

JAARVERSLAG 2009

DOMEIN

INHOUDSOPGAVE

1. Algemene beschouwing	02
2. Beleid en prestaties in 2009	04
3. Verhuren en verkopen	13
3.1 Huurprijsontwikkeling	13
3.2 Verhuur in 2009	14
3.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	15
3.4 Aan- en verkoop	16
4. Bouwen en beheren	17
4.1 Strategisch voorraadbeleid	17
4.2 Nieuwbouwontwikkeling	19
4.3 Onderhoud en woningverbetering	22
5. Wonen en leven	24
5.1 Leefbaarheid	24
5.2 Wijkvernieuwing	27
5.3 Sociaal beheer	29
6. Maatschappelijk ondernemen	31
6.1 Financieel beleid en resultaat	31
6.2 Prestatieafspraken gemeenten	37
6.3 Goede doelen	37
7. Meepraten	38
7.1 Klantenraad	38
7.2 Bewonersoverleg	38
7.3 Klachtenafhandeling	38
7.4 Kwaliteit van de dienstverlening	39
7.5 Overleg met de OR	39
8. Werken	40
8.1 Organisatieontwikkeling	41
8.2 Samenwerking en verbindingen	42
9. Verslag Raad van Commissarissen	46
10. Jaarrekening 2009	50
10.1. Balans per 31 december 2009	51
10.2. Winst- en verliesrekening over 2009	53
10.3. Kasstroomoverzicht	54
10.4. Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening	55
10.4.1 Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat	55
10.4.2. Toelichting op de balans	65
10.4.3. Toelichting op de winst- en verliesrekening	81
10.5. Overige gegevens	87
11. Geconsolideerde jaarrekening 2009	88
11.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2009	89
11.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009	91
11.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	92
11.4. Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	93
11.4.1 Toelichting op de geconsolideerde balana	93
11.4.2 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	95
11.5. Kengetallen	96
12. Accountantsverklaring	98
13. Rapport van bevindingen	104
14. Assurance-rapport	112

1 ALGEMENE BESCHOUWING

2009 is voor Domein een jaar geweest van belangrijke veranderingen.

Om te beginnen: het vertrek van onze bestuurder Ton Mans.

Ton Mans heeft na 16 jaar afscheid genomen van Domein voor een nieuwe stap in zijn carrière, maar ook een stap dichterbij zijn thuisfront. Hij wordt directeur-bestuurder van 'Zo Wonen' in Limburg.

Ton Mans heeft veel betekend voor Domein en hij heeft er mede voor gezorgd dat Domein gekend is als een maatschappelijke en professionele organisatie.

Klant is Koning

Intern zijn in 2009 belangrijke stappen gemaakt in het verder proces- en klantgericht werken. Binnen het project KING (Klant is koning) zijn klantprocessen gedefinieerd en is de organisatie van de sector Klanten op onderdelen aangepast. Daarnaast hebben alle medewerkers inclusief management en directie een cursus klantgericht werken gevolgd. Dit alles opdat de dienstverlening aan onze klanten verder kan verbeteren, maar ook opdat de voorwaarden voor onze medewerkers aanwezig zijn om het luisterend oor te zijn voor onze klanten.

In het onlangs verschenen rapport van de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling: "Stem geven aan verankering door maatschappelijke organisaties" komt nadrukkelijk naar voren dat, naast goed intern toezicht en het bieden van keuzemogelijkheden, ook het organiseren en openstaan voor betekenisvolle feedback van klanten het verschil maakt. Wij onderschrijven dit van harte en willen als Domein de dialoog en interactie met onze klanten nog verder verbeteren. Onze medewerkers maken hierbij het verschil en worden hierin door het management en directie ondersteund.

Economische en politieke situatie

Extern zijn de economische crisis en de politieke discussies over de rollen en taken van woningcorporaties van grote invloed geweest en zullen dit de komende jaren blijven.

Allereerst de economische crisis. Wat in 2008 startte als een banken- en beurscrisis is in 2009 uiteindelijk ook een vastgoed en economische crisis geworden. De gevolgen voor Domein zijn met name zichtbaar in de tegenvallende verkoopresultaten bij nieuwbouwprojecten.

Gelukkig is Domein een aantal jaren geleden in het kader van risicobeheersing gestart met het opstellen van slechtweers scenario's zodat wij snel adequate maatregelen kunnen nemen om de financiële continuïteit te waarborgen. Dit heeft ertoe geleid dat wij een aantal projecten die nog in de haalbaarheidsfase verkeerden on hold hebben gezet. De vraag hoe Domein haar ambities op het vlak van betaalbaar wonen voor de doelgroep tegen deze achtergrond overeind houdt, staat centraal in het volgende ondernemingsplan dat wij in 2010 opstellen.

Dan de politieke discussies. Deze worden voor wat betreft het speelveld van de corporaties door de Nederlandse regering bepaald en wat de staatssteun betreft, door Europa. Vooral de combinatie van deze twee discussies lijkt desastreuus te worden voor de sociale volkshuisvesting. Het resultaat is dat alleen inkomens onder € 33.000,- nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en dat de staatssteun enkel de aan deze doelgroep toegewezen voorraad kan betreffen. Door het invoeren van deze regels en de daarvoor nodige controles dreigt een verdere bureaucratisering. Deze bureaucratie vormt een rem op de maatschappelijke taak van woningcorporaties.

Er worden nu krachten gemobiliseerd in de sector van woningcorporaties om Brussel en Den Haag tot andere inzichten te brengen. Hopelijk biedt een nieuw kabinet hierin nieuwe kansen.

Domein volgt de ontwikkelingen op de voet en neemt ook actief deel aan de discussies. Ons nieuwe ondernemingsplan zal ook antwoord geven op de uitdagingen die we in dit verband op ons af zien komen.

Resultaten

In dit jaarverslag kunt u lezen welke resultaten Domein in 2009 heeft neergezet. Hieruit komt naar voren dat 2009 voor Domein ook een jaar van oogsten is voor wat betreft de keuzes die in het ondernemingsplan 2007 – 2010 zijn gemaakt.

Te noemen zijn:

- De nieuwbouw van 408 woningen is gestart.
- De wijkvernieuwing in Bloemenbuurt Zuid is in de fase van effectief bouwen terecht gekomen met 25 koopwoningen collectief particulier opdrachtgeverschap.
- De samenwerkingsovereenkomst Dijkstraten is gesloten voor de bouw van 250 sociale huur- en koopwoningen.
- In de verhuur zijn 93 woningen ingezet voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Er zijn 24 woningen opgeleverd voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking onder zorgbegeleiding van Cello.
- Er zijn 52 woningen uit bestaand bezit verkocht: 43 met koopgarant en 9 marktconform.
- Er zijn 2 panden aangekocht voor de huisvesting van jongeren uit opvanginstellingen.
- Er is 8 miljoen geïnvesteerd in onderhoud en modernisering van de bestaande voorraad.
- Er is € 400.000,- aan leefbaarheid uitgegeven en er zijn 100 leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd.
- Domein heeft het KWH label met goede cijfers kunnen behouden.

Wat we ons hadden voorgenomen, is voor het merendeel gerealiseerd. Dit was niet gelukt zonder de inzet van onze medewerkers die hier met enthousiasme hun schouders onder hebben gezet. Daarvoor onze hartelijke dank.

Op deze plek willen wij ook onze belangrijkste belanghouders de huurders, de bewonerscommissies en de Klantenraad danken voor de tijd en energie die zij hebben gestoken in het geven van klachten, het deelnemen aan overleg en het geven van adviezen. Zij hebben ons de nodige spiegels voorgehouden waardoor wij in staat zijn ons werk nog beter te doen, nu en in de toekomst!

2 BELEID EN PRESTATIES IN 2009

Het vigerende ondernemingsplan 2007-2010 vormt de leidraad voor het benoemen van te leveren prestaties. De strategische doelstellingen geven immers richting aan ons handelen en te behalen resultaten. Wat Domein wil presteren is:

Klanten kansen bieden

Werken aan leefbare en levensloopbestendige wijken met een eigen identiteit

Opereren als een actieve en transparante onderneming

Domein wil klanten kansen bieden die voor wonen afhankelijk zijn van huisvesting tegen voor hen aanvaardbare woonlasten. Van oudsher zijn dit de lagere inkomensgroepen. Daarnaast is het voor een steeds grotere groep mensen lastig om in onze complexe samenleving op eigen kracht oplossingen te vinden voor het wonen. Domein ziet het als haar taak deze mensen te ondersteunen en samen met andere instellingen gewoon wonen voor iedereen bereikbaar te maken.

Kansen bieden betekent keuzes bieden in het wonen. Voor de woningvoorraad is dit vertaald in de volgende subdoelen:

- Voldoende betaalbaar aanbod voor huishoudens met een laag inkomen.
- Voldoende keuze in kwaliteit, type en eigendomsvorm van de woning om de eigen woonsituatie te verbeteren.
- Voldoende inbreng van de individuele klant in de kwaliteit van de woning.
- Dynamiek in de vastgoedportefeuille in aanpassing op veranderingen in de woonbehoefte.

Domein ziet leefbare buurten met een herkenbare identiteit, met een goed en duurzaam woon- en leefklimaat als basisvoorwaarde voor optimaal woongenot. Werken aan leefbare en veilige buurten betekent actief samenwerken met bewoners, samenwerken met organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en andere vastgoedpartijen, investeren in noodzakelijk maatschappelijk vastgoed.

Voor ons handelen is dit vertaald in de volgende subdoelen:

- Werken aan vitale buurten en wijken.
- Streven naar een sluitende keten van maatschappelijke dienstverlening voor onze klanten.
- Klant heeft inbreng in eigen leefomgeving en in beleid en beheer van Domein.

Domein werkt met maatschappelijk geld. Met dat geld moeten we zorgvuldig omgaan, actief inzetten voor de doelgroep. En we moeten goed kunnen verantwoorden hoe we het doen. Daarom overleggen we met huurders, maar ook met anderen over te ondernemen activiteiten en maken we (financiële) afwegingen inzichtelijk met behulp van de transparantiebalans.

Bij actief en transparant ondernemen hoort ook het afsluiten van prestatieafspraken in de gemeenten over te leveren prestaties.

Domein heeft in 2009 prestaties geleverd die bijdragen aan de verwezenlijking van genoemde doelen.

In kort bestek wordt aangegeven waar we mee bezig zijn geweest en welke resultaten we hebben behaald.

Voldoende betaalbaar aanbod

Doelstelling van Domein is dat 75% van haar woningvoorraad betaalbaar is. Voor Domein als geheel, maar zo mogelijk ook per gemeente waar zij werkzaam is.

Tot het betaalbare segment rekent Domein¹.

- alle appartementen met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag.
- alle eengezinswoningen met een huurprijs tot de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

Verschillende activiteiten zijn van invloed op het behouden van voldoende betaalbaar aanbod. Onderscheid wordt gemaakt in:

- realiseren van betaalbare nieuwbouw.
- voeren van een inflatievolgend huurprijsbeleid.
- doorvoeren van streefhuren bij mutatie.
- beheersen van de woonlasten door het treffen van energiebesparende maatregelen.

Betaalbare nieuwbouw

Naast de betaalbare huurwoningen worden ook de sociale koopwoningen tot de betaalbare nieuwbouw gerekend.

Tot de sociale koop behoren de woningen met een verkoopprijs tot € 194.000,-- v.o.n.

Ook koopwoningen die met korting - Koopgarant – onder deze koopprijs vallen, worden tot de betaalbare koop gerekend.

Inflatievolgend huurprijsbeleid

In het kader van het vastgestelde meerjaren huurprijsbeleid krijgen alle huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (maximale huurtoeslag grens) bij de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld een huurverhoging die gelijk is aan inflatie.

Indien mogelijk wordt de huurverhoging gedifferentieerd toegepast om een scheve prijs-kwaliteitverhouding te verbeteren.

Streefhuren bij mutatie

Bij mutatie wordt de huurprijs opgetrokken naar de streefhuur die gebaseerd is op de gewenste prijs-kwaliteitverhouding.

Graadmeter voor de kwaliteit is de landelijke woningwaardering. De bovengrens van het puntenaantal van een betaalbare woning is zo gekozen dat ook nieuwbouwwoningen met een basiskwaliteit betaalbaar zijn.

Beheersen van woonlasten

Niet de huur- of de koopprijs, maar de energierekening zal in de toekomst de woonlasten steeds meer bepalen. Een woning is pas betaalbaar als de energielasten beperkt zijn. Energiebesparende maatregelen moeten bijdragen aan een beheerste ontwikkeling van woonlasten.

¹ De definitie van betaalbaarheid die Domein hanteert, is scherper dan die van de overheid en het SRE.

Doorgaans worden alle woningen met een huurprijs tot de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag tot de betaalbare voorraad gerekend.

Voldoende betaalbaar aanbod

Activiteit	Resultaat 2009
Realiseren betaalbare nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • In 2009 zijn 24 betaalbare huurappartementen in Best opgeleverd. • Van de 408 woningen in realisatie zijn er 50 betaalbaar in de huur en 64 in de koop. • Van de 1149 in voorbereiding zijnde woningen zijn er 618 betaalbaar in huur of koop. • Voor 2 projecten in Son & Breugel is met de toewijzing van de nieuwbouw een verhuisketen vanuit de betaalbare huur en koop op gang gebracht om startende huishoudens meer kans te bieden zich in het dorp te vestigen.
Uitvoeren van een inflatievolgend huurbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Per 1 juli 2009 is de huur van alle woningen inflatievolgend met 2,5% verhoogd. Daarbij was het niet mogelijk op woningniveau te differentiëren naar prijs-kwaliteit. De totale huursom van woningen is met 2,31% gestegen als gevolg van huurbevriezing van een groot aantal woningen in het kader van wijkvernieuwing. • De huursom van alle verhuureenheden is gestegen met 2,26%. • Eind 2009 is 92% van de huurwoningen van Domein betaalbaar. In 2008 was dit ook 92%.
Implementatie van nieuwe streefhuren	<ul style="list-style-type: none"> • Doorrekening van het streefhuurbeleid op de huidige woningvoorraad geeft aan dat 78% van de woningen tot het betaalbare segment blijft behoren. • Volgens een prognose over meerdere jaren zal de betaalbare voorraad afnemen tot 77%. Bij de berekening is uitgegaan van de verwachte toevoeging aan nieuwbouw en verwachte vermindering door verkoop en sloop. • In 2009 is een aanvang gemaakt met de actualisatie van het huurprijsbeleid waarbij wordt bekeken op welke wijze de energieprestatie van de woning in het streefhuurbeleid kan worden meegenomen.
Beheersen woonlasten door energiebesparende maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe huurders en kopers ontvangen bij huur / koop het energieprestatiecertificaat. De verstrekking van het certificaat is ingebed in het verhuurproces en wordt opgenomen in de vastgoedinformatie. • In 2009 is een aanvang gemaakt met een uitwerking van het beleid hoe om te gaan met energiebesparende maatregelen; dit als vervolg op de resultaten EPBD van het bezit en uitslag quick wins. • De ambitie op de mogelijkheden voor energiebesparing zijn geformuleerd met als resultaat een reservering van benodigde investeringen in de meerjarenbegroting (2,5 miljoen per jaar). • Alle nieuwbouwprojecten zijn op hun energieprestatie beoordeeld. In 2009 is de haalbaarheid onderzocht van energie exploitatie bij nieuwbouw vanuit de gedachte de aanleg van geavanceerde energiezuinige installaties met de exploitatie te combineren. Toepassing van energie exploitatie wordt in Oud Woensel overwogen.

Voldoende keuzes in kwaliteit, type en eigendomsvormen van de woning

Domein wil met een gedifferentieerd woningaanbod verschillende klantgroepen huisvesting bieden, passend bij hun inkomen en woonwensen.

Huisvesten van klantgroepen

De belangrijkste klantgroep voor Domein zijn mensen die vanwege hun inkomen aangewezen zijn op een betaalbare huurwoning. Tot deze klantgroep worden de inkomens tot € 33.000,- gerekend. Door de stijging van de prijzen op de koopmarkt is daar een groep bijgekomen: mensen met een redelijk inkomen tot € 45.000,- die niet meer op de koopmarkt terecht kunnen en eveneens aangewezen zijn op de huurmarkt.

Domein heeft gekozen om de keuzemogelijkheden te vergroten door:

- huurwoningen met korting te verkopen (koopgarant).
- realiseren van betaalbare woningen in de nieuwbouw voor starters.
- realiseren van nieuwbouw voor andere doelgroepen zodat betaalbare huurwoningen vrijkomen.

