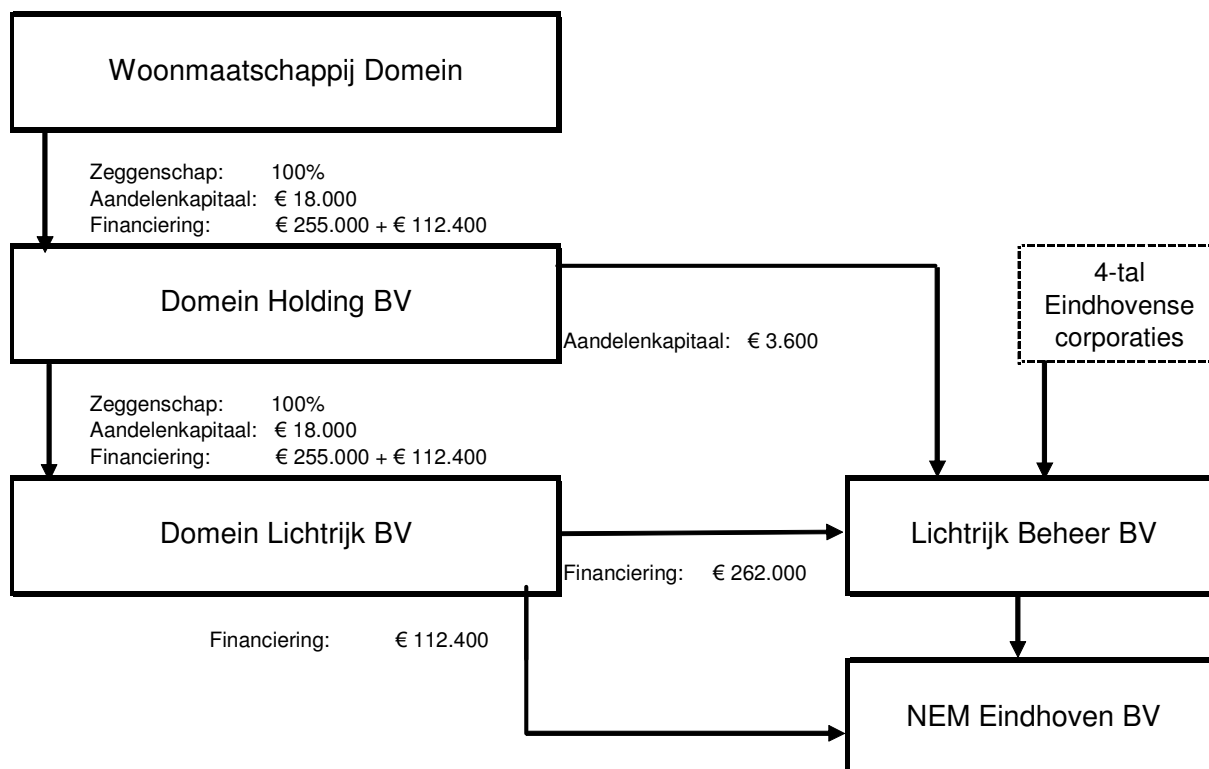
3.2.3. Breedband

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 Lichtrijk Beheer BV nemen de Eindhovense corporaties deel aan de NEME BV. Hiertoe heeft Domein einde 2005 de Domein Lichtrijk BV opgericht. Vanuit deze BV wordt de financiering van de NEME BV verzorgd. Domein neemt niet rechtstreeks deel aan de Domein Lichtrijk BV maar via de Domein Holding BV. Op deze manier beogen we de afstand tussen de toegelaten instelling en de NEME BV zo groot mogelijk te laten zijn. Begin 2007 is de beoogde afstand tussen de toegelaten instelling en de NEME BV nog verder vergroot door een lening vanuit Domein Lichtrijk BV aan de NEME BV om te zetten in een lening aan Lichtrijk Beheer BV welke vervolgens de financiering van de NEME samen met een partner (Reggeborgh BV) heeft overgenomen.

Het is de bedoeling de lening aan Lichtrijk Beheer BV in 2007 nog om te zetten in aandelenkapitaal.

BV structuur Woonmaatschappij Domein situatie per ultimo december 2006



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

3.2.4. Reggeborgh BV

De garantstelling die de Eindhovense corporaties voor een lening van € 6,5 miljoen van Reggeborgh BV aan NEME BV hebben verleend is in 2006 beëindigd.

3.2.5. VVE's

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

VVE Vijverlaan

Beheer:	VVE Vijverlaan
Aandeel Domein:	4 appartementen
Aandeel particulier	12 appartementen

VVE Kattenrug

Beheer:	VVE diensten Nederland
Aandeel Domein:	69 appartementen (4763 stemmen)
	36 appartementen (2666 stemmen)
	98 parkeerplaatsen (490 stemmen)
Aandeel particulier:	27 appartementen (2081 stemmen)

VVE Kuiltjeshei

Beheer: VVE diensten Nederland
Aandeel Domein: 24 appartementen (268 stemmen)
Aandeel particulier: 4 penthouses (88 stemmen)

Stichting Zandvis

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

VVE Siermanhof

Dit is een zogenaamde slapende VVE waarin Domein slechts participeert als eigenaar van een garage. In 2006 is het directiebesluit genomen om deze garage te verkopen. Deelname in deze VVE vervalt na verkoop automatisch.

VVE Van Gentlaan

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

VVE Zanderij

Beheer: VVE diensten Nederland
Aandeel Domein: 67 appartementen & 55 Parkeerplaatsen
Aandeel particulier: 21 appartementen

Vanwege de beperkte en gedeelde zeggenschap van Domein over het beheer van VVE-woningen heeft Domein in 2006 besloten om het administratief en technisch beheer van de VVE's uit te besteden aan VVE- diensten Nederland.

Daarnaast is Domein aan de slag gegaan om de werkverdeling met VVE-diensten Nederland zo te organiseren dat het voor kopers en huurders in een VVE complex en voor medewerkers van Domein duidelijk is hoe de verantwoordelijkheden liggen en wie aanspreekbaar is voor het dagelijks beheer. Naar verwachting is dit in 2007 geïmplementeerd.

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

FINANCIEEL BELEID EN RESULTAAT

4.1. Uitgangspunten financieel beleid

Gezien de maatschappelijke opgave die Domein heeft in elk van de drie gemeentes waarin zij werkzaam is en de overtuiging om als organisatie transparant te willen opereren, voert Domein een robuust en transparant financieel beleid. Concreet houdt dit in dat Domein een minimale solvabiliteit nastreeft en transparant is in het presenteren van de financiële gevolgen van gemaakte respectievelijk te maken keuzes.

4.1.1. Minimale solvabiliteit

Om de financiële continuïteit op langere termijn te waarborgen en tegenvallende financiële resultaten te kunnen opvangen hanteert Domein een minimale solvabiliteitseis. Hierbij wordt de solvabiliteit uitgedrukt als de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal. Voor de bepaling van het eigen vermogen wordt uitgegaan van waardering van het vastgoed tegen bedrijfswaarde. In het nieuwe ondernemingsplan is de solvabiliteitseis van 15% verhoogd naar 20%. Dit heeft mede te maken met de hoge nieuwbouw- en verkoopambitie voor de komende jaren hetgeen ook een verhoogd risicoprofiel inhoudt.

Het Centraal Fonds heeft in 2006 wederom onze financiële positie beoordeeld. Hierbij is Domein in de categorie A (financieel gezond) ingedeeld. Daarnaast heeft het Centraal Fonds de minimum gewenste solvabiliteit op 9,5% gewaardeerd (was 12,6%). Deze verlaging heeft met name te maken met het verhoogde vertrouwen dat het Centraal Fonds heeft in de organisatie en de bedrijfsvoering van Domein waardoor de risico-inschatting op bedrijfsuitoefening en organisatie met 3,1% is gedaald. Domein hanteert in afwijking van het Centraal Fonds een minimale solvabiliteit van 20% omdat enerzijds de wijze van berekening van de bedrijfswaarde door het Centraal Fonds afwijkt, anderzijds het Centraal Fonds nog geen rekening heeft gehouden met de ambities uit ons nieuwe ondernemingsplan.

Solvabiliteit Domein	Ultimo 2005	Ultimo 2006
Eigen Vermogen op basis van minimum waarderingsregel	35.369	36.244
Solvabiliteit op basis van minimum waarderingsregel	16,5%	17,2%
Eigen Vermogen op basis van bedrijfswaarde	109.663	114.084
Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde	31,1%	39,6%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde ultimo 2006 ruim voldoende is.