Het aanbod sluit goed aan bij de vraag indien:

- 70% van de vrijkomende betaalbare huurwoningen van Domein worden verhuurd aan de primaire doelgroep.
- 80% van de verkochte woningen met label koopgarant zijn verkocht aan de inkomensgroep < € 45.000,-.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Een tweede belangrijke klantgroep is de groep mensen die vanwege een fysieke, verstandelijke of psychische beperking niet zonder ondersteuning en begeleiding zelfstandig kan wonen. Ook deze kwetsbare groep wil graag zo gewoon mogelijk wonen.

Veelal wordt passende huisvesting gerealiseerd in samenwerking met of in opdracht van regionale zorgaanbieders.

De laatste jaren dienen zich ook bewonersinitiatieven of ouderinitiatieven aan als samenwerkingspartner.

Huisvesting van 'plotselinge' woningzoekers

Met het project Close to Home is Domein in 2002 gestart met het commercieel verhuren van gemeubileerde appartementen. Met dit aanbod kan een groep woningzoekenden worden bediend die op zeer korte termijn voor relatief korte duur (< 1 jaar) onderdak nodig hebben. Veelal zijn dit mensen die uit het buitenland komen voor hun werk of studie.

Domein streeft voor Close to Home naar een verhuurpercentage van 75%.

Huisvesting woonwagenbewoners

Domein beheert enkele woonwagenlocaties in de gemeente Best en gemeente Son & Breugel.

Domein wil voor deze bewoners passende woonvormen bieden met respect voor hun eigen identiteit en bijzondere woonwensen.

Voldoende keuze in gedifferentieerd aanbod

Activiteit	Resultaat 2009
Keuze bieden in koop	<ul style="list-style-type: none"> • Naast het verlenen van korting op de verkoopprijs, wordt het gebruik van startersleningen en koopsubsidie onder de aandacht van gemeenten en kopers gebracht.
Nieuwbouw voor specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn 71 seniorenappartementen met gemeenschappelijke ruimte in aanbouw in Son. • Er zijn 10 starterswoningen in aanbouw in Son. • Er zijn 55 seniorenappartementen in aanbouw in combinatie met de vernieuwbouw van zorgcentrum De Vloed in Son.
Passend huisvesten van klantgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • 74% van de verkochte huurwoningen met koopgarantlabel waarbij het inkomen bekend is (bij 35 van 43) zijn verkocht aan de klantgroep met een inkomen < € 45.000,- . • 78% van de vrijkomende betaalbare woningen is aan de primaire doelgroep (BBSH) verhuurd.
Huisvesten bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn 24 appartementen opgeleverd voor cliënten van Cello in Best. • In opdracht van het Ouderinitiatief Dijkstaete / Cello in Best is gezamenlijk een plan ontwikkeld voor mensen met een beperking (gedeeltelijk groepswonen); het betreft 14 appartementen. • Er zijn 27 zorgappartementen in aanbouw voor cliënten van SWZ (Triocen) in Eindhoven. • Er zijn 2 panden aangekocht die worden ingezet voor zelfstandige huisvesting van jongeren onder de 23 jaar uit opvanginstellingen. Van de te leveren 15 goedkope woonruimten zijn er 3 gerealiseerd door opsplitsing van een aangekocht pand.
Gemeubileerde verhuur Close to Home	<ul style="list-style-type: none"> • De gemiddelde bezettingsgraad van Close to Home in 2009 komt op 52%. • Besloten is de gemeubileerde verhuur af te bouwen door gefaseerde verkoop van de appartementen met koopgarant.
Huisvesten woonwagenbewoners	<ul style="list-style-type: none"> • Er is geen voortgang geboekt in de gemeentelijke besluitvorming over deconcentratie locatie Terraweg in Best. De toekomst van de woonwagenlocatie is aandachtspunt voor het nieuwe gemeentebestuur. • Er is 1 nieuwe woonwagen opgeleverd in Son & Breugel. • Er zijn 2 standplaatsen in Best geformaliseerd in het kader van de normalisatie.

Voldoende inbreng van individuele klant in kwaliteit van de woning

Domein heeft een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om het behouden en bewaken van de basiskwaliteit en het tijdig uitvoeren van technisch noodzakelijk onderhoud. Minstens zo belangrijk is de waardering en de tevredenheid van de bewoners, de gebruikers, voor de geboden kwaliteit. Inbreng van de individuele bewoner draagt bij aan het individuele woongenot, maar ook aan het bij de tijd houden van de woningkwaliteit.

Daarom streeft Domein naar:

- een meer klantgestuurde aanpak van het onderhoud binnen de woningen (inbouwpakketten).
- het bieden van keuzemogelijkheden en ruimte voor zelfwerkzaamheid bij projectmatig onderhoud en woningverbetering.
- overleg met bewoners over de haalbaarheid van transformatie van woningen (haalbaarheidsstudies).
- vergroten van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw door particulier opdrachtgeverschap.

Activiteit	Resultaten 2009
Beleidsruimte bieden voor individuele kwaliteitsverbeteringen door zelf aangebrachte voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • In 2009 is 9 maal een vergoeding bij mutatie uitgekeerd in verband met de overname van zelf aangebrachte voorzieningen voor een totaalbedrag van € 6.300,--. • In het woonbelevingsonderzoek 2009 geeft 42% van de huurders aan zelf voorzieningen te hebben aangebracht in de woning.
Aanbieden van keuzepakketten bij onderhoudsprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • Bij de renovatie van 116 eengezinswoningen in Eindhoven zijn uitgebreide keuzemogelijkheden aangeboden t.a.v. de plaats en inrichting van keuken, badkamer en toilet en bereikbaarheid van de zolder. • In het kader van planmatig schilderwerk is bij 2 complexen (90 woningen) in Eindhoven tegen een beperkte huurverhoging aangeboden dubbelglas te plaatsen ter vervanging van enkelglas.
Klantoriëntatie in de aanpak van onderhoudsprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • In de voorbereiding en uitwerking van de renovatie van 116 woningen in Eindhoven zijn de bewoners betrokken bij het bepalen van de inhoud van verschillende keuzes en de uitwerking in het uitvoeringsproces. • In het kader van planmatig schilderwerk hebben bewoners gezamenlijk de kleurstelling bepaald van kozijnen (project 99 woningen in Eindhoven) of van voordeur en draairamen (project 56 woningen in Best).
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	<ul style="list-style-type: none"> • In het kader van de wijkvernieuwing Bloemenbuurt Zuid ontwikkelen bewoners zelf hun nieuwe woning. In de 1e fase zijn 3 blokverenigingen Passiebloem, Duizendschoon en Madelief opgericht; in 2009 is voor de 2^e fase de vierde vereniging Lotus opgericht. De bouw van het blok Madelief is in 2009 gestart.

Dynamiek in de vastgoedportefeuille

Domein stelt zich ten doel de slaagkansen en keuzemogelijkheden van de lagere en middeninkomens, van starters en doorstromers, te vergroten door uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw en door verandering van de bestaande voorraad. De verbreding van het woningaanbod ondersteunt tevens het streven de vastgoedportefeuille te verjongen en een evenwichtiger opbouw te ontwikkelen.

Dit betekent dat Domein:

- inspeelt op veranderende behoefte door bestaande woningen te vervangen of te verbeteren, gericht op diversiteit en verbreding van het woningaanbod.
- naast huren en kopen ook andere contractvormen aanbiedt, zoals koopgarant: kopen met korting.
- nieuwe woningen toevoegt aan de voorraad door het realiseren van nieuwbouw.
- de aansluiting van haar woningen op glasvezelbekabeling faciliteert.

In 2009 hebben de volgende mutaties in de woningvoorraad plaatsgevonden:

	aantal	Toelichting
Woningvoorraad* 31-12-2008	6.520	
plus		
Nieuwbouw	24	Huisvesting bijzondere doelgroepen in Best
In beheer	6	Beheer voor derden (gemeente Best)
Omzetting	1	Van bedrijfsruimte Julianahof tot appartement
Aankoop	2	Slooppanden i.v.m. herontwikkeling Vredesplein e.o.
Aankoop + opsplitsing	5	Maatschappelijk vastgoed
minus		
Verkoop	52	43 koopgarant en 9 marktconform
Sloop	60	2 ^o fase Bloemenbuurt Zuid in Eindhoven
Woningvoorraad* 31-12-2009	6.446	

*De woningvoorraad betreft de zelfstandige woningen in exploitatie en beheer (eigendom en in beheer (7) voor derden)

In 2009 is in het kader van kwaliteitsbeleid 1 haalbaarheidsonderzoek afgerond. Doel van dit onderzoek is een toekomstvisie voor het complex te ontwikkelen. Daarnaast is de ingrijpende renovatie van 19 eengezinswoningen in Best uitgevoerd en is de renovatie van 116 woningen in Eindhoven gestart.

Werken aan vitale wijken en buurten

Domein vat leefbaarheid op als 'prettig wonen in de wijk'. Belangrijke voorwaarden zijn: een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, sociale samenhang en buurtvoorzieningen die aansluiten bij de behoeften en activiteiten van de buurtbewoners.

Vitaliteit heeft vervolgens alles te maken met activiteit en betrokkenheid van bewoners. Zij zijn het uitgangspunt voor het gezamenlijk uitwerken en benutten van kansen en verbetermogelijkheden van de buurt.

Voor Domein betekent werken aan vitale wijken en buurten onder meer:

- bevorderen van veiligheid en leefbaarheid.
- investeren in maatschappelijk vastgoed.

Activiteiten	Resultaten 2009
Bevorderen leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Er is leefstijltypering ontwikkeld en door onderzoek onderbouwd voor buurten en complexen van Domein. • Domein heeft deelgenomen aan de ontwikkeling van een gebiedsvisie Naastenbest en Hoge Akker in Best. • De actieve huisbezoeken in de vorm van Huisbuurt in Oud Woensel heeft een vervolg gekregen in het aanstellen van een Kansenmakelaar. • In de krachtwijk Woensel-West heeft Domein de Kwartiermaker van de GGzE mede gefinancierd; de Kwartiermaker stimuleert maatschappelijke participatie van mensen die in een sociaal isolement verkeren. • In de krachtwijk Bennekel heeft Domein de Krachtwerker gefinancierd; de Krachtwerker coördineert zorg en dienstverlening in complexe probleemsituaties.
Bevorderen veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Het politiekeurmerk Veilig Wonen voor 'veilige woning' is standaard voor de kwaliteit van de woningen en de woningen worden als zodanig gecertificeerd. • Er is in het kader van planmatig onderhoud extra aandacht besteed aan brandveiligheid en legionellabestrijding.
Investeren in maatschappelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Domein heeft mede de haalbaarheid onderzocht van een 'brede school' in Hoge Akker in het kader van integrale wijkontwikkeling in Best. • De haalbaarheidsstudie naar een buurtontmoetingsruimte in de Bloemenbuurt Zuid is uitgevoerd en heeft aangetoond dat er momenteel onvoldoende draagvlak voor is onder de gestelde (financiële) voorwaarden. • In het kader van de wijkontwikkeling is een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden van een maatschappelijk voorzieningencluster in Oud Woensel opgestart; deze is nog niet afgerond. • Domein bouwt een ontmoetingsruimte in combinatie met de ontwikkeling van appartementen op het HIVA-terrein en onderzoekt samen met SVVE de mogelijkheden voor gebruik. • De ontmoetingsruimte van de Zanderij is in overleg met bewoners in aangepaste vorm opgeleverd.

Streven naar een sluitende keten van maatschappelijke dienstverlening

Domein ziet het als haar taak mensen hulp en ondersteuning te bieden die zij nodig hebben om prettig te wonen. Daarom zoekt Domein in samenwerking met andere organisaties naar mogelijkheden om gewoon wonen voor iedereen bereikbaar te maken.

Activiteiten	Resultaten 2009
Huisvesten met voorrang	<ul style="list-style-type: none"> • 52 Urgenten, toegewezen via de gemeentelijke Urgentiecommissie. • 24 Statushouders op basis van gemeentelijke taakstellingen. • 4 Pardonners op basis van gemeentelijke taakstellingen.
Begeleid wonen	<ul style="list-style-type: none"> • 15 kandidaten DOOR!; begeleide uitstroom uit opvangvoorzieningen. • 3 kandidaten van overige instellingen.
Samenwerking met instanties	<ul style="list-style-type: none"> • Begeleiding van huurschuldproblematiek; samenwerking met Neos en Leger des Heils. • Ondersteuning aan mensen die hun huis niet op orde krijgen door vrijwilligers van Present. • Pilot met gemeente Eindhoven gericht op tijdige schuldhulpbegeleiding ter voorkoming van ontruiming.

Klant heeft inbreng in beleid en beheer

Activiteiten	Resultaten 2009
Klantenraad	<p>Als vertegenwoordiging van de huurders wordt de Klantenraad betrokken bij alle nieuwe beleidsontwikkelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemene voorwaarden • Regeling vergoeding bij onderhoud en verbetering • Beleid schuttingen en poorten, bomen, inbouwapparatuur en schotels
Klachtenafhandeling	<ul style="list-style-type: none"> • De Klachtencommissie heeft 3 klachten in behandeling genomen. • 87% van de klachten / reparatieverzoeken is binnen 14 dagen afgehandeld.
Kwaliteit van de dienstverlening	<p>De huurders van Domein waarderen labelonderdelen van KWH:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie bezoeken met een 7,8 • Woning zoeken met een 7,4 • Woning betrekken met een 7,6 • Huur betalen met een 8,0 • Reparatie uitvoeren met een 7,9 <p>De continue meting van de telefonische bereikbaarheid heeft een 7,2 als eindresultaat opgeleverd.</p>

3 VERHUREN EN VERKOPEN

3.1 Huurprijsontwikkeling

Eind 2009 is het woningbezit van Domein - gedifferentieerd naar aantal woningen per prijsklasse - per gemeente als volgt opgebouwd:

	Gemeente Best	Gemeente Eindhoven	Gemeente Son & Breugel	Totaal
Betaalbaar 1 < € 511,50	1.423 86%	3.374 84%	595 76%	5.392 84%
Betaalbaar 2 > € 511,50 < € 548,18	136 8%	317 8%	120 15%	573 9%
Duur > € 548,18	101 6%	310 8%	63 8%	474 7%
Totaal	1.660	4.001	778	6.439

Betaalbare voorraad

Domein streeft naar behoud van minimaal 75% van haar voorraad in het betaalbare segment. Daartoe rekent Domein alle eengezinswoningen tot aan de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 548,18) en alle appartementen tot de 1^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 511,50). Eind 2009 was volgens deze definitie 91,8% van de voorraad betaalbaar. Binnen de SRE regio worden alle woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens van € 535,33 tot de betaalbare voorraad gerekend. Volgens deze definitie is 93% van de woningen van Domein betaalbaar.

Indien alle woningen tegen streefhuur zouden worden verhuurd, dan zou 78% van de voorraad volgens de definitie van Domein betaalbaar blijven. Indien alle woningen met een streefhuur tot de 2^e aftoppingsgrens tot de betaalbare voorraad worden gerekend, is 80% betaalbaar.

Woningen naar streefhuur	definitie algemeen	definitie Domein
Betaalbaar in Best	80%	76%
Betaalbaar in Eindhoven	82%	81%
Betaalbaar in Son & Breugel	73%	69%
Betaalbaar totaal Domein	80%	78%

Domein heeft, uitgaande van de verwachte toevoeging aan nieuwbouw en verwachte vermindering door verkoop en sloop, de ontwikkeling van de betaalbare voorraad berekend. Volgens deze prognose over meerdere jaren neemt de betaalbare woningvoorraad van Domein af tot 77%.

Huurverhoging

Per 1 juli 2009 heeft Domein de huur van haar woningen inflatievolgend verhoogd met 2,5%. Evenals vorig jaar was differentiatie niet mogelijk omdat het Ministerie van VROM de maximale huurverhoging op woningniveau begrensd heeft. De totale huursom van woningen is slechts met 2,31% gestegen met name als gevolg van huurbevrozing in het kader van wijkvernieuwing.

	2007	2008	2009
Inflatievolgende huurverhoging	1,10%	1,60%	2,50%
Verhoging huursom	0,95%	1,43%	2,31%
Aantal huurbevrozing	926	805	678

Huurtoeslag

Eind 2009 ontvingen 1.368 huurders huurtoeslag via Domein. Het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag bedroeg € 182,- per maand. Het gemiddelde van Domein geeft mogelijk een vertekend beeld omdat het aantal huurders dat huurtoeslag via Domein ontvangt afneemt. Steeds meer huurders kiezen voor storting van huurtoeslag op de eigen rekening samen met de zorgtoeslag.

	2009	2008	2007	2006
Aantal huurders met huurtoeslag via Domein	1.368	1.526	1.544	1.733
Gemiddelde huurtoeslag per maand	€ 182,-	€ 173,-	€ 168,-	-

3.2 Verhuur in 2009

Sinds 2002 verhuurt Domein haar woningen volgens het advertentiemodel waarbij in principe vooraf geen criteria gelden om de klant zoveel mogelijk keuzevrijheid te bieden. Belangstellende woningzoekenden worden gerangschikt op volgorde van inschrijftijd.

Domein maakt het woningaanbod via internet bekend, naast aankondigingen in Groot Eindhoven, Forum en Groeiend Best. Het woningaanbod is toegankelijk via het gezamenlijke internetportaal van de Eindhovense woningcorporaties.

Mutaties

Het mutatiepercentage als gevolg van verhuringen in de bestaande woningvoorraad is 6,8% (alle verhuureenheden 7,5%).

	2009				2008				2007
	Totaal	Best	Eind	S&B	Totaal	Best	Eind	S&B	Totaal
Verhuringen	438	107	301	30	545	130	360	55	587
Mutatiegraad	6,8	6,4	7,5	3,8	8,3	7,9	8,8	7,0	8,8
Nieuwbouw	24	24	0	0	41	0	41	0	94
Totaal verhuringen	462	131	301	30	586	130	401	55	681

In 2009 vonden 462 verhuringen plaats: 438 ten gevolge van mutaties in de bestaande voorraad en 24 ten gevolge van nieuwbouw. Het mutatiepercentage is lager dan in het voorgaande jaar. Deze afname wordt met name toegeschreven aan de stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt als gevolg van de economische recessie.

Daarnaast zijn er 132 overige verhuureenheden gemuteerd in 2009. In het kader van herhuisvesting van bewoners uit de wijkvernieuwing heeft Domein 3 woningen van derden gehuurd als wisselwoning. Voor gemeente Best beheert Domein enkele door de gemeente aangekochte panden in het kader van het centrumplan Best en Dijkstraten.

	Totaal	Best	Eindhoven	Son & Breugel
Garages	35	4	31	0
Parkeerplaatsen	80	2	77	1
Bedrijfsruimten	5	2	3	0
Standplaatsen	0	0	0	0
Woningen derden voor wijkvernieuwing	3	0	3	0
Woningen in beheer derden	9	9	0	0
Totaal	132	17	114	1

Huisvesten doelgroepen

Van de woningen die vrijkwamen voor verhuur behoorden circa 68% tot het betaalbare segment. Domein voldoet daarmee net niet aan haar streven om 70% van het vrijkomend aanbod bereikbaar aan te bieden.

Bijna 78% van deze met huurtoeslag bereikbare woningen is verhuurd aan de primaire doelgroep (BBSH). Van de 82 dure sociale woningen zijn er 58 toegewezen aan de doelgroep (71% versus 35% in 2008). Tevens is een groot aantal woningen verhuurd aan stichtingen of bedrijven. Van de verhuringen in het dure segment betreffen er 63 woningen in Close to Home, gemeubileerde verhuur.

In 2009 is 21% (93 woningen) van alle vrijkomende woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen: urgenten, statushouders, pardonners en begeleid wonen. In 2008 zijn 77 woningen aan deze doelgroepen toegewezen, gelijk aan 14% van alle verhuringen.

Woningzoekenden

Eind 2008 staan 33.397 huishoudens geregistreerd als woningzoekend. Per saldo is het aantal woningzoekenden in 2009 gegroeid met 3.996 (14%). Van alle woningzoekenden is nog geen 7% actief, d.w.z. heeft minimaal 1 keer in 2009 gereageerd op een advertentie. In 2008 was 10% actief woningzoekend. Van de woningzoekenden behoort 66% tot de primaire doelgroep die voor huurtoeslag in aanmerking komt. Ruim 73% heeft een inkomen tot € 33.000,- en bijna 10% een inkomen tussen € 33.000,- en € 45.000,-.

3.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Urgenten

Woningzoekenden die met voorrang willen worden gehuisvest kunnen urgentie aanvragen bij de gemeentelijke urgentiecommissie. De woningzoekenden met urgentie worden aan een corporatie toegewezen die binnen 6 maanden een passende aanbieding moet doen.

Begin 2009 waren 27 toegewezen urgenten in afwachting van een aanbieding van Domein. Gedurende het jaar zijn 66 nieuwe urgenten toegewezen. Van de 93 urgenten hebben 52 huisvesting verkregen. Eind 2009 zijn 31 urgenten in afwachting van een woningaanbod.

	2009				2008
	Best	Eindhoven	Son & Breugel	Totaal	Totaal
Wachtend op woning vanuit 2008	10	12	5	27	44
Urgentie toegewezen in 2009	24	31	11	66	28
Aanbieding geweigerd	1	2	2	5	4
Verhuringen aan urgenten	18	25	9	52	26
Urgentie ingetrokken	3	1	1	5	2
Wachtend op woning vanuit 2009	12	15	4	31	40

In 2009 is het aantal toegewezen urgenties erg gestegen. Het aantal aanbiedingen is in 2009 ten opzichte van 2008 verdubbeld. Het valt niet mee het aantal wachtenden op een woning terug te dringen. Het aantal is eind 2009 lager dan in 2008. Indien rekening wordt gehouden met het administratieve verschil eind 2008, 40 in plaats van 27, dan is het aantal wachtenden op gelijk niveau gebleven.

Statushouders

Voor 2009 had Domein in de drie gemeenten een taakstelling voor de huisvesting van statushouders van in totaal 27 personen. Met inzet van 18 woningen is 89% van de taakstelling gerealiseerd.

	2009			
	Best	Eindhoven	Son & Breugel	Totaal
Statushouders				
taakstelling	8	10	9	27
verhuringen	8	8	8	24

Generaal pardonners				
taakstelling	0	3	0	3
verhuringen	0	4	0	4

Generaal pardon

Sinds 2007 wordt een taakstelling geformuleerd voor het huisvesten van personen die vallen onder de Regeling 'afwikkeling nalatenschap oude Vreemdelingenwet', de zogenaamde generaal pardonners.

Voor 2009 gold nog een beperkte taakstelling van 3 personen. De openstaande taakstelling van 25 personen uit 2008 heeft zich op natuurlijke wijze opgelost en geen verdere inspanning van Domein gevraagd. De regeling is in 2010 niet meer van kracht.

Begeleid wonen

Domein heeft 19 woningen beschikbaar gesteld voor begeleid wonen:

- 15 woningen voor DOOR! (begeleide uitstroom uit opvanginstellingen), waarvan 1 woning in Best en de overige in Eindhoven.
- 3 woningen (1 pand) voor Rood (jongerenhuisvesting met begeleiding door St. Annaklooster); 2 van de 3 zijn verhuurd in 2009.
- 1 woning voor 'het Venster' (autistische jongeren).

Projecten bijzondere doelgroepen

In Best zijn 24 appartementen met gemeenschappelijke ruimte in de Heilig Hartstraat opgeleverd voor mensen met een verstandelijke beperking die zorgbegeleiding krijgen van Cello.

3.4 Verkoop en aankoop

Eind 2009 omvat de verkoopportefeuille van Domein 1.366 woningen, waarvan 103 woningen marktconform te koop worden aangeboden en 1.263 met korting onder het label Koopgarant. In 2008 ging het nog om 788 koopwoningen. Domein heeft de verkoopportefeuille vergroot om de klant meer keuze te bieden, maar ook om het nieuwbouwprogramma te kunnen financieren.

In Son & Breugel zijn de woningen, in afwachting van de oplevering van de nieuwbouw, alleen aan de zittende huurders te koop aangeboden, met uitzondering van complex 216. Domein heeft verder nog 5 complexen voor verkoop aangewezen waarvan de verkoop in 2009 nog niet is gestart.

Sinds de start met verkoop Koopgarant in 2007 zijn in totaal 100 woningen met dit label verkocht.

Koopgarant

In 2009 zijn 19 complexen gelabeld voor verkoop Koopgarant.

Er zijn 43 woningen verkocht, waarvan 14 aan huurders (33%). Van deze groep kopers heeft 62% een inkomen < € 45.000,--.

Van de 29 kopers die een lege Koopgarantwoning hebben gekocht is van 22 kopers het inkomen bekend. Van deze kopers heeft 77% een inkomen < € 45.000,--.

Marktconforme verkoop (MCV)

In 2009 zijn 9 woningen zonder bijzondere voorwaarden verkocht.

Er zijn voorbereidingen getroffen om de complexen 11, 19 en de eengezinswoningen van complex 22 aan het Woninginvesteringsfonds (Wif) te verkopen. Deze verkoop betreft de 74 woningen met verkoopbestemming (zie tabel) en 118 huurwoningen.

Aankoop

Er zijn 6 panden aangekocht, waarvan 3 als maatschappelijk vastgoed en 3 om te slopen in verband met de wijkvernieuwing Vredesplein e.o. Het gaat hierbij om 2 woningen en 1 bedrijfspand.

Het maatschappelijk vastgoed aan de Boschdijk 390 is ten behoeve van de huisvesting van jongeren met begeleiding (project Rood) omgebouwd tot 3 zelfstandige woonruimten.

	Marktconform / koopgarant	Voor verkoop bestemd per 31-12-2009	Aantal verkocht in 2009
Eindhoven			
11 Barneveldstraat	MCV	4	0
19 't Hofke	MCV	13	1
22 Spaaihoef	MCV	57	0
56 Zandkasteel	MCV	16	8
3 Akkerwijk	Koopgarant	138	7
12 Muzenlaan	Koopgarant	112	4
13 C. Schuytstraat	Koopgarant	113	1
14 S. Dresdenstraat	Koopgarant	37	1
15 Waleweinstaat	Koopgarant	105	2
16 Mirachstraat	Koopgarant	113	5
18 Vlaanderenlaan	Koopgarant	78	2
20 't Ven	Koopgarant	46	0
30 Mechelenlaan	Koopgarant	179	9
Totaal Eindhoven		1.011	40
Best			
305 Batadorp	MCV	13	0
104 J.P. Coenstraat	koopgarant	18	5
Totaal in Best		31	5
Son & Breugel			
202 Breeakker I	Koopgarant	13	0
204 Beemdstraat	Koopgarant	2	0
206 Breeakker II	Koopgarant	34	1
208 De Vloed	Koopgarant	70	0
209 't Eigen	Koopgarant	25	0
212 Peellaan	Koopgarant	33	1
213 Betuwepad	Koopgarant	52	2
216 Cerespad	Koopgarant	48	2
218 Pallaspad	Koopgarant	47	1
Totaal Son & Breugel		324	7
Totaal Domein		1.366	52

4 BOUWEN EN BEHEREN

4.1 Strategisch voorraadbeheer

Domein heeft vastgoedkeuzes gemaakt, zowel corporatiebreed als per gemeente waarin Domein werkzaam is. Deze keuzes zijn uitgewerkt in doelstellingen die zowel betrekking hebben op de bestaande voorraad als op de gewenste nieuwbouwtoevoegingen. In complexbeheerplannen is per complex de strategie en meer feitelijke informatie vastgelegd, zoals de onderhoudsplanning en huurprijsbeleid.

Vorig jaar is een gedetailleerde planning voor de actualisatie van strategisch voorraadbeheer uitgewerkt en opgenomen in de planning & controlcyclus. Hiermee wordt een betere afstemming met het opstellen van de meerjarenbegroting beoogd, waardoor de meerjarenbegroting meer sturing geeft aan afstemming, planning en uitvoering van vastgoedkeuzes.

Kenmerken portfolio Domein

De woningvoorraad van Domein kent nog een klein vooroorlogs deel, met name in Eindhoven, dat de komende jaren ten gevolge van de herstructurering met tweederde zal verminderen. Ondermeer door sloop van 60 woningen is het vooroorlogse deel in 2009 afgenomen tot 768 woningen. De resterende voorraad dateert voor de helft uit de periode tot de jaren tachtig van de vorige eeuw; de andere helft is daarna gebouwd.

Voor tweederde deel bestaat de woningvoorraad van Domein (inclusief 10 onzelfstandige wooneenheden) uit grondgebonden woningen (4.145), het overige deel zijn appartementen (2.304), ongeveer de helft met lift en de helft zonder lift. De prijs van de voorraad ligt voor 93% onder de 2^o aftoppingsgrens van € 548,18. Dit geldt zowel voor de grondgebonden woningen (3.845) als voor de gestapelde bouw (2.119).

	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Woningtype								
Eengezinswoning	643	39	2.791	70	501	64	3.935	61
Semi-bungalow	37	2	87	2	70	9	194	3
Bungalow	0	0	16	0	0	0	16	0
Etagewoning met lift	519	31	639	16	61	8	1.219	19
Etagewoning zonder lift	461	28	468	12	146	19	1.075	17
Kamer	0	0	10	0	0	0	10	0
Totaal	1.660	100	4.011	100	778	100	6.449	100
Aandeel portfolio	1.660	26	4.011	62	778	12	6.449	100

Domein is in de gemeenten Best, Eindhoven, Son & Breugel werkzaam. Het overgrote deel (62%) van de woningvoorraad van Domein ligt in Eindhoven, 26% in Best en 12% in Son & Breugel. In Eindhoven is Domein echter een relatief kleine speler, in de andere twee gemeenten daarentegen de grootste sociale verhuurder.

Kenmerkend voor de portfolio in Best is dat meer dan de helft van woningvoorraad bestaat uit appartementen (59%), waarvan de helft zonder lift. In de andere twee gemeenten heeft Domein relatief veel grondgebonden woningen: 72% in Eindhoven en 73% in Son & Breugel.

De dynamiek is in Eindhoven het grootst als gevolg van de herstructurering in twee buurten waar goedkope woningen worden gesloopt en vervangen. Ondanks dat staat de betaalbaarheid van de woningvoorraad in Son & Breugel het meest onder druk in de toekomst.

Per 31 december 2009 had Domein 7.424 verhuureenheden in exploitatie, 92 minder dan in 2008 (zie bijlage kengetallen).

De meeste mutaties hebben plaatsgevonden in de woningvoorraad. Er zijn 24 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 60 woningen gesloopt, 52 verkocht, 7 aangekocht en 1 bedrijfsruimte omgezet in appartement. Per saldo is dit een vermindering van 80 woningen.

Wat betreft de parkeervoorzieningen is 1 garage uit exploitatie genomen, zijn 7 garages gesloopt en 8 parkeerplaatsen verkocht. Per saldo een afname van 16 plaatsen.

Het aantal woonwagendplaatsen is toegenomen met 2 en het aantal woonwagens met 1.

Van de bedrijfspanden zijn er 1 aangekocht, 2 nieuw opgeleverd, is 1 pand verkocht en is 1 pand omgezet in een appartement. Per saldo een toename van 1 bedrijfspand.

Haalbaarheidsonderzoeken

In het kader van portfoliobeleid worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd om een toekomstvisie of strategie op complex niveau vast te stellen.

- Voor complex 9 (363 woningen) in Eindhoven zijn verschillende onderhoudsscenario's in beeld gebracht. Besloten is tot een ingrijpende aanpak na 2020.

Glasvezel

In de drie gemeenten waarin Domein werkzaam is, wordt glasvezel aangelegd. Dit gebeurt in de drie gemeenten door een andere partij. In alle gevallen faciliteert Domein de bouwers door middel van assistentie bij aanleg in de appartementencomplexen en door de aanleg van wandcontactdozen in meterkasten van woningen waar dat nodig blijkt. Tevens verzorgt Domein de communicatie naar haar huurders omtrent de aanleg van glasvezel en daarmee het beschikbaar komen van een hoogwaardige ontsluiting van internet, telefonie en televisie. De abonnementskeuze blijft uiteraard bij de klant zelf.

In Eindhoven, waar Domein medeaandeelhouder is van de partij die glasvezel aanlegt, wordt fasegewijs glasvezel aangelegd. In 2009 hebben huurders van Domein in Meerhoven de beschikking over een glasvezelaansluiting gekregen.

Energiebeleid en duurzaamheid

In 2009 heeft Domein verder gewerkt aan haar energie- en duurzaamheidsbeleid. Nadat in 2008 alle woningen van Domein voorzien zijn van een energieprestatiecertificaat is een alomvattende doelstelling op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing geformuleerd. Deze materie is echter complex; vandaar dat het beleid pas in 2010 volledig zal zijn uitgewerkt. Ondertussen worden bij planmatig onderhouden wel quick-wins voor energiebesparing uitgevoerd.

4.2 Nieuwbouwontwikkeling

Domein heeft zich ten doel gesteld een substantiële bijdrage te leveren aan de uitbreiding van de sociale voorraad in gemeente Best en gemeente Son & Breugel en voldoende betaalbare voorraad in Eindhoven te realiseren voor de bewoners die in de wijkvernieuwingsgebieden willen blijven wonen. Als gevolg van externe omstandigheden en financiële ontwikkelingen (vennootschapsbelasting, Vogelaarheffing, bouwkostenstijging, hogere grondprijzen) heeft Domein zich reeds in 2008 genoodzaakt gezien het nieuwbouwprogramma kritisch te beoordelen en bij te stellen. Ook in 2009 was het nodig prioriteiten te stellen en zijn enkele projecten uitgesteld of geschrapt.