4.1.2. Transparantiebalans

Domein wil op een transparante wijze inzicht geven in het vastgoed en maatschappelijk resultaat van haar activiteiten. Hiertoe heeft Domein met ingang van het nieuwe ondernemingsplan de transparantiebalans ingevoerd. Een en ander houdt in dat het financiële resultaat wordt opgedeeld naar resultaat uit reguliere vastgoedactiviteiten en resultaat uit maatschappelijke activiteiten. Het resultaat uit reguliere vastgoedactiviteiten is in potentie bestemd voor de maatschappelijke bestedingen. De transparantiebalans is vooral bedoeld om met stakeholders zoals onze klanten en gemeenten te overleggen over de te maken keuzes in maatschappelijke bestedingen. De eerste ervaringen met het op deze wijze praten over onze ambities zijn door onze stakeholders als zeer open en positief ervaren.

Belangrijk uitgangspunt voor het hanteren van de transparantiebalans is het waarderen van het vastgoed tegen bedrijfswaarde, geen resultaten via voorzieningen en geen afschrijvingen. Aangezien deze systematiek nog niet is doorgevoerd bij de opstelling van de jaarrekening 2006 wordt onderstaand de aansluiting gemaakt van het getoonde resultaat in de jaarrekening 2006 en het resultaat conform de transparantiebalans.

Bedragen * € 1.000,-

NETTO RESULTAAT CONFORM JAAREKENING	876
Correctie op afschrijvingen Materiele vaste activa	3.181
correctie op dotatie voorzieningen	4.960
RESULTAAT OP BASIS VAN TRANSPARANTIEBALANS	9.016

De transparantiebalans voor 2006 ziet er als volgt uit:

RESULTAAT UIT VASTGOEDACTIVITEITEN	
- Verhuur	8.637
- Verkoop	1.324
TOTAAL = BUDGET VOOR MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN	9.961
MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN	
- Renovaties (onrendabele investeringen)	29
- Nieuwbouw (onrendabele investeringen)	411
- Herstructurering (onrendabele investeringen)	
- Aankoop maatschappelijk vastgoed (onrendabele investeringen)	
- Aanpassen woningen voor ouderen	132
- Leefbaarheidsuitgaven	373
TOTAAL MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN	945
TOTAAL RESULTAAT	9.016

4.2. Waardering van het bezit

Zoals aangegeven waardeert Domein haar bezit nog 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) en het Centraal Fonds worden gehanteerd.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de jaarrekening 2005 betreffen:

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bij nieuwbouw is over de gehele periode op 6% gesteld.

Levensduur

De levensduur bij complexen waarop nog geen sloop en nieuwbouwplannen zijn gedefinieerd is op een minimum van 10 jaar gesteld.

Investeringen

Voor een 2-tal bekende complexen is rekening gehouden met narenovaties, daarnaast is een normbedrag ingerekend voor individuele woningverbeteringen.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten zijn ingerekend vanuit de actuele prijzen over december 2006 rekening houdend met een huurverhoging per 1 juli 2007 van 1,1% i.p.v. 2,5%.

Mutatieonderhoud

Het normbedrag voor mutatieonderhoud voor wooneenheden is verlaagd van € 2.000,- naar € 1.243,- per mutatie.

Verkoopopbrengsten

In de bedrijfswaarde over 2006 is geen rekening gehouden met opbrengsten uit verkopen van eenheden.

De totale bedrijfswaarde van het materieel vaste activa in exploitatie bedraagt ultimo 2006, inclusief € 9,9 miljoen. Rentabiliteitswaardecorrectie, € 273,5 miljoen versus een boekwaarde van € 195,6 miljoen.

4.3. Ontwikkeling van het weerstandsvermogen 2006-2011

Om een doorkijk te maken naar de komende jaren wordt uitgegaan van het weerstandsvermogen op basis van waardering activa tegen bedrijfswaarde.