Nieuwbouw gerealiseerd en in uitvoering

In 2009 heeft Domein één project opgeleverd in de sociale huur voor bijzondere doelgroepen en 1 woonwagen.

Er zijn vijf projecten in uitvoering genomen, naast het reeds in 2008 opgestarte project waarvan een gedeelte is bestemd voor bijzondere doelgroepen.

Projectnaam	Werkgebied	Aantal	Omschrijving	Marktsegment	Planning
Gerealiseerd 2009					gereed
Heilig Hartstraat	Best	24	Appartementen bestemd voor cliënten Cello (gehandicapten) met twee bedrijfsruimten/kantoren	betaalbare huur	augustus
Gaskendonk	Son & Breugel	1	woonwagen	betaalbare huur	juni
In uitvoering 2009					start bouw
Tonnaerstraat	Eindhoven	109	27 appartementen bestemd voor cliënten Triocen (gehandicapten) 82 appartementen vrije verkoop aan belangstellenden	27 koopgarant 82 koop	oktober 2008
CPO Madelief	Eindhoven	25	25 eengezinswoningen	23 koop 2 koopgarant	oktober
HIVA-terrein	Son & Breugel	71	71 appartementen en gemeenschappelijke ontmoetingsruimte	19 sociale huur 52 huur v.s.	april
De Hoven Zuid	Son & Breugel	103	40 eengezinswoningen huur 63 eengezinswoningen koop	40 sociale huur 25 koopgarant 10 sociale koop 28 koop	april
Zandstraat	Son & Breugel	10	6 appartementen bestemd voor jongeren, goedkope huur 4 eengezinswoningen bestemd voor starters, betaalbare huur	10 sociale huur	oktober
De Vloed	Son & Breugel	90	55 appartementen verzorgd wonen 35 appartementen seniorenhuisvesting	55 sociale huur 35 huur v.s.	november

In uitvoering zijn in totaal 408 woningen: 132 eengezinswoningen en 276 appartementen.

Van dit programma worden er 211 woningen in de huur en 197 in de koopsector gerealiseerd.

Nieuwbouw in voorbereiding

Eind 2009 zijn in totaal 7 nieuwbouwprojecten in voorbereiding.

De plannen hebben betrekking op 899 eengezinswoningen, 250 appartementen, 2 maatschappelijke ruimten.

Van de 1.149 woningen worden 557 woningen in de huur gerealiseerd (48,5%) en 592 woningen (51,5%) in de koop.

Bouwplannen 2009 - 2014	Huur		Koop		Totaal
	Eengezins- woning	Apparte- ment	Eengezins- woning	Apparte- ment	
Best	126	38	100		264
Eindhoven	228	97	336	85	746
Son & Breugel	46	22	63	8	139
Totaal	400	157	499	93	1.149

De grotere projecten zullen veelal in meerdere fasen worden gerealiseerd.

In onderstaand overzicht is de geplande start van een project of eerste fase van het project aangegeven.

Projectnaam	Werkgebied	Aantal	Omschrijving	Start bouw
Dijkstraten	Best	250	eengezinswoningen 126 sociale huur en 100 sociale koop 24 appartementen sociale huur	2011
Molenstraat	Best	14	appartementen sociale huur	2010
Bloemenbuurt Zuid fase 1	Eindhoven	106	46 eengezinswoningen sociale huur 60 appartementen: 36 sociale huur en 24 koop marktconform	2010
Bloemenbuurt Zuid fase 2 en 3	Eindhoven	196	173 eengezinswoningen, 61 sociale huur en 112 koop marktconform 23 appartementen: 11 sociale huur en 12 koop marktconform	2011
Vredesplein e.o.	Eindhoven	444	345 eengezinswoningen: 121 sociale huur en 224 koop marktconform 99 appartementen: 50 sociale huur, 49 koop marktconform 1 kantoor / ontmoetingsruimte	2011
MF gebouw	Son & Breugel	8	8 appartementen koop marktconform + 1 bibliotheek	2010
Sonniuspark	Son & Breugel	131	46 eengezinswoningen sociale huur 14 eengezinswoningen koop koopgarant 49 eengezinswoningen sociale koop 22 appartementen sociale huur	2010

Een tweetal projecten valt buiten de scope tot 2015: de ontwikkeling van 200 woningen in Aarle (Best) en 45 woningen in Sonniuspark (Son & Breugel).

Nieuwbouw in gemeente Best

Domein blijft koersen op een substantiële uitbreiding van betaalbare eengezinswoningen, al is de ontwikkeling in Aarle in de tijd verschoven. De eerste grote uitbreiding wordt gerealiseerd in het project Dijkstraten. De herziening van het stedenbouwkundig plan is opgepakt en een samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaars en gemeente Best is getekend. De bestemmingsplanprocedure loopt en de start van de 1^e fase is nu voor begin 2011 gepland.

In 2009 is verder gewerkt aan de planontwikkeling voor het ouderinitiatief Dijkstaete, inmiddels Molenhuis genaamd. Dit initiatief voor huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking heeft Cello als zorgaanbieder bij het project betrokken en Domein als planontwikkelaar benaderd. Het project zal niet in Dijkstraten maar op een andere bouwlocatie van Domein, op de Kop van de Molenstraat of elders aan de Molenstraat, worden gerealiseerd.

Nieuwbouw in gemeente Eindhoven

Het zwaartepunt van het programma in Eindhoven ligt in de wijkvernieuwing van de Bloemenbuurt Zuid en Vredesplein e.o. In de Bloemenbuurt Zuid hebben in 2008 de eerste drie ontwikkelverenigingen hard gewerkt aan het ontwerp van hun woningen. Mede door onervarenheid van partijen in het gezamenlijk ontwikkelen in CPO is vertraging opgelopen en is de aanpak na een evaluatie bijgesteld. Eind 2009 is één ontwikkelvereniging aan het bouwen, hebben de andere twee bouwplannen ontwikkeld en is een nieuwe ontwikkelvereniging opgericht.

In Oud Woensel is voortgang geboekt met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan. In 2008 is de bewoners verteld dat er zeker niet gesloopt zal gaan worden voor de zomer van 2011. Dit is nog steeds van kracht.

Als gevolg van de economische situatie is met name het koopprogramma in Eindhoven bijgesteld.

Nieuwbouw in gemeente Son & Breugel

Son & Breugel heeft eveneens als randgemeente van Eindhoven een omvangrijke nieuwbouwoopgave. Stond 2008 met name in het teken van de voorbereiding van bijna alle bouwplannen van Domein in deze gemeente, in 2009 zijn verschillende bouwprojecten gestart. In Sonniuspark is voortvarend gebouwd en in 2010 worden de eerste eengezinswoningen opgeleverd. Ook de bouw van de 71 appartementen op het HIVA-terrein aan het kanaal is gestart, evenals de bouw van de 10 starterswoningen in de Zandstraat. Eind 2009 zijn de belangstellenden voor deze projecten reeds benaderd voor de verhuur.

Ten behoeve van de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw heeft de gemeente de 'Visie Kerkplein' vastgesteld, waarin o.a. nieuwbouw van de bibliotheek, appartementen en ondergronds parkeren is opgenomen. Domein heeft een overeenkomst met de gemeente getekend; bij de verkiezingen is echter gebleken dat het plan niet veel draagvlak heeft onder de bevolking.

Eind 2008 is de samenwerkingsovereenkomst tussen SVVE en Domein opgesteld inzake de bouw van 90 appartementen behorend bij zorgcentrum De Vloed. Eind 2009 is de bouw gestart.

4.3 Onderhoud en woningverbetering

In de exploitatie maakt Domein onderscheid tussen onderhoud en investeringen. Onderhoud is dat wat nodig is om het vastgoed gedurende de exploitatietermijn in stand te houden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in planmatig en niet-planmatig onderhoud.

Investerings zijn alle werkzaamheden die uitgevoerd worden in bestaande exploitatie, die niet noodzakelijkerwijs gepleegd moeten worden om het onroerend goed in stand te houden tot einde oorspronkelijke levensduur. Deze uitgaven gaan gepaard met een levensduurverlenging en/of verhoging van de huurprijs. Onder de investeringen vallen renovaties en individuele woningverbeteringen.

Begin 2009 heeft Domein het onderscheid in onderhoudswerkzaamheden aangescherpt. Naast onderhoud en investeringen onderscheidt Domein nog maatschappelijke bestedingen (opplussen, leefbaarheid, bewonersparticipatie) en overige uitgaven (WMO, servicekosten).

Niet-planmatig onderhoud

Onder niet-planmatig onderhoud vallen alle niet planbare werkzaamheden die op verzoek van huurders (reparatieverzoeken) of bij mutatie (mutatie onderhoud en binnenpakketten) worden uitgevoerd. Het preventief huurdersonderhoud in de vorm van de woningperiodieke keuring (WPK) is per 1 januari 2009 komen te vervallen. Deze service zal in 2010 worden omgezet in een service-abonnement voor huurders.

Bedragen * €1.000,--

Niet-planmatig onderhoud	Uitgaven 2009	Uitgaven 2008	Uitgaven 2007
Reparatieverzoeken	1.366	1.424	1.298
WPK	--	130	228
Mutatieonderhoud	607	665	538
Binnenpakketten	426	380	
Totaal	2.399	2.599	2.064

Ten behoeve van een beter inzicht in de mutatiekosten wordt sinds 2008 onderscheid gemaakt tussen mutatieonderhoud en binnenpakketten.

Binnenpakketten (toilet, keuken, douche, en/of groepenkast) worden incidenteel aangebracht omdat de bewoner dat in het verleden heeft geweigerd (niet mogelijk binnen vijf jaar na planmatige aanpak) of vooruitlopend op de planning van planmatig onderhoud.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen alle planbare collectieve werkzaamheden die periodiek worden uitgevoerd. Hieronder vallen ook de periodieke werkzaamheden die op contractbasis worden uitgevoerd zoals onderhoud liften, cv-ketels en brandveiligheid.

Bedragen * € 1.000,--

Planmatig onderhoud en verbeteringen	Uitgaven 2009	Uitgaven 2008	Uitgaven 2007
Planmatig onderhoud	5.151	5.598	4.220
Renovaties	2.070	3.615	2.320
Contractonderhoud	820	753	786
Totaal	8.041	9.966	7.326

In 2009 zijn alle planmatige onderhoudswerkzaamheden die vanuit de begroting 2008 waren doorgeschoven voor 100% gerealiseerd. Van alle planmatige werkzaamheden die voor 2009 waren begroot is 74% gerealiseerd. De dakvervanging en isolatie van twee complexen zijn vanwege prijsonderhandelingen en het zoeken naar alternatieven later gestart dan gepland. Dit heeft een besparing opgeleverd van € 375.000,--. De uitvoering van werkzaamheden loopt hierdoor voor € 1.460.000,-- over naar 2010.

Bedragen* € 1.000,--

Planmatig onderhoud	5.151
Schilderwerk	1.292
Onderhoud binnen	107
Onderhoud buiten	2.845
Installaties	868
Diverse	39

Onder 'diverse' van planmatig onderhoud zijn de werkzaamheden verantwoord die te maken hebben met veiligheid en gezondheid zoals politiekeurmerk, brandveiligheid en legionellabestrijding.

In 2009 is het contractonderhoud tegen het licht gehouden en zijn er met de ondernemers nieuwe afspraken gemaakt, met aandacht voor afstemming van de werkzaamheden op het specifieke complex en de wensen van de bewoners.

In het kader van planmatig onderhoud zijn de volgende activiteiten vermeldenswaard:

- Het Politie Keurmerk Veilig Wonen is voor Domein de standaard voor de veiligheid van een woning. Woningen die nog niet over het certificaat beschikken worden bij de eerstvolgende onderhoudsbeurt of renovatie op niveau gebracht. In 2008 is vanuit de voorschriften bepaald dat hercertificering om de 10 jaar in plaats van om de 5 jaar dient plaats te vinden. Door deze wijziging was hercertificering in 2009 niet aan de orde.
- In het kader van duurzaamheid is een eerste stap gemaakt om isolerende maatregelen zoveel mogelijk in combinatie met planmatig onderhoud uit te voeren zoals het aanbrengen van dakisolatie bij het vervangen van dakpannen en het aanbrengen van isolerende beglazing bij het schilderen van de kozijnen.
- Bij de uitvoering van onderhoud is nadrukkelijk de beleving en ervaring van de klant meegenomen. In diverse complexen zijn bij het schilderwerk kleurwijzigingen meegenomen en zijn entreepartijen aangepast.

Woningverbetering in 2009

- De renovatie van 80 woningen in Best is in uitvoering genomen. Het betrof zowel het casco als het binnenpakket: kozijnvervanging, vloeren dakisolatie, aanpak keuken, badkamer en toilet.
- De voorbereidingen zijn getroffen voor de renovatie van 116 woningen in Eindhoven en voor 19 woningen in Best. De werkzaamheden betreffen het binnenpakket, kozijnvervanging, gevel- en dakisolatie.

Domein heeft gekozen voor verbetering van de klantoriëntatie in de projectaanpak. Deze werkwijze om de klant meer invloed te geven op de woningkwaliteit is in 2009 doorgezet. Bij de in voorbereiding zijnde projecten is de klant nadrukkelijk betrokken bij de bepaling van de inhoud van de verschillende keuzepakketten.

Opplussen en woningaanpassing

Domein wil huurders faciliteren om, ondanks fysieke beperkingen, zo lang mogelijk zelfstandig en in hun eigen woning te blijven wonen.

Aanpassingen aan de woning om medische redenen die het bedrag van € 1.656,52 niet te boven gaan, verlopen niet via de WMO, maar rechtstreeks via Domein. Per jaar wordt daarvoor € 20,- per woning gereserveerd.

De overige WMO aanpassingen worden door de gemeente betaald.

	2009		2008		2007	
WMO aanpassing	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag
Best	28	362	26	276	58	977
Eindhoven	74	1.623	65	2.490	91	1.122
Son & Breugel	2	222	2	1.054	3	4.034
Totaal gemiddeld	104	1.257	93	1.840	152	1.124
Totale uitgaven	130.708		171.000		171.000	
Opplussen	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag
Best	50	513	71	389	74	283
Eindhoven	80	562	162	384	206	398
Son & Breugel	29	670	43	472	43	425
Totaal gemiddeld	159	566	276	399	323	375
Totale uitgaven	90.007*		110.000		121.000	

*Naast de uitgaven voor opplussen is in de jaarrekening een verplichting van € 5.000,- opgenomen voor in uitvoering zijnde aanpassingen.

Het aantal WMO aanpassingen ligt hoger dan in 2008, het gemiddelde bedrag is echter sterk gedaald, waardoor de totale uitgaven lager uitkomen.

De uitgaven voor het opplussen zijn opnieuw gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Ook hier zien we een daling van het aantal, maar een stijging van de gemiddelde kosten.

5 WONEN EN LEVEN

5.1 Leefbaarheid

In 2008 hebben medewerkers van Domein met bewoners een visie geformuleerd op leefbaarheid. Daarin is uitgewerkt wat Domein onder prettig wonen verstaat en hoe daaraan gewerkt kan worden.

In 2009 is een verdiepingsslag gemaakt. Er is een leefstijltypering ontwikkeld en er is meer grip op wat Domein op het vlak van leefbaarheid te doen staat: zichtbaar zijn, ondersteunen en handhaven van goed huurderschap.

Prettig wonen

Gekozen is om een leefstijltypering te ontwikkelen voor buurten en complexen van Domein. Mede op basis van deze typering wil Domein per buurt of complex de wijze van samenwerking met de huurders bepalen en de gewenste maatregelen en activiteiten.

In samenspraak met partners zijn eerst mogelijke leefstijlen gedefinieerd die vervolgens zijn getoetst in het woonbelevingsonderzoek dat in 2009 onder alle huurders van Domein is gehouden. Belangrijk resultaat is dat de gedefinieerde leefstijlen onderscheidend zijn en van toepassing op de huurders. De bewoning naar leefstijlen is echter minder homogeen op buurt- en complexniveau dan verwacht. Domein bezint zich nu op de betekenis van de leefstijltypering voor de samenwerking met huurders.

Om meer grip te krijgen op wat Domein te doen staat, is in twee interne workshops meer scherpte in de visie op prettig wonen gebracht.