Bedragen * € 1.000,-

	2006
Weerstandsvermogen	
Eigen vermogen o.b.v. min. Waarderingsgrondslag ultimo 2006	36.244
Herwaarderingsreserve	77.840
Voorziening ultimo 2006	18.594
Weerstandsvermogen ultimo 2006	132.678

Hierbij is de herwaarderingsreserve als volgt berekend:

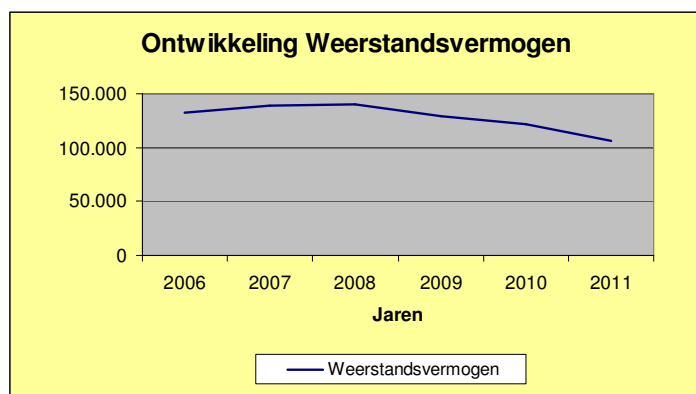
Bedragen * € 1.000,-

	2006
Correctie boekwaarde om te komen tot boekwaarde per 31-12-2006 t.b.v. de opstart van de actuele waarde	
stand activa o.b.v. minimumwaardering	-195.649
Activa o.b.v. bedrijfswaarde excl. Desinvesteringen	273.489
Toename vanwege waardering o.b.v. actuele waarde	77.840

Indien we het weerstandsvermogen van € 132,7 miljoen als startwaarde van ons ondernemingsplan nemen, vervolgens hierop de financiële vertaling loslaten van de hierin genoemde plannen blijkt dat weerstandsvermogen de eerstkomende 5 jaren (2007-2011) niet in gevaar komt. Onderstaande tabel en grafieken geven hierbij de verwachte ontwikkeling van het weerstandsvermogen weer.

Verloop van Vermogenspositie 2007 - 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Weerstandsvermogen ultimo		132.678	138.723	140.108	129.315	121.409
RESULTAAT UIT VASTGOEDACTIVITEITEN						
- Verhuur	8.637	8.121	6.771	5.376	5.777	5.624
- Verkoop	1.324	2.624	7.671	9.106	4.534	6.025
TOTAAL = BUDGET VOOR MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN	9.961	10.746	14.442	14.482	10.311	11.650
MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN						
- Renovaties (onrendabele investeringen)	29	2.038	3.378	0	0	174
- Nieuwbouw (onrendabele investeringen)	411	2.080	5.354	18.449	14.212	5.442
- Herstructurering (onrendabele investeringen)		0	2.848	5.318	2.464	19.974
- Aankoop maatschappelijk vastgoed (onrendabele investeringen)		0	887	911	936	961
- Aanpassen woningen voor ouderen	132	127	129	132	135	130
- Leefbaarheidsuitgaven	373	456	461	466	471	450
TOTAAL MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN	945	4.700	13.057	25.275	18.218	27.132
TOTAAL RESULTAAT	9.016	6.045	1.385	-10.793	-7.906	-15.482
Weerstandsvermogen ultimo jaar	132.678	138.723	140.108	129.315	121.409	105.927



4.4. Financieringen en beleggingen

In 2006 heeft Domein het beleid ten aanzien van financieringen en beleggingen geactualiseerd en op 15 november vastgesteld in een nieuw treasurystatuut.

De belangrijkste uitgangspunten in dit statuut zijn:

minimalisatie van de financieringskosten onder andere door een actueel liquiditeitenbeheer signaleren, spreiden en reduceren van renterisico's. Hierbij is een minimum rendementseis gesteld en vastgesteld dat zoveel mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de traditionele rente-instrumenten

zorgdragen voor kosteneffectief en efficiënt betalingsverkeer.

het jaarlijks opstellen van een treasuryjaarplan en het voeren van een actueel liquiditeitenbeheer ter ondersteuning van bovenstaande primaire uitgangspunten

Op basis van de treasuryscan die Domein begin 2006 heeft laten uitvoeren, zijn in dit verslagjaar elf leningen overgesloten dan wel geherfinancierd. En zijn een tweetal nieuwe financieringen aangegaan van elk € 10 miljoen met uitgestelde storingsdata ter dekking van een belangrijk deel van de verwachte financieringsbehoefte over 2007 en 2008.

Leningen

De langlopende schulden bedragen ultimo 2006 € 145,1 miljoen. Door renteconversies en herfinancieringen is de gemiddelde rentevoet verlaagd van 5,03% over 2005 naar 4,82% over 2006.

Mede hierdoor is de rentabiliteitswaardecorrectie gestegen van € 5.144 k naar € 9.944 k.