Een belangrijke conclusie is dat Domein aanwezig en zichtbaar moet zijn in buurten door een duidelijk aanspreekpunt voor huurders. Domein dient huurders waar nodig te ondersteunen om een goed huurder te zijn, en als dat niet helpt, goed huurderschap te handhaven door daadkrachtig op te treden. Verder is het van groot belang niet alleen oog en aandacht te hebben voor huurders met wie het niet goed gaat of overlast veroorzaken, maar juist ook voor huurders die overlast ervaren of die iets zouden kunnen toevoegen aan het prettig wonen in de buurt.

Deze inzichten hebben mede richting gegeven aan de voorstellen voor de aanpassing van de organisatie van de sector Klanten. De wijkbeheerders zijn gestart met het uitwerken van de visie op prettig wonen in hun buurten.

Activiteiten leefbaarheid

De activiteiten die in het kader van leefbaarheid hebben plaatsgevonden zijn te onderscheiden naar:

- verbeteren fysieke kwaliteit
- kennen en gekend worden
- aandacht voor kwetsbare bewoners
- vitaliteit van buurten

De *fysieke kwaliteit* van de woonomgeving is een belangrijk aspect van prettig wonen. Het gaat daarbij om schoon, heel, veilig en de uitstraling van een complex.

Voor prettig wonen is het van belang dat mensen *niet als vreemden* naast elkaar wonen, dat zij elkaar voldoende kennen om hulp te kunnen vragen als dat echt nodig is, en dat zij elkaar kunnen aanspreken op zaken die van belang zijn voor prettig wonen. Van belang is ook dat de bewoners die zich daarvoor inzetten, zich ondersteund en gewaardeerd voelen. Domein huisvest steeds meer bewoners die kwetsbaar zijn en moeite hebben om zich staande te houden in onze complexe samenleving.

Aandacht voor *kwetsbare bewoners* kan preventief werken en uitval en overlast voorkomen. Domein ziet het als haar taak om ervoor te zorgen en te bewaken dat er voldoende steun en hulp voor deze bewoners is. Daarnaast moet Domein ook handhavend optreden als er geen sprake is van goed huurderschap.

Domein streeft naar *vitale buurten*: buurten met verbetermogelijkheden voor bewoners en voor de buurt; buurten die veerkracht hebben, waar veranderingen niet ten koste gaan van de leefbaarheid.

De leefbaarheidsactiviteiten die in 2009 hebben plaatsgevonden zijn nader geconcretiseerd in het volgende overzicht.

Verbeteren fysieke kwaliteit van de woonomgeving

- Er is een nieuw schoonmaakbedrijf aan de slag gegaan en het toezicht op schoonmaak is geïntensiveerd.
- In Oud Woensel ondersteunden Domein en Rabobank een bewonersinitiatief om een oud en ongebruikt speelveld te vernieuwen.
- In 't Ven vonden twee schoonmaakacties plaats. Samen met gemeente, welzijnswerk, politie en natuurlijk veel bewoners zijn tuinen aangepakt en achterpaden opgeschoond.
- In Eindhoven en in Best organiseerden we bewonersbijeenkomsten voor de kleurkeuze van het schilderwerk. Een mooie aanleiding om in gesprek te komen met andere buurtbewoners.

Kennen en gekend worden

- In Son zijn in 2009 de contacten met zorg- en veiligheidspartners geïntensiveerd. Deze intensivering van de samenwerking heeft ook geleid tot een andere 'stijl'. Er is plezier in het samen aanpakken en er is minder vaak sprake van afwachten.
- Een goed voorbeeld is het gezamenlijk buurtcontract van Domein, bewoners, gemeente, politie, Dommelregio en Levgroep voor Cerespad e.o. in Breugel. Partijen werken niet alleen samen aan het verbeteren van de woonomgeving, maar stellen de bewoners in staat om zelf verantwoording te nemen voor het samenleven in hun buurt, bieden hulp aan gezinnen die het nodig hebben en pakken de jongerenproblematiek aan.
- In de Hoogstraat in Breugel is de Domein-Hoogstraat-Cup georganiseerd. Een zondag voor de hele buurt met spelen en wedstrijdjes voor jong en oud, zodat buurtbewoners op ontspannen manier kennis konden maken met anderen in hun buurt.
- Kinderen in Oud Woensel hebben een moestuin onderhouden. De kinderen zochten een moestuin en bewoners zochten iemand die hun grote tuin kon onderhouden. Kinderen en huurders genieten nu van de groenten uit eigen moestuin.
- Domein heeft het initiatief van een aantal bewoners van Vredesplein e.o. ondersteund om de buurt te versieren met kerstverlichting.
- In het complex De Zanderij is in overleg met bewoners het Grand Café beëindigd. Er is een kleine, alleen voor bewoners toegankelijke, ontmoetingsruimte gerealiseerd. Bewoners zijn hier erg blij mee. De bewoners beheren de ruimte zelf.
- In Best heeft Domein de bewoners van Julianahof ondersteund om tot een nieuwe vorm van beheer te komen en werken bewoners weer samen om leuke dingen te doen in hun ruimte.
- In de Leemkuilenflats te Best is een bedrijfsruimte verhuurd aan De Boei. Hier worden activiteiten georganiseerd voor buurtbewoners en cliënten van GGzE. De bewoners van de flat zijn nadrukkelijk betrokken en geïnformeerd en reageren heel positief op dit bijzondere initiatief.
- In Best is een heel geslaagde en gewaardeerde bijeenkomst voor de vrijwillige huismeesters georganiseerd om hen te danken voor hun inzet.
- Domein organiseerde voor alle actieve huurders en leden van bewonerscommissies een Bedankdiner. Uit de vele positieve reacties blijkt dat mensen het prettig vinden om op deze manier voor hun inzet gewaardeerd te worden.
- In het kader van elkaar leren kennen heeft Domein de volgende activiteiten ondersteund:
 - de landelijke straatspeeldag en jaarlijkse braderie Oud Woensel.
 - reünie Dahliastraat.
 - voorlichtingsbijeenkomst senioren in Oud Woensel.
 - Ranja disco in Jagershoef en Social Sofa: mozaïeken en decoraties door kinderen.
 - kerstboomwensen in Jagershoef: kinderen maakten een kerstwens voor een buurtbewoner.

Aandacht voor kwetsbare bewoners

- In Son & Breugel heeft Domein intensief samengewerkt met politie en gemeente bij de aanpak van een paar ernstige overlastsituaties.
- De kansmakelaar in Vredesplein e.o. heeft een aantal bewoners met problemen bemiddeld naar hulpverlening.
- In Best is in overleg met de gemeente een woning aangekocht voor de huisvesting van een gezin waarvan de moeder zwaar lichamelijk gehandicapt is. Zonder deze woning zou het gezin niet bij elkaar kunnen blijven wonen.
- In 't Heerbeek is de alarminstallatie gewijzigd van een vast alarm gekoppeld aan het verpleeghuis naar een videofooninstallatie waarbij men zelf de zorgverlener kan kiezen. Deze voor bewoners ingrijpende wijziging is dankzij de inzet en toewijding van de complexbeheerder goed verlopen. Het gaat dan om kleine maar belangrijke zaken: bijvoorbeeld dat de complexbeheerder 's avonds nog eens teruggaat om een telefoon bij het bed te zetten van een negentigjarige bewoonster die helemaal overstuur en bang is omdat haar alarm het niet doet.

Vitaliteit

- In 2009 is voor alle buurten, en soms per complex, een quick scan gemaakt waarin sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht. Op basis van de analyse heeft het gebiedsteam een ontwikkelingsrichting benoemd voor verbetering van de leefbaarheid.
- Met de quick scan is de basis gelegd voor het opstellen van een jaarplan leefbaarheid. In 2010 krijgt dat verder vorm met het benoemen van de doelen en maatregelen of activiteiten per buurt. Dit plan dient als onderlegger voor de begroting 2011.

Uitgaven

Voor de activiteiten in het kader van de leefbaarheid van wijken heeft Domein op jaarbasis € 75,-- per woning beschikbaar.

In 2009 is in totaal € 412.348,-- besteed aan:

- bewonersparticipatie € 86.630,--
- complexbeheer € 78.266,--
- leefbaarheid € 247.452,--

Het totaalbedrag is exclusief de uitgaven voor de krachtwijken.

5.2 Wijkvernieuwing

Domein ziet haar verantwoordelijkheden in de wijkvernieuwingengebieden breed. Het gaat niet alleen om investeringen in stenen, maar ook om investeringen in sociale projecten en sociale infrastructuur. Om een bijdrage te leveren aan de integrale verbetering van de woon- en leefsituatie en de vitaliteit van de wijk, worden initiatieven genomen tot aankopen en tot investeringen in maatschappelijk vastgoed in het gebied.

Bloemenbuurt Zuid

Voor de ontwikkeling van de woningen in Bloemenbuurt Zuid in Eindhoven is gekozen voor een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met huurders en kopers, *Domijn*huis genaamd. Dit betekent dat de bewoners per blok gezamenlijk de opdrachtgever zijn voor de architect. De architect heeft tot taak voor het blok een plan te ontwikkelen binnen het vooraf aangegeven budget door Domein en door de huurders aan te geven woonwensen. Belangrijke argumenten om voor deze wijze van ontwikkelen te kiezen zijn maximale keuzevrijheid voor huurders en kopers en omdat CPO kansen biedt voor het ontwikkelen van een stevige sociale structuur nog voordat de nieuwe woningen zijn bewoond.

In 2008 hebben drie ontwikkelverenigingen de eerste ervaringen opgedaan met het gezamenlijk ontwerpen. Dit bleek minder eenvoudig dan verondersteld en in dat najaar is het proces stevig geëvalueerd en bijgesteld. De herstart en uitwerking naar een vervolgaanpak heeft een behoorlijke wissel getrokken op de inzet van alle partners. De gemeente heeft een subsidie van € 325.000,- uit het Woonfonds beschikbaar gesteld als bijdrage in de proceskosten en meerkosten. De extra inspanning heeft erin geresulteerd dat eind 2009 één ontwikkelvereniging aan het bouwen is en de andere twee ontwikkelverenigingen bouwplannen ontwikkeld hebben waarvoor draagvlak is.

Domein heeft lering uit de evaluatie getrokken en voor de 2^e fase de ontwikkelkaders scherper benoemd. De processtappen zijn helder en beter te overzien, wat deelnemers meer inzicht moet bieden in wat hen te wachten staat. Kopers blijven in alle fasen opdrachtgever.

Bij huurders is meer sprake van mede-opdrachtgeverschap, waarbij Domein pas in de realisatiefase de rol van opdrachtgever naar zich toe trekt, met de toekomstige huurders als adviseur.

Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt eveneens de CPO werkwijze toegepast. Eind 2009 is het masterplan Openbare Ruimte vastgesteld dat samen met de bewoners tot stand is gebracht. De nadere uitwerking tot inrichtingsplan - materiaalkeuze, straatmeubilair, detaillering straten en pleinen - wordt begin 2010 met de bewoners ter hand genomen.

Vredesplein en omgeving

In het woongebied Vredesplein en omgeving in de Eindhovense buurt Oud Woensel wil Domein in samenwerking met bewoners een vernieuwingsplan realiseren, waarbij het toekomstperspectief voor huidige bewoners en nieuwkomers centraal staat. Naast herstructurering van de bestaande woningvoorraad staat het realiseren van een duurzame sociale kwaliteit centraal. Daarbij gaat het om binding aan de buurt, sociale samenhang, mogelijkheden voor ontplooiing, kansen op de arbeidsmarkt en zelfredzaamheid. Vertrekpunt bij de aanpak zijn de kansen die bewoners zelf zien en hen te ondersteunen om mogelijke belemmeringen weg te nemen.

In 2007 is gestart met Huisbuurt, activerende huisbezoeken, samen met gemeente Eindhoven en Lumensgroep. Huisbuurt is met de laatste huisbezoeken in het voorjaar 2009 (voorlopig) afgerond. Eind 2008 is de aanpak geëvalueerd en besloten om de samenwerking tenminste tot en met 2011 voort te zetten vanuit het besef dat het realiseren van sociale stijging een langere inzet vraagt. Het zoeken naar "binding en verbinding" staat daarbij voorop, met als concrete invulling de inzet van een "kansenmakelaar" in 2009. De kansenmakelaar zoekt de mensen op, werkt met hen aan verbetering van het sociale perspectief en betreft daarbij ook de samenwerking met andere 'wijkpartners'. Er is duidelijk behoefte aan een dergelijke functie in de buurt, al zijn er nog verbeterlagen te maken.

In 2009 is een begin gemaakt met het opstellen van het bestemmingsplan. Alles is erop gericht om de bouwstart in 2012 mogelijk te maken. De fasering van de vervangende nieuwbouw is voor de bewoners van groot belang. Door vijf fases te onderscheiden wordt ingezet op zoveel mogelijk terugkeerders maar één keer te laten verhuizen. Voor de eerste fase zal dat echter niet mogelijk zijn. De gesprekken over het sociaal plan zijn inmiddels met het bewonerscomité Vredesplein e.o. gestart. In het voorjaar 2010 wordt de ondertekening van het sociaal plan verwacht.

Ontwikkeling maatschappelijke voorzieningen

Domein ziet een rol voor haar weggelegd in de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen in beide wijkontwikkelingsgebieden. Maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan een prettig leefklimaat, ondersteunen de positieverbetering van bewoners en bevorderen een levensloopbestendige wijk.

In het kader van de wijkontwikkeling van Bloemenbuurt Zuid is samen met de gemeente een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor een [buurt-ontmoetingsruimte](#) (BOR) aan de Geraniumstraat als voorzieningencluster bij spilcentrum en kerk. De studie heeft aangetoond dat op basis van de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden onvoldoende draagvlak binnen de buurt bestaat voor realisatie van een ontmoetingsruimte en dat het financieel niet haalbaar is. Misschien komt er een vervolg om te bezien of een ontmoetingsruimte in een beperktere vorm mogelijk is.

In het kader van de wijkontwikkeling Oud Woensel hebben Domein en gemeente Eindhoven in april 2008 een intentieverklaring ondertekend om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een [voorzieningencluster](#). Het is niet gelukt de studie in 2009 af te ronden. Er staan nog veel vragen open. In het voorjaar van 2010 dient er duidelijkheid te komen.

Krachtwijken

In Eindhoven zijn drie wijken door het Ministerie van VROM aangewezen als zijnde krachtwijken. De wijken Doornakkers, Woensel-West en Bennekel kunnen rekenen op extra aandacht van rijk, gemeente, corporaties en overige partijen met als doel de leefbaarheid en sociale problematiek in deze wijken aan te pakken. Volgens de plannen van de rijksoverheid dragen de corporaties hier landelijk per jaar € 250 miljoen aan bij gedurende 10 jaar.

Domein heeft slechts beperkt bezit in 2 van de 3 aandachtswijken, namelijk Woensel-West en de Bennekel. In beide wijken wordt de ontwikkeling aandachtig gevolgd en neemt Domein waar nodig zelf initiatief.

Domein komt in aanmerking voor vrijstelling van de heffing voor de krachtwijken omdat zij in Woensel-West meer dan 15% van het bezit heeft. Voorwaarde voor vrijstelling is verder dat Domein een substantiële bijdrage levert binnen de krachtwijken waar zij bezit heeft. Deze bijdrage levert Domein op de volgende manier:

- a. In Woensel-West neemt woningcorporatie Trudo als grootste woningbezitter het voortouw. Domein neemt deel aan projecten die relevant zijn voor haar bewoners. Zo heeft Domein in 2009 de kwartiermaker van GGzE in Woensel-West financieel gesteund met € 100.000,-. De kwartiermaker creëert met activiteiten op een eigen plek (de Tulp) een netwerk dat mensen in een sociaal isolement steun moet bieden bij hun maatschappelijke participatie.
- b. In de Bennekel is er geen specifieke trekker en verloopt de afstemming via een regiegroep bestaande uit vertegenwoordigers namens gemeente, bewoners en corporaties. In de Bennekel financiert Domein de krachtwerker (€ 80.000,-), een nieuwe functionaris die wordt aangesteld om zorg en dienstverlening te coördineren en de cirkel van machteloosheid rond complexe probleemsituaties te doorbreken. In 2009 is deze krachtwerker van start gegaan.

5.3 Sociaal beheer

Zorg voor kwetsbare mensen is een belangrijk aspect van onze visie op leefbaarheid. Dit vraagt een actieve houding van onze medewerkers die contacten hebben met klanten. Zij dienen zich een beeld te vormen of de kwetsbare klanten de hulp en ondersteuning krijgen die zij nodig hebben om prettig te wonen. De hulp of ondersteuning dient veelal door andere instanties te worden geleverd. De bijdrage die Domein levert is signaleren, initiatief nemen voor contacten, regelen, bevorderen en soms erop toezien dat er daadwerkelijk hulp wordt geboden.