Met uitzondering van een lening van € 8 miljoen zijn alle leningen geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Beleggingen

In 2006 zijn geen beleggingen aangegaan.

Huisbankier

De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) is de huisbankier van Domein. Samen met de Futura collega's neemt Domein deel aan een rentecompensatiestelsel dat wordt gevormd door 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.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

6.1 Algemeen

De raad van toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Domein en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De raad van toezicht houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De raad van toezicht richt zich naar het belang van de corporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van toezicht zijn in artikel 13 en 14 van de statuten van Domein omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement raad van toezicht, bestuur en directie stichting Domein d.d. 15 november 2006.

Gelieerde ondernemingen zijn Domein Holding B.V., Domein Lichtrijk B.V. en Lichtrijk Beheer B.V. In de bestuurlijke structuur is uitdrukkelijk gekozen voor eenheid van bestuur en toezicht. Dat impliceert dat er sprake is van een personele unie in die zin dat het bestuur en het toezicht van de dochters dezelfde zijn als het bestuur en de raad van toezicht van het moederbedrijf Woonmaatschappij Domein. Dat geldt niet voor Lichtrijk B.V. waar Domein samen met drie andere Eindhovense corporaties in participeert.

In dit jaarverslag legt de raad van toezicht, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

De raad van toezicht heeft kennisgenomen van de goedkeurende verklaring van de accountant over het jaarverslag over 2006 dat het bestuur heeft vastgesteld. Het jaarverslag 2006 is goedgekeurd door de raad met waardering voor de door de werkorganisatie geleverde prestaties.

6.2 Samenstelling

Per 31 december 2006 was de raad van toezicht van Stichting Domein als volgt samengesteld:

naam	functie binnen rvt	relevante nevenfuncties	geboortejaar	datum eerste benoeming	datum herbenoeming	einde huidige benoemings-termijn	professionele achtergrond (beroep)
de heer G.L. Aquina	voorzitter	Commissaris Woonzorg Nederland Voorzitter Commissie Ouderenbeleid Nuenen	1939	3-12-2003		31-12-2007	voormalig algemeen-directeur NCIV
de heer A.J. Stuurstraat	vice-voorzitter		1938	25-11-1997	1-11-2006	31-12-2006	voormalig portfolio-manager Philips Pensioenfonds, afdeling Vaste Eigendommen
de heer W.R. van der Willigen RA	lid		1950	28-10-1996	6-10-2005	31-12-2009	voormalig Directeur Financiën en Administratie Gamma Holding NV
De heer Th. van Doremalen	lid	Lid Klantenraad Domein, Voorzitter Bewonersplatform Domein en bewonerscommissie Jagershoef, Penningmeester Stichting Huurdersbelangen Eindhoven (SHE)	1939	19-11-1998	13-01-2004	31-12-2007	voormalig ontwikkelaar bij elektronen-microscopie bij Philips
De heer W. van Elk	lid	Voorzitter raad van toezicht Vitalis Zorggroep Eindhoven Voorzitter raad van toezicht Elkerlyc Ziekenhuis Helmond Voorzitter Stichting Thomas van Villanova Commissaris Stalux B.V.	1938	22-02-2005		01-04-2009	voormalig burgemeester van Helmond

6.3 Taak en werkwijze

Als toezichtkader voor het uitvoeren van haar taken hanteert de raad van toezicht onder meer:

- de maatschappelijke doelstelling zoals vastgelegd in de statuten van de stichting
- het meerjaren ondernemingsplan
- het jaarplan en de jaarbegroting
- de planning- en controlcyclus

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van toezicht zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de maatschappelijke en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De raad wordt door het bestuur geïnformeerd over ontwikkelingen middels kwartaalverslagen en periodieke verslagen van de bestuurder (elke vergadering).

De raad van toezicht heeft om zich in het afgelopen boekjaar op de hoogte te houden van wat er gebeurt in het speelveld van Domein het volgende ondernomen: overleg met bestuur, overleg met externe accountant, overleg met de ondernemingsraad, deelname aan bijeenkomsten van Futura voor leden van toezichthoudende organen van de aangesloten corporaties, en deelname aan bijeenkomsten van VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

In december heeft overleg plaatsgehad met een delegatie van de ondernemingsraad. Geconstateerd is dat het overleg tussen de ondernemingsraad en de bestuurder constructief was en in een open sfeer plaatsvond.

De raad van toezicht is in het afgelopen jaar 9 maal bijeen geweest. Onder meer de volgende bestuursbesluiten zijn goedgekeurd:

- jaarverslag en jaarrekening 2005
- ondernemingsplan 2007 – 2010
- meerjarenraming 2007 - 2010
- begroting en jaarplan 2007
- investeringsbesluiten aankoop en nieuwbouw
- opzet planning- en controlcyclus
- treasurystatuut
- gedragscode voor medewerkers
- bijdrage voor goed doel t.w. Corporaties voor Onderdak

Alle vergaderingen werden bijgewoond door de financieel directeur.

De behandeling van het ondernemingsplan was het belangrijkste vergaderthema van 2006. In dat kader is de missie en visie herijkt en is een nieuwe strategie is vastgesteld. Daar zijn drie bijeenkomsten van de raad aan gewijd.

Voor de totstandkoming van het ondernemingsplan was de input van belanghouders mede richtinggevend. De belangrijkste belanghouders is naar hun mening gevraagd over de sterke en zwakke punten van Domein. Ook de verwachtingen die zij hebben naar Domein waren onderwerp van gesprek. In dat verband waren zeker de positieve reacties van de Klantenraad en de gemeenten van belang.

De raad van toezicht heeft zich in het kader van het nieuwe ondernemingsplan ook een goede mening kunnen vormen van het imago van Domein. Met een externe adviseur is over het wensimago van gedachten gewisseld.

Het nieuwe ondernemingsplan biedt een essentieel toetsingskader voor het toezicht in de komende jaren bijv. voor de beoordeling van de inhoud van jaarplannen. De maatschappelijke doelstellingen zijn helder verwoord en ook financieel onderbouwd. Daarbij is gebruik gemaakt van de transparantiebalaans. Deze geeft inzicht in de aanwending van het vermogen ten behoeve van maatschappelijke taakstellingen. Daarmee is de transparantie van Domein wezenlijk verbeterd, hetgeen ook is gebleken in het overleg dat met de gemeenten en de Klantenraad is gevoerd over de inhoud van het ondernemingsplan.

De accountant is als externe adviseur betrokken bij de uitwerking van de transparantiebalaans. De planning- en controlcyclus en het treasurystatuut zijn belangrijke kaders voor het toetsen van bestuursbesluiten en de beheersing van bedrijfsrisico's. Ook hierbij heeft de accountant als adviseur een rol gespeeld.

In totaal heeft de raad vier maal met de externe accountant overleg gehad. Dit betrof behalve de genoemde onderwerpen het jaarverslag, de interim controle en good governance.

Het Reglement raad van toezicht, bestuur en directie stichting Domein is herijkt. In dit document zijn onder meer de onderlinge verhoudingen uitgewerkt tussen raad van toezicht en bestuur. Ook de interne regels voor het functioneren van de raad van toezicht zijn daarin vastgelegd. Het profiel van de leden en de voorzitter van de raad van toezicht maken er onderdeel van uit.

Voorts zijn onderwerpen besproken zoals ontwikkelingen op fiscaal gebied en de gevolgen daarvan voor de organisatie en de financiering, en het jaarverslag van de Klachtencommissie. De raad van toezicht houdt zich ook op de hoogte van de kwaliteit van de dienstverlening onder meer middels informatie over de uitkomsten van de KWH metingen. Deze geven de raad van toezicht inzicht in actuele ontwikkelingen en in de wijze waarop het bedrijf gestuurd wordt.

Op het gebied van verbindingen was m.n. de aanleg van glasvezel in Eindhoven van belang. De raad van toezicht is regelmatig op de hoogte gehouden van relevante ontwikkelingen op dit gebied inclusief de kritische opmerkingen van het ministerie van VROM over de rol van onze corporatie in deze. Een ander punt van speciale aandacht was de situatie van het complex De Zanderij dat verhuurd is aan de zorginstelling Tradinova. Dit kent helaas een structurele leegstand die zeker niet verwijtbaar is aan Domein. Toch is hier sprake van een maatschappelijk probleem omdat er gelden vanuit de zorgsector wegvloeien die beter besteed zouden kunnen worden. In 2007 worden definitieve stappen gezet om tot een oplossing te komen.