Preventie uithuiszetting

Inherent aan de primaire taak van de corporatie is dat zij waar dat mogelijk is uithuiszetting voorkomt. Wanbetaling of overlast zijn veelal een symptoom van onvermogen en uithuiszetting is een sanctie, geen oplossing. Dat neemt niet weg dat soms van deze sanctie gebruik gemaakt moet worden, zeker waar het woongenot van andere huurders in het geding is of er afspraken keer op keer niet worden nagekomen.

Om uithuiszetting wegens huurschuld te voorkomen heeft Domein een contract met Leger des Heils voor begeleiding van huurders met betalingsproblemen in Eindhoven. Een soortgelijk contract is er met Neos voor de begeleiding van huurders in Best en Son & Breugel. Zodra er gesignaleerd wordt dat er een problematische huurachterstand is die niet ingelopen wordt, biedt Domein betrokken huurder de begeleiding aan. In 2009 bedroegen de kosten voor de begeleiding € 14.500,--.

	Aantal begeleid		Positief resultaat		Geen resultaat		Doorloop naar volgend jaar	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Leger des Heils	8	15	5	6	2	4	1	5
Neos	4	9	2	3	1	1	1	5
Totaal	12	24	7	9	3	5	2	10

In 2009 zijn minder huishoudens begeleid dan in 2008, maar verhoudingsgewijs met meer resultaat. De afname in begeleiding ter voorkoming van huurschuld is niet gepaard gegaan met meer ontruiming.

Ontruiming

In 2009 hebben 13 ontruiming plaatsgevonden; het betrof in alle gevallen één- of tweepersoonshuishoudens.

	2009				2008			
	Totaal	Best	Eindhoven	Son & Breugel	Totaal	Best	Eindhoven	Son & Breugel
Huurachterstand	12	2	8	2	10	1	9	0
Overlast/onderhuur/geen hoofdverblijf	0	0	0	0	0	0	0	0
Hennep	1	0	1	0	2	1	1	0
Totaal	13	2	9	2	12	2	10	0

Het aantal ontruiming in 2009 is vrijwel gelijk aan het aantal ontruiming in 2008 en aanzienlijk minder dan het aantal ontruiming in de jaren daarvoor. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het strakke incassobeleid dat Domein in de loop van 2007 heeft ingevoerd. Er wordt in een vroeg stadium contact gezocht met huurders met een huurachterstand en ook wordt de deurwaarder eerder ingeschakeld. Daarnaast biedt Domein mensen met een huurachterstand begeleiding aan.

Eind 2009 is Domein, samen met gemeente Eindhoven, Woonbedrijf en Wooninc., van start gegaan met een pilot ter voorkoming van ontruiming door tijdige aanbidding van schuldhulpbegeleiding. Door snelle signalering en doorverwijzing kunnen huurders met hun totale schuldenlast bij de dienst schuldhulpverlening van de gemeente Eindhoven terecht en wordt niet enkel een oplossing gezocht voor de huurschuld bij de corporaties.

Ondersteuning

Om mensen die hun eigen woning niet meer op orde krijgen te ondersteunen, maakt Domein soms gebruik van de diensten van Present. Present slaat een brug tussen mensen die hulp nodig hebben en hulp willen bieden. Vrijwilligersgroepen doen één dag een klus bij iemand die dat hard nodig heeft en daardoor weer een doorstart kan maken. Present begeleidt de vrijwilligers en onderhoudt de contacten met de hulpvrager en/of diens begeleiders.

In 2009 heeft Domein eenmaal Present ingeschakeld voor hulp met een verhuizing van een bewoonster naar tijdelijke huisvesting in verband met ingrijpende onderhoudswerkzaamheden aan haar woning in Best.

2° Kansbeleid

Domein geeft in samenwerking met de andere Eindhovense corporaties uitvoering aan het zogenaamde Sancties- en Kansenbeleid.

Dit houdt in dat één lijn wordt getrokken 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 2° kans. Slechts bij zeer grove misdragingen is geen 2° kans mogelijk zoals bijvoorbeeld bij 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.

Eind 2009 stonden 618 personen op de lijst (2008: 444). Hiervan heeft Domein er 85 geplaatst (2008: 59). Dit aantal is een saldo van personen die op de lijst worden geplaatst of er juist van worden verwijderd. Het merendeel van deze personen is op de lijst geplaatst vanwege (huur)schulden bij de corporaties.

Buurtbemiddeling

Om prettig wonen te ondersteunen en escalatie van burenoverlast te voorkomen, maakt Domein actief gebruik van de mogelijkheden die Buurtbemiddeling biedt. Buurtbemiddeling is een onafhankelijke organisatie waarin vrijwilligers geschoold en gecoacht worden om bij conflicten tussen burens te bemiddelen.

In Eindhoven wordt buurtbemiddeling volledig door de gemeente gesubsidieerd. De ervaringen met deze vorm van bemiddeling zijn positief. Reden voor Domein om de buurtbemiddeling ook te promoten in Best en Son & Breugel. In deze gemeenten staat buurtbemiddeling echter nog in de kinderschoenen en wordt de organisatie verschillend opgepakt. Domein investeert in deze vorm van bemiddeling en is bereid hierover met gemeenten afspraken te maken.

Domein verwijst huurders die hulp vragen in verband met conflicten met de burens naar buurtbemiddeling. In 2009 gebeurde dat in 7 situaties in Eindhoven, 2 keer in Best en 4 keer in Son & Breugel.

Buurtbemiddeling is niet voor alle situaties een oplossing. Het biedt vooral ondersteuning bij een verstoorde communicatie tussen burens. Bij ernstige vormen van overlast neemt Domein zelf initiatief om oplossingen aan te dragen, dan wel sancties op te leggen. Vaak is sprake van onderliggende ernstige verslavingsproblematiek en/of ernstige psychische problematiek. Een goede en op resultaat gerichte samenwerking met politie, Veiligheidshuis en hulpverleners is daarbij onontbeerlijk. Domein participeert hiervoor in het zogenaamde woonoverlast- en woonzorgoverleg met voornoemde instanties.

Woonwagengebeheer

Domein beheert zes woonwagelocaties voor gemeente Best en gemeente Son & Breugel: 74 woonwagelocaties, 23 woonwagens en 20 chalets op woonwagelocaties. Het beleid en beheer is gericht op het bieden van perspectief aan woonwagelocatiebewoners op het vlak van onderwijs, huisvesting en werk, ook wel normalisatie genoemd. Het gaat daarbij vooral om het inhalen van achterstanden en verminderen van uitsluiting en segregatie.

In het kader van handhaving en beheer zijn in 2009 in Best op locatie Terraweg 2 standplaatsen geformaliseerd en is 1 nieuwe woonwagen gerealiseerd op locatie Gaskendonk in Son & Breugel. Ter vervanging van de bestaande voorraad zijn 3 nieuwe woonwagens besteld voor plaatsing in 2010.

Er is een apart leefbaarheidsfonds opgericht dat wordt ingezet voor leefbaarheidsprojecten en stimulering van het eigen woningbezit van woonwagelocatiebewoners. In 2009 zijn twee aanvragen voor een nieuwe woonwagen in behandeling genomen, waarvan er één aanvraag is toegewezen.

6 MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN

Inleiding

Was de financiële sturing in 2008 voor woningcorporaties reeds uitdagend door de kredietcrisis, in 2009 is daar nog een economische crisis bovenop gekomen. Het gevolg van de economische crisis is dat met name de verkoop van nieuwbouwprojecten minder vlot verloopt en het aantrekken van financiering duurder is geworden door hoge liquiditeitsopslagpercentages.

De resultaten van de sector staan al onder druk door de invoering van de integrale vennootschapsbelasting enerzijds en de risico's in realisatie van de huur- en verkoopopbrengsten anderzijds. Het financiële toezicht vanuit het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is mede daardoor vorig jaar aangescherpt.

Ook de politiek laat de positie en taak van corporaties niet onberoerd. De Europese beschikking over staatssteun stemt niet tot grote vreugde omdat het de huisvesting van doelgroepen in het sociale segment beperkt, de nieuwe regels extra administratieve last met zich meebrengt en de financiering van niet geborgde leningen duurder zal worden.

Verder bestaat de indruk dat de sector een bijdrage moet gaan leveren aan de bezuinigingen van de overheid. Er wordt gedacht aan het verruimen van het huurprijsbeleid in ruil voor een te verstrekken bijdrage in de huurtoeslag.

De sector is opgeroepen meer inzicht te geven in de uitgaven voor leefbaarheid. Domein heeft al een eerste stap in 2006 gezet door de transparantiebalans te introduceren.

Tenslotte, volgens de algemene publieke opinie heeft de sector een groot vermogen. Echter dat vermogen staat niet op de bank maar is geïnvesteerd in stenen voor betaalbare huurwoningen. Het vermogen is dus niet in liquide vorm aanwezig.

Als Domein al haar woningen zou verkopen zou een marktwaarde kunnen worden gerealiseerd maar tegelijkertijd zou Domein haar maatschappelijke doelstelling niet meer kunnen waarmaken en geen betaalbare huurwoningen meer kunnen verhuren.

De economische crisis is voor Domein reden om nog scherper te gaan sturen op kasstromen.

6.1 Financieel beleid en resultaat

Domein heeft de afgelopen jaren al een aantal stappen gemaakt in de financiële sturing van haar ambities, wat het gemakkelijker maakt om in de huidige context adequaat te reageren. Voor Domein zijn er drie belangrijke pijlers in de financiële sturing:

1. Voldoen aan minimale rendementseisen in zowel de exploitatie bestaand bezit als in de vastgoedontwikkeling.
2. Het hebben van positieve operationele kasstromen.
3. De solvabiliteit mag niet dalen onder een minimaal gewenst niveau. Voor de bepaling van dit laatste wordt aansluiting gezocht bij het risicoprofiel zoals dit jaarlijks door het Centraal Fonds van Domein wordt gemaakt op basis van de vijfjaarlijkse prognose.

Domein heeft voor deze 3 pijlers een set van financiële sturingsratio's ontwikkeld en deze worden gehanteerd voor het onderbouwen van investeringsbeslissingen, doorrekenen van onze ambities en het maken van scenariobegrotingen. Een aantal van de sturingsratio's zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen.

Beoordeling toezichthouders

Het WSW heeft Domein in de jaarlijkse beoordeling onveranderd kredietwaardig beoordeeld, maar tegelijkertijd uit voorzichtigheid het faciliteringsvolume, mede gebaseerd op de opgegeven prognose van investeringen, beperkt tot 2 jaar in plaats van 3 jaar. Domein heeft het restantvolume in 2009 nog niet benut maar heeft gewacht op de daling van de liquiditeitsopslagpercentages bij een historisch gezien lage basisrente.

In de jaarlijkse oordeelsbrief is het Ministerie van VROM, mede op basis van advies van het CFV, van mening dat de voorgenomen activiteiten van Domein in de periode 2009 tot en met 2013 passend zijn bij de financiële mogelijkheden. Uit een door het CFV uitgebracht financieel oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit ultimo 2009 voldoende was.

Vennootschapsbelasting (VpB)

In 2009 is hard gewerkt aan de fiscale jaarrekening 2008. Het fiscale resultaat 2008 is becijferd op ± € 1,9 miljoen waarover we € 485K belasting moeten betalen. Genoemd resultaat is verwerkt in de jaarrekening 2009. De fiscale jaarrekening 2009 moet nog worden gemaakt en het is mogelijk dat de uiteindelijke belastingplicht afwijkt van de in de jaarrekening 2009 berekende belastingplicht. In de jaarrekening

2009 is een fiscaal jaarresultaat berekend van € 2,3 miljoen en derhalve een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting van € 0,583 miljoen. De in de jaren 2006 t/m 2008 gevormde herinvesteringsreserve ten bedrage van € 819.000,- werd in 2008 geheel fiscaal aangewend ten gunste van het gereedgekomen project 't Ven.

Resultaat 2009 en prognose 2010-2014

Het jaarresultaat na belasting over 2009 bedraagt € 17,2 miljoen positief.

Voor 2009 was € 4,5 miljoen positief begroot.

Er is derhalve voor € 12,7 miljoen een hoger resultaat gerealiseerd dan was begroot.

Er zijn 2 belangrijke oorzaken voor dit verschil. Deze worden onderstaand verklaard (bedragen x € 1 miljoen)

Onderdeel	Jaarrekening	Begroting	Vershil	Toelichting
Waardeveranderingen	31,3 *	10,7	20,6	Verkoop aan het Wif in 2010 is ingerekend (ca. € 10 miljoen) in de bedrijfswaarde en de rentabiliteitscorrectie van alle toekomstige leningcontracten is ingerekend (ca. € 9,5 miljoen).
Verkoopopbrengsten	4,1	15,1	-/- 11,0	Transport van woningen verkocht aan Wif vindt in 2010 plaats.

* betreft: zie winst- en verliesrekening no. 33 (€ 12,4 miljoen) + no. 44 (€ 18,9 miljoen)

Onderstaand is het jaarresultaat voor 2009 met een doorkijk tot en met 2014 volgens de transparantiemethode opgenomen.

Domein hanteert de transparantiemethode om op deze wijze inzicht te geven in het vastgoed en maatschappelijk resultaat van haar activiteiten. Een en ander houdt in dat het financiële resultaat wordt opgedeeld naar resultaat uit reguliere vastgoedactiviteiten (verhuur en verkoop) en resultaat uit maatschappelijke activiteiten. Het resultaat uit reguliere vastgoedactiviteiten vormt het budget 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 en hierover achteraf verantwoording af te leggen.

Voor de beoordeling van de jaarresultaten in de tijd hanteert Domein een minimaal gewenste interest dekkingsratio van 1,45 en een aflossingspotentieel op vreemd vermogen van 2%. Deze laatste sluit aan bij de eis van het WSW. Uit onderstaand overzicht blijkt dat Domein de komende jaren ruimschoots voldoet aan de minimale normen.

Verder blijkt uit de prognose dat Domein de komende 5 jaren aanzienlijke bedragen (€ 85,9 miljoen) onrendabel gaat uitgeven voor nieuwbouw, herstructurering en energiebesparende maatregelen. Voor dit bedrag is ultimo 2009 reeds een voorziening onrendabele investeringen opgenomen voor een bedrag van € 46,2 miljoen. De onrendabele investeringen worden voor een deel gefinancierd door de resultaten uit verhuur en verkoop. Voor het overige komen de maatschappelijke bestedingen ten laste van het eigen vermogen.

**Jaarresultaat 2009 tot en met 2014 volgens transparantiemethode
(bedragen x € 1000,-)**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal 2010-2014
Resultaat uit vastgoedactiviteiten							
verhuur	26.166	4.888	6.540	5.060	4.533	5.304	26.326
heffing	0	0	0	0	0	0	0
verkoop	4.053	6.287	5.780	5.771	7.384	5.536	30.758
Totaal =budget voor maatschappelijke bestedingen	30.220	11.174	12.321	10.832	11.917	10.840	57.084
Maatschappelijke bestedingen							
- Renovaties (onrendabele investeringen)	0	0	0	3.786	0	0	3.786
- Nieuwbouw (onrendabele investeringen)	11.745	4.798	3.996	0	0	10.089	18.884
- Herstructurering (onrendabele investeringen)	0	0	0	0	0	0	0
- Aankoop maatschappelijk vastgoed (onrendabele investeringen)	419	1.000	1.023	1.046	1.069	1.093	5.230
- Aanpassen woningen voor ouderen	95	126	125	127	129	131	638
- Leefbaarheidsuitgaven	589	836	823	827	831	837	4.155
- Energiebesparende maatregelen	90	750	1.255	1.255	1.255	1.255	5.770
- Woonwagengebeleid	52	255	1.209	180	120	120	1.884
Totaal maatschappelijke bestedingen	12.990	7.765	8.431	7.221	3.404	13.525	40.346
Totaal resultaat	17.230	3.409	3.890	3.611	8.513	-2.685	16.738
Interest Dekkings-Ratio norm 1,45	2,18	2,27	2,45	1,73	1,57	1,55	
Aflossings-potentieel VV norm 2%	5,4%	4,3%	4,8%	3,3%	2,7%	2,7%	

Minimale solvabiliteit en risicobeheersing

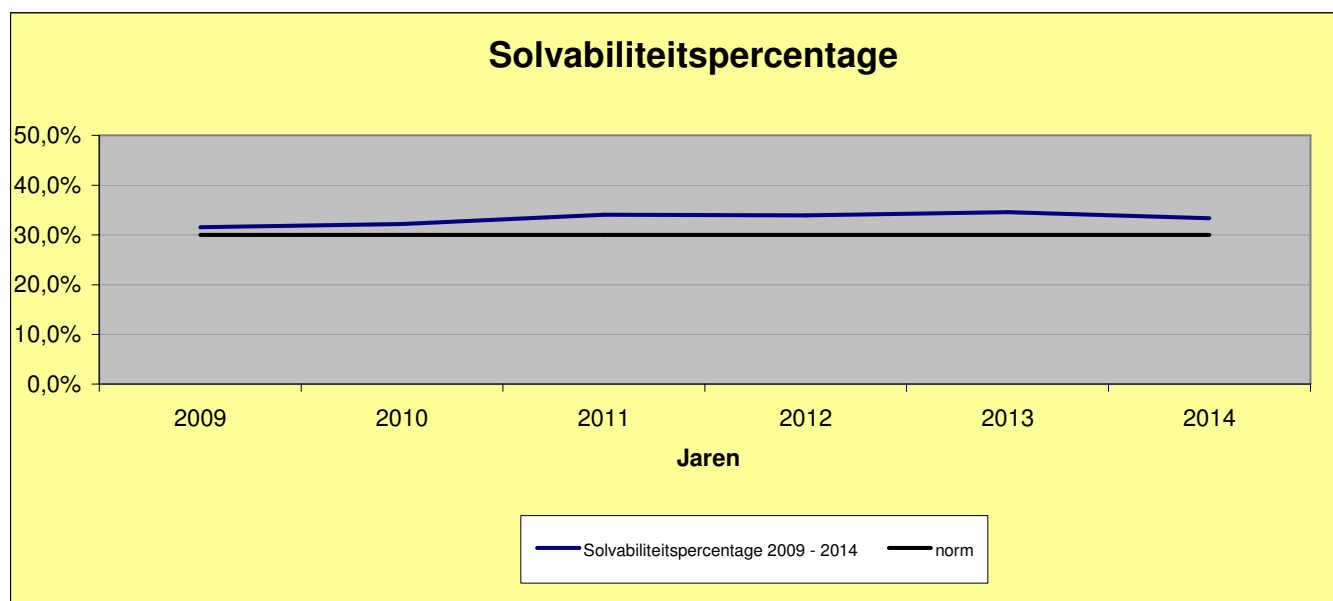
Om de financiële continuïteit op langere termijn te waarborgen en tegenvallende financiële resultaten te kunnen opvangen hanteert Domein een minimale solvabiliteitseis. Voor de bepaling van de minimale solvabiliteitspositie gaat Domein uit van het risicoprofiel zoals dit jaarlijks door het Centraal Fonds middels het continuïteitsoordeel wordt vastgesteld. Voor 2009 heeft het Centraal Fonds het risicoprofiel wederom bepaald op basis van de jaarrekening 2008 en de ingediende plannen voor de jaren 2009 t/m 2013. Domein dient bij het Centraal Fonds zowel de definitieve plannen van nieuwbouw en herstructurering in als plannen in acquisitie. Op basis van de ingediende plannen 2009 t/m 2013 heeft het Centraal Fonds de minimum gewenste solvabiliteit op 27,6% gewaardeerd. Dit is gebeurd op basis van de volgende risicofactoren die in onderstaande tabel vergeleken worden met het landelijk gemiddelde en het regio gemiddelde (SRE):

	Landelijk gemiddelde CFV 2009	Regio gemiddelde (SRE)	Domein 2009
- Marktrisico	6,1%	5,9%	8,6%
- Macro-economisch risico	13,6%	18,4%	23,7%
- Operationeel risico	5,5%	5,7%	11,2%
- Vpb-beklemming	2,0%	2,3%	0%
- Totaal risico *	18,2%	22,7%	27,6%

* Het totaal risico is niet de optelsom omdat in de bepaling van de risico's een aantal dubbels zitten.

Het risicoprofiel van Domein is in vergelijking met het landelijk gemiddelde redelijk hoog. Dit wordt met name veroorzaakt door de omvang van onze verkoopportefeuille zowel in bestaand bezit als belegd in nieuwbouwplannen. Domein hanteert in afwijking van het Centraal Fonds een minimale solvabiliteit van 30% omdat de wijze van berekening van de bedrijfswaarde door het Centraal Fonds in negatieve zin afwijkt van onze berekeningswijze. Met name de grond wordt door het Centraal Fonds zeer laag gewaardeerd.

Uit onderstaande prognose blijkt dat de solvabiliteit van Domein niet onder de minimale grens van 30% komt. Daarnaast blijft de rentegevoeligheid (uitgedrukt als loan to value) onder de maximale grens van 75%.



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Weerstandsvermogen (solvabiliteit) norm min 25%	31,8%	32,2%	34,1%	33,9%	34,6%	33,3%
Rentegevoeligheid (loan to value) norm max 75%	55,1%	63,4%	62,6%	66,7%	66,6%	65,0%

Naast de sturing op voldoende solvabiliteit voor het kunnen opvangen van de risico's heeft Domein in 2009 ook een vervolg stap gemaakt met het in de organisatie opzetten van risicomanagement. De bedoeling hiervan is dat risico's in de bedrijfsprocessen door de leidinggevenden worden onderkend en deze hier vervolgens ook actief op sturen.

Op basis van de ambities in het ondernemingsplan heeft Domein een risico-scan gemaakt waarvan de 3 belangrijkste risico's zijn:

1. Verwachte verkoopopbrengsten in de nieuwbouw worden niet gerealiseerd.
2. Verwachte verkoopopbrengsten in bestaand bezit worden niet gerealiseerd.
3. Te betalen vennootschapsbelasting is hoger dan voorzien.

Voor al deze risico's zijn maatregelen benoemd en op de realisatie van deze maatregelen wordt actief gestuurd. Overigens sluiten deze risico's ook aan bij degene die het Centraal Fonds heeft benoemd. Naast het actief sturen op de risicomatregelen heeft Domein in verband met de huidige economische crisis verschillende slecht weer scenario's doorgerekend. Om de scenario's sneller in beeld te brengen heeft Domein in 2009 geïnvesteerd in een nieuw softwarepakket WALS. Bij deze scenario's wordt rekening gehouden met tegenvallende verkoopresultaten. Wanneer wordt uitgegaan van de definitieve en dus onomkeerbare nieuwbouwprojecten en, gezien de marktomstandigheden, een deel van de geplande verkopen niet (omzetting naar huur) of later wordt gerealiseerd komt Domein niet in de problemen.

Financieringen en beleggingen

Het vigerende treasurystatuut van Domein dateert van 2006.

De belangrijkste uitgangspunten in dit statuut zijn:

1. 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.
2. Zorgdragen voor kosteneffectief en efficiënt betalingsverkeer.
3. Het jaarlijks opstellen van een treasuryjaarplan en het voeren van een actueel liquiditeitenbeheer ter ondersteuning van bovenstaande primaire uitgangspunten.

Domein heeft een treasurycommissie die 4 keer per jaar bijeenkomt. In de treasurycommissie worden de liquiditeitsprognoses besproken en wordt bepaald of aanvullende acties voor de financiering nodig zijn. In 2009 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

In 2009 zijn 2 nieuwe leningen gestort van € 10 miljoen. Deze leningen waren reeds afgesloten in 2008. De rentepercentages en looptijden bedragen respectievelijk 4,895%/35 jaar en 4,92%/30 jaar.

In 2009 is de rente op beleggingen flink gedaald. Domein heeft getracht binnen de kaders van het treasurystatuut voor tijdelijk overtollige middelen een zo gunstig mogelijk rendement te realiseren. Ultimo 2009 heeft Domein tijdelijk overtollige middelen uitstaan bij de Rabobank ten bedrage van € 15,3 miljoen. Het genoemde bedrag staat verdeeld over diverse spaarrekeningen tegen variabele rente omdat de vergoeding op deposito zeer laag was.

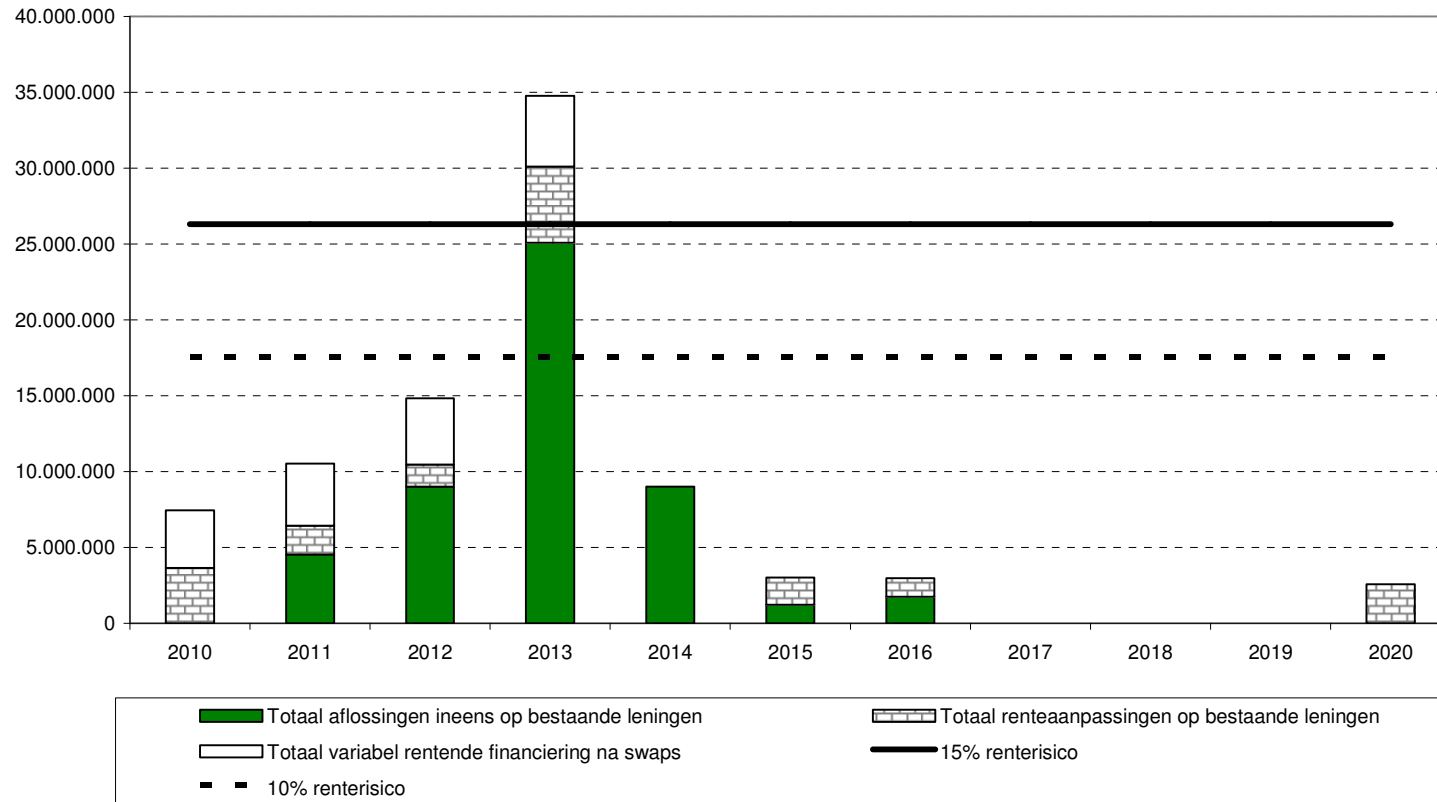
Binnen Futura neemt Domein deel aan een rentecompensatiestelsel dat wordt gevormd door rekening-courant kredietlimieten. Concreet betekent dit dat Domein een kredietlimiet van maximaal € 14,6 miljoen bij de BNG heeft. De omvang van deze kredietfaciliteit blijft binnen de norm van het WSW van 7,5% van de materiële vaste activa.

Overzicht huidige portefeuille

Eind 2009 bestaat de leningenportefeuille uit een 33-tal leningen met een gezamenlijk leningbedrag van € 175,4 miljoen. De gemiddelde (gewogen) rentevoet bedraagt 4,56%.

Het renterisico volgens de normen van het WSW is gedefinieerd als het totaal van de jaarlijkse eindaflossingen en de renteherzieningen langlopende leningen, verminderd met de reeds nieuw aangetrokken langlopende leningen. Volgens de normen van het WSW en het Domein treasurystatuut mag het renterisico in enig jaar niet hoger zijn dan 15% van het totaal restant hoofdsom van de lange leningenportefeuille. In onderstaande grafiek wordt het verloop van het WSW-renterisico getoond.

Renterisicoprofiel Domein volgens definitie WSW



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat het renterisico in 2013 boven de norm van 15% ligt. Het WSW staat het indekken van het renterisico tot drie jaar vooruit toe. Dit betekent dat het renterisico in het jaar 2013 vanaf 2010 kan worden ingedekt

6.2 Prestatieafspraken met gemeenten

Domein wil met alle gemeenten waarin zij werkzaam is prestatieovereenkomsten afsluiten. Het zoeken naar de juiste vorm en de afstemming met andere partners kost nog steeds veel tijd. In iedere gemeente verloopt het proces anders, afhankelijk van de beleidscontext en de opvattingen van bestuurders.

Prestatieafspraken Best

De jaarlijks op te maken prestatieafspraken worden gebaseerd op de Kadernotitie 2006. Voor 2009 is voor het eerste gekozen om alleen die zaken te benoemen waaraan Domein en de gemeente ieder een bijdrage moeten leveren om tot een resultaat te komen. De prestatieafspraken zijn voor 2009 opgesteld rond 'voldoende betaalbare woningen, kwaliteit van de woningvoorraad en maatschappelijke ondersteuning'. Domein heeft door vertrek van de ambtenaar eind 2009 eenzijdig een evaluatie opgesteld en een voorzet voor 2010 gemaakt. In 2010 zal de draad weer worden opgepakt met een nieuwe wethouder en een nieuwe ambtenaar om te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

Prestatieafspraken Eindhoven

Begin 2009 zijn de prestatieafspraken getekend voor het lopende jaar. Domein heeft over het algemeen voor de gehele breedte van deze afspraken goed gepresteerd. Domein en de gemeente zijn in 2009 gestart met de prestatieafspraken voor 2010 en met meerjarige afspraken 2010-2015. Daarbij wordt geprobeerd de wederkerigheid van de afspraken meer inhoud te geven.

Prestatieafspraken Son & Breugel

Domein dringt al jaren aan op het maken van jaarlijkse prestatieafspraken bij de gemeente Son & Breugel. De gemeente heeft aangegeven hiermee te willen wachten totdat de nieuwbouwlocatie Sonniuspark op de rails stond.

In 2009 hebben gemeente Son & Breugel en Domein een samenwerkingsovereenkomst getekend inzake Sonniuspark. Hierin zijn afspraken over de nieuwbouw vastgelegd. Deze afspraken hebben ook een relatie met het bestaande bezit van Domein (onder andere het aantal te verkopen woningen in het bestaande bezit).

Gemeente Son & Breugel start in 2010 met het opstellen van een woonvisie. Domein neemt deel in de klankbordgroep. Als de woonvisie gereed is zullen concrete prestatieafspraken worden vastgelegd.

6.3 Steunen van goede doelen

Ieder jaar bekijkt Domein samen met de Klantenraad aan welke goede doelen zij een bijdrage wil leveren. Dit uiteraard binnen het wettelijke kader van het Ministerie van VROM dat stelt dat niet meer dan 0,3% van het balanstotaal aan goede doelen mag worden gegeven. In 2009 heeft Domein besloten dat het goede doel te maken moet hebben met de werkzaamheden van Domein.

In 2009 heeft Domein aan Present een schenking gedaan van € 10.000,--. Stichting Present is een organisatie die vrijwilligers mobiliseert om één dag per jaar de handen uit de mouwen te steken ten behoeve van de leefbaarheid op een specifiek adres, in een buurt of in een wijk. Voorbeelden van concrete projecten zijn: het schoonmaken van een verwaarloosde woning met een bewoner met psychische problemen, inrichten en gebruiksklaar maken van het inloophuis voor mensen met psychische problemen of het schoonmaken van de openbare ruimte in buurten.

Gezien de werkwijze van Present, verbinding leggen tussen institutionele hulpverleners enerzijds en vrijwilligers anderzijds en de bijdrage die concreet wordt geleverd aan mensen in onze wijken en buurten heeft Domein besloten Present te ondersteunen met een jaarlijkse bijdrage van € 10.000,--.

7 MEEPRATEN

7.1 Klantenraad

In de samenwerking met de Klantenraad wordt de routeplanner en de planning- en controlcyclus van Domein gevolgd. Dit betekent dat begroting en jaarrekening, de jaarlijkse bijstelling van de strategische keuzes onderwerp van overleg zijn. Ook wordt de Klantenraad periodiek geïnformeerd over de voortgang van majeure projecten in de organisatie en over de voortgang van de wijkvernieuwing.

Er zijn in 2009 drie nieuwe mensen toegetreden tot het bestuur van de Klantenraad.