In een van de bijeenkomsten van de raad van toezicht is het functioneren van het bestuur besproken op basis van vooraf gemaakte prestatieafspraken. De zelfevaluatie wordt uitgevoerd in 2007, mede op basis van de uitkomsten van de daaraan voorafgaande bespreking over de toepassing van de Governance Code. De vijf leden hebben aan alle vergaderingen deelgenomen op een enkele hoge uitzondering na.

6.4 Onafhankelijkheid

De raad van toezicht waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de in de Governance Code Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

In het eerder genoemde Reglement raad van toezicht, bestuur en directie stichting Domein d.d. 15 november 2006 heeft de raad bepalingen over onafhankelijkheid en onverenigbare belangen vastgelegd. In 2006 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad van toezicht en of het bestuur betrokken waren. De algemene stelregel voor die gevallen waarin tegenstrijdige belangen aan de orde zouden zijn, is dat het betreffende lid niet deelneemt aan de besluitvorming.

Twee leden van de raad van toezicht zijn benoemd op voordracht van de Klantenraad, t.w. de heren Van Doremalen en Aquina. De heer Van Doremalen is zelf huurder en daarmee in formele zin niet onafhankelijk.

6.5 Deskundigheid

De raad van toezicht werkt met een profielschets, waarbij onder meer is vastgelegd dat de raad als geheel moet beschikken over bestuurlijke ervaring en een breed netwerk, maatschappelijk betrokken moet zijn en zicht moet hebben op maatschappelijke ontwikkelingen. De gewenste eigenschappen, achtergrond en kennis is geduid voor zowel de leden als de voorzitter. De profielschets wordt regelmatig herijkt, met name bij vacatures en herbenoemingen. In 2006 is dat niet gebeurd.

Er is geen selectie- en remuneratiecommissie, noch een auditcommissie ingesteld. De omvang van de organisatie noopt daar ook niet toe. Een lid van de raad van toezicht heeft geregeld overleg over financiële zaken met de financieel directeur.

De raad van toezicht heeft een tweedaags werkbezoek gebracht aan corporaties in Middelburg en Vlissingen. Er is aan diverse themabijeenkomsten, georganiseerd door Futura ten behoeve van toezichthouders, deelgenomen door leden van de raad van toezicht. Er vond een ontspannende bijeenkomst plaats tezamen met de directie.

Op een na zijn de leden van de raad van toezicht lid van de VTW. Bijeenkomsten worden incidenteel bijgewoond.

De heer Stuurstraat is in 2006 herbenoemd.

6.6 Bestuur

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het eenhoofdige bestuur. In 2006 is geen verandering opgetreden in het bestuur.

De raad van toezicht heeft in 2006 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur opnieuw beoordeeld. Daartoe is tezamen met Aramis en Casade een advies ingewonnen bij KPMG op basis van de adviesregeling Izeboud. Naar aanleiding daarvan is een systeem van variabele beloning ingevoerd.

Het contract met het bestuur is in 1993 aangegaan voor onbepaalde duur. De opzegtermijn is tenminste vier maanden voor de corporatie en tenminste twee maanden voor de bestuurder. Er is vooraf geen afvloeiingsregeling overeengekomen. Naast het vaste salaris is sprake van een variabel salaris van maximaal 6% van het vaste salaris, afhankelijk van de beoordeling en de realisatie van de gemaakte prestatie-eisen. De pensioenkosten worden voor 62% gefinancierd door de werkgever. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.

De raad van toezicht heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur besproken, mede gevoed door de zelfevaluatie van het bestuur. Een delegatie van de raad heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld, dat de prestatie-eisen in 2006 goed zijn gerealiseerd.

Op grond hiervan is aan het bestuur een beloning van 6% van het vaste salaris toegekend.

Over 2006 heeft het bestuur de volgende beloning ontvangen:

naam	functie	totaal vast inkomen	variabel inkomen	pensioenkosten	vergoedingen en werkgeverslasten	uitkering bij beëindiging dienstverband	totaal
A.J. Mans	algemeen directeur	€ 124.271	€ 7.286	€ 19.775	€ 5.891	n.v.t.	€ 157.224

6.7 Honorering raad van toezicht

De honorering van de raad van toezicht is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de raad van toezicht en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Domein.

De leden hebben in 2006 een jaarvergoeding van afgerond € 3.700 ontvangen. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg afgerond € 4.200. Daarnaast zijn onkosten op declaratiebasis vergoed. In 2007 wordt de vergoedingsregeling herijkt op basis van het advies van de VTW.

JAARREKENING 2006