In 2009 bracht de Klantenraad advies uit over:

- Prestatieafspraken met de gemeente Eindhoven
- Beleid voor schuttingen en poorten, voor bomen, voor inbouwapparatuur en voor schotelantennes
- Huurverhoging
- Regeling vergoeding bij onderhoud en verbetering
- Algemene voorwaarden

Er vond in het voorjaar en in het najaar een overleg plaats tussen de Klantenraad, de door de Klantenraad voorgedragen commissarissen en de directie van Domein. Het najaarsoverleg had als thema het vergroten van de betrokkenheid van bewoners.

7.2 Bewonersoverleg

Overleg met bewonerscommissies

Domein kent 19 bewonerscommissies: 10 in Eindhoven, 5 in Best en 4 in Son & Breugel. Het overleg met deze commissies vindt zo vaak plaats als er behoefte aan is. In ieder geval wordt de betreffende commissie bij de voorbereiding van onderhoudswerkzaamheden betrokken.

Bewonersdag

Domein en de Klantenraad evalueerden gezamenlijk de bewonersdag van 2008. Geconcludeerd werd dat niet alle bewoners waardering hebben voor de pogingen de afgelopen jaren om de bedankactiviteit een leerzaam of inspirerend tintje te geven. Afgesproken is dat er voortaan onderscheid gemaakt wordt tussen bedanken en inspireren. In december 2009 zijn alle actieve bewoners op een feestelijke en goed verzorgde avond bedankt. De reacties waren zonder uitzondering positief. De inspirerende activiteit vindt in 2010 plaats.

7.3 Klachtenafhandeling

Klachtenregeling

In 2009 lag het aantal klachten met 54 op hetzelfde niveau als in 2008. Het tijdig afhandelen van klachten is vergeleken met 2008 verbeterd, maar nog altijd boven de norm van 10%. In 2008 is 20% te laat afgehandeld, in 2009 is dit percentage verlaagd tot 13. In 2009 vond op het onderdeel klachtenafhandeling geen KWH-meting plaats. Eind 2009 is een begin gemaakt met het actief enquêteren van klagers om meer zicht te krijgen op wat er mogelijk aan de afhandeling schort.

	2009	2008	2007
Aantal klachten	54	51	78
Percentage te laat afgehandeld	13	20	40

Klachtencommissie conform art.16 BBSH

In drie gevallen hebben klagers zich tot de Klachtencommissie gewend. In één geval is de klacht door Domein opgelost. In twee gevallen is Domein in het gelijk gesteld. In 2009 zijn aan de Klachtencommissie geen geschillen uit de Bloemenbuurt Zuid voorgelegd.

7.4 Kwaliteit van de dienstverlening

Om de kwaliteit van de dienstverlening te bewaken laat Domein de dienstverlening toetsen door KWH, instituut voor kwaliteitszorg in de corporatiesector. Ieder jaar worden enkele labelonderdelen getoetst aan de hand van vragenlijsten waarmee huurders een oordeel wordt gevraagd over de klantgerichtheid van Domein en leggen zogeheten mysteryshoppers verrassingsbezoeken af om het klantgericht handelen in de praktijk waar te nemen.

Label onderdeel	Eindcijfer 2009	Vorige meting
Corporatie bezoeken	7,8	7,8
Woning zoeken	7,4	7,7
Woning betrekken	7,6	7,7
Huur betalen	8,0	8,3
Reparatie uitvoeren	7,9	7,7

De gemiddelde eindscore op deze onderdelen is een 7,7. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde van 7,8 in voorgaande jaren.

Aangezien voor alle onderdelen een hogere score is behaald dan de norm, doorgaans een 7, is Domein voor deze onderdelen geslaagd. Domein mag het KWH-label behouden omdat uiteindelijk ook voor het onderdeel 'corporatie bellen' een score van 7,2 is behaald.

In 2009 is de telefonische bereikbaarheid van Domein volgens de zogeheten continumeting bepaald. Dit betekent dat er per jaar drie meetperioden worden gehouden waarbij elke meetperiode met een tussenrapportage wordt afgesloten. Het gemiddelde van de drie perioden levert het eindresultaat op. De norm voor het resultaat is een 7,0. Voor de continumeting is gemiddeld over drie metingen een 6,4 gescoord. Deze score geeft in combinatie met een score van 7,98 voor de schriftelijke meting, een eindscore van 7,2 voor het labelonderdeel 'corporatie bellen'.

Domein scoort met een continumeting beduidend minder goed voor de telefonische bereikbaarheid dan bij één jaarlijkse meetperiode. Een punt van aandacht voor 2010 om voldoende kwaliteit te blijven leveren.

7.5 Overleg met de Ondernemingsraad

In 2009 is de samenstelling van de Ondernemingsraad gewijzigd door vertrek van een OR-lid. De enige kandidaat heeft vervolgens in de Ondernemingsraad zitting genomen.

Er is gedurende het hele jaar constructief overleg geweest met de Ondernemingsraad. De volgende onderwerpen zijn hierbij onder andere aan bod gekomen:

- Beoordelen en belonen binnen de personeelsevaluatiecyclus van Domein. Door zowel de Ondernemingsraad als de directie is de systematiek geëvalueerd (met medewerkers en leidinggevenden) en in 2009 is overeenstemming bereikt over de wijze waarop de personeelsevaluatiecyclus en de beoordeling en beloning plaatsvinden.
- Mobiliteitsplan Domein. Eind 2008 is een werkgroep mobiliteit opgericht, welke de mogelijkheden rondom "verminderd milieubelastend vervoer" bij Domein in kaart brengt. Dit project waarin de Ondernemingsraad participeert wordt in 2010 afgerond. De wijzigingen in de nieuwe CAO 2009-2010, die eind 2009 vastgesteld is, worden hierbij meegenomen.

Onderstaande onderwerpen zijn besproken met en goedgekeurd door de Ondernemingsraad:

- Maaltijdregeling medewerkers bij avondwerk
- Opleidingsbeleid en –regeling
- Organisatieontwikkeling sector Klanten
- Medewerker motivatie meting 2009

Vast onderdeel van de vergaderingen was de in- en uitstroom van medewerkers.

8 WERKEN

Domein wil markt- en resultaatgericht werken, respectvol, open en betrokken met klanten omgaan, samenwerken met maatschappelijke partners en huurders, kansen benutten als die zich voordoen.

Dit vraagt ondernemerschap van individuele medewerkers en ruimte om binnen kaders te kunnen handelen.

Medewerkers van Domein worden daarom gecoacht, gestuurd en beoordeeld op zowel output als competenties, het geheel van kennis, vaardigheden en gedrag.

Respectvol, open, betrokken en ondernemend

Vorig jaar is gewerkt aan het verder verankeren van de kernwaarden in het personeelsmanagement door voor alle functies op kernwaarden gebaseerde gedragscompetenties vast te stellen.

In 2009 heeft 'klantgericht handelen' centraal gestaan. Alle medewerkers hebben een cursus gevolgd om de communicatieve vaardigheden te verbeteren in het luisteren naar de vraag van de externe én interne klant. Daarnaast is bij de sector Klanten nagedacht en gewerkt aan een meer proces- en klantgerichte organisatie en werkwijze. Dit heeft veel enthousiasme teweeg gebracht. Een beperkte reorganisatie van deze sector zal in 2010 zijn beslag krijgen.

Maatschappelijke activiteit

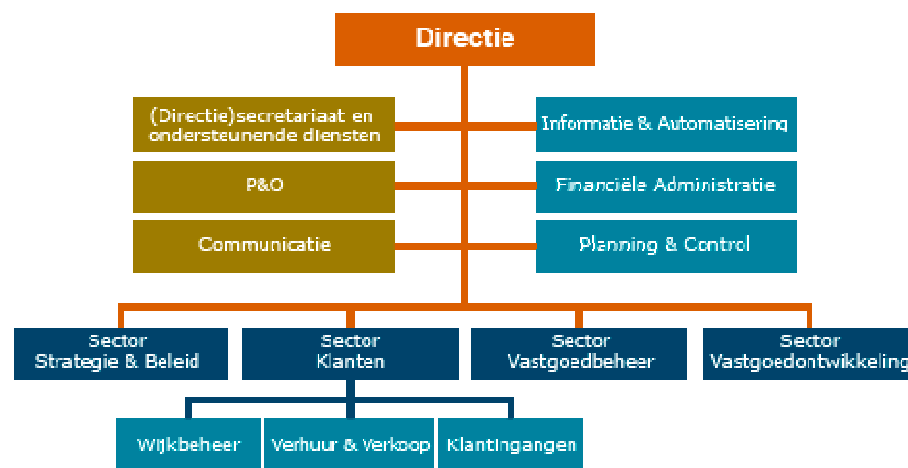
De maatschappelijke activiteit van Domein stond dit jaar in het teken van cliënten van GGzE en werd opnieuw georganiseerd in samenwerking met Stichting Present Eindhoven. De medewerkers hadden de keuze tussen het verrichten van klussen en schoonmaakwerkzaamheden in woonhuizen of het op touw zetten van een verwenmiddag middels verschillende activiteiten. Deze bestonden onder andere uit bloemschikken, het bakken van pannenkoeken en poffertjes, het organiseren van een high tea en het geven van schoonheidsbehandelingen. De activiteiten vonden plaats op verschillende locaties van de GGzE.

8.1 Organisatieontwikkeling

Organisatie

De leiding van de werkorganisatie is in handen van de directie, bestaande uit de algemeen directeur, de heer drs. A.J. Mans, en de financieel directeur, mevrouw drs. H.A.M. Van der Herten. Het managementteam bestaat naast de directie uit de managers van de sectoren Strategie & Beleid, Klanten, Vastgoedbeheer en Vastgoedontwikkeling.

Het organigram van Domein zag er in 2009 volgt uit:



Bestuur en Raad van Commissarissen

Domein kent een eenhoofdig bestuur, de directeur-bestuurder. Deze functie is in 2009 evenals voorgaande jaren vervuld door de heer A.J. Mans.

In verband met het vertrek van de heer Mans per 1 maart 2010, heeft de Raad van Commissarissen mevrouw H.A.M. Van der Herten per 1 januari 2010 als zijn opvolger benoemd.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Domein en de met haar verbonden ondernemingen. Voor het verslag van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Personeelsmanagement

In 2009 zijn met alle medewerkers gerichte afspraken gemaakt over verwachtingen met betrekking tot output en competenties. Gedurende het jaar zijn deze in voortgangsoverleg, functionerings- en beoordelingsgesprekken bewaakt en geëvalueerd.

In 2009 is besloten om de directe koppeling tussen beloningsdifferentiatie en personeelsevaluatiecyclus los te laten. De focus van de cyclus ligt op het maken van uitdagende resultaat- en ontwikkelafspraken in aansluiting op organisatiedoelstellingen, maar ook op de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers. De cyclus geeft duidelijkheid over verwachtingen van leidinggevend en medewerkers, wat vraagt om openheid en vertrouwen.

Opleidingen

In 2009 zijn ondermeer de volgende opleidingen afgenomen:

- Omgaan met (interne en externe) klanten
- Omgaan met agressie
- Feedback geven en ontvangen voor nieuwe medewerkers
- Training projectmanagement voor projectleiders
- Kennistrainingen zoals gebruik Excel en gebruik van het primaire systeem NCCW
- Makelaarsopleiding
- Opleiding loonadministratie en diverse financiële opleidingen
- Ondersteuning in de vorm van coaching of training in het kader van persoonlijke ontwikkelingstrajecten
- Training Ondernemingsraad
- Training bedrijfshulpverleners gericht op verlenging certificering

Alle nieuwe medewerkers doorlopen daarnaast het introductieprogramma gericht op kennismaking met Domein en de volkhuysvesting in het algemeen.

Samenstelling en mutaties personeel

Samenstelling	2009	2008	2007
Aantal medewerkers	98	88	86
Aantal stagiaires	4	3	5
Medewerkers in fte	76	68,5	66
% mannen	42	41	41
% vrouwen	58	59	59
% full-time	49	59	61
% part-time	58	41	39

Leeftijdsopbouw	2009	2008	2007
< 25 jaar in %	3	9	9
25 – 34 jaar in %	26	20	26
35 – 44 jaar in %	29	30	25
45 – 54 jaar in %	33	33	31
55 – 64 jaar in %	9	8	9

In- en uitstroom	2009	2008	2007
In dienst	15	19	24
Uit dienst	5	16	10

Met betrekking tot de samenstelling van het personeel hebben de volgende veranderingen zich voorgedaan:

- Per saldo is de formatie met bijna 7,5 fte gestegen. De sterke toename van het aantal medewerkers in fte was reeds voorzien voor 2008. Een groot deel van de vacatures zijn in 2008 echter nog ingevuld met inleenkrachten.
- Er zijn 15 nieuwe medewerkers in dienst gekomen van Domein. Dit is het gevolg van personeelsmutaties en het vervullen van een aantal vacatures.
- Er zijn 5 medewerkers vertrokken; 1 medewerker ging met pensioen, 3 medewerkers zijn vertrokken met wederzijds goedvinden en 1 medewerker is in de proeftijd ontslagen.
- In 2009 waren 4 tijdelijke medewerkers (vakantiehulpen) en 15 stagiaires werkzaam binnen de organisatie. 2 vakantiehulpen/stagiairs zijn later in een parttime dienstverband bij Domein gaan werken.

Ziekteverzuim

In 2009 is het ziekteverzuimpercentage gestegen ten opzichte van 2008, en het blijft relatief hoog. Het aantal langdurige ziektegevallen blijft hoog binnen de organisatie. Medewerkers hebben zich in 2009 minder vaak ziek gemeld, maar het gemiddeld aantal dagen ligt hoger.

	2009	2008	2007	2006
Ziekteverzuimpercentage	6,35	4,93	5,13	2,30
Verzuimfrequentie	1,25	1,57	1,35	1,07
Gemiddelde verzuimduur in dagen	11,26	9,63	15,90	7,83

De gegevens over het personeel zijn exclusief stagiaires, vakantiehulpen en leden van de Raad van Commissarissen.

8.2 Samenwerking en verbindingen

Futura

Als partner van Futura neemt Domein deel aan door Futura georganiseerde activiteiten. De deelname aan platformbijeenkomsten is organisatiebreed; kennisoverdracht en netwerken staan daarbij centraal.

Platform Eindhovense Corporaties (PEC)

In het Platform Eindhovense Corporaties (PEC) vindt de beleidsmatige afstemming plaats tussen de Eindhovense corporaties en wordt het Bestuurlijk overleg Wonen met de gemeente Eindhoven voorbereid. Belangrijke onderwerpen waren in 2009 de deelname en financiering van glasvezel in Eindhoven via de gezamenlijke exploitatiemaatschappij, samenwerking in de krachtwijken inclusief de onderwerpen projectsteun en heffing, evaluatie van integrale wijkontwikkeling, schuldhulpverlening in samenhang met het gemeentelijk beleid ontruiming, prestatieafspraken.

Vereniging van eigenaren (VVE's)

Domein neemt deel in vijf Verenigingen van Eigenaren. Daarnaast is het gemeenschappelijk beheer van een terrein met particulieren geregeld in een stichting en is het gezamenlijk beheer en gebruik van twee parkeergarages geregeld met een beheerovereenkomst.

Domein neemt deel in de volgende Verenigingen van Eigenaren:

Vereniging van Eigenaren	Aandeel Domein	Aandeel particulier	Technisch beheer	Administratief beheer
Stichting Zandvis	38 woningen	32 woningen	Domein	
VVE Vijverlaan	4 appartementen	12 appartementen	VVE Vijverlaan	
VVE Kattenrug	69 appartementen (4.763 stemmen) 36 appartementen (2.666 stemmen) 98 parkeerplaatsen (490 stemmen)	27 appartementen (2081 stemmen)	VVE diensten Nederland	
VVE Kuiltjeshei	24 appartementen (268 stemmen)	4 penthouses (88 stemmen)	Domein	VVE diensten Nederland
VVE van Gentlaan	25 appartementen (1 stem)	5 winkelruimten (1 stem)	Domein: enkel voor appartementen	VVE diensten Nederland
VVE Zanderij	58 appartementen 25 parkeerplaatsen	30 appartementen 30 parkeerplaatsen	VVE diensten Nederland	

Gemeenschappelijk beheer				
Stichting Zandvis	38 woningen Domein	32 woningen particulier	Beheer door Domein	
17 Septemberplein	Parkeerkelder met daarin parkeerplaatsen voor de bewoners van het gelijknamige complex en voor de winkelruimte op de begane grond			
Raadhuisstraat	Parkeerkelder met daarin parkeerplaatsen voor de bewoners van de Domein appartementen, de eigenaren van de naastgelegen appartementen en de gebruikers van de naastgelegen kantoorruimte.			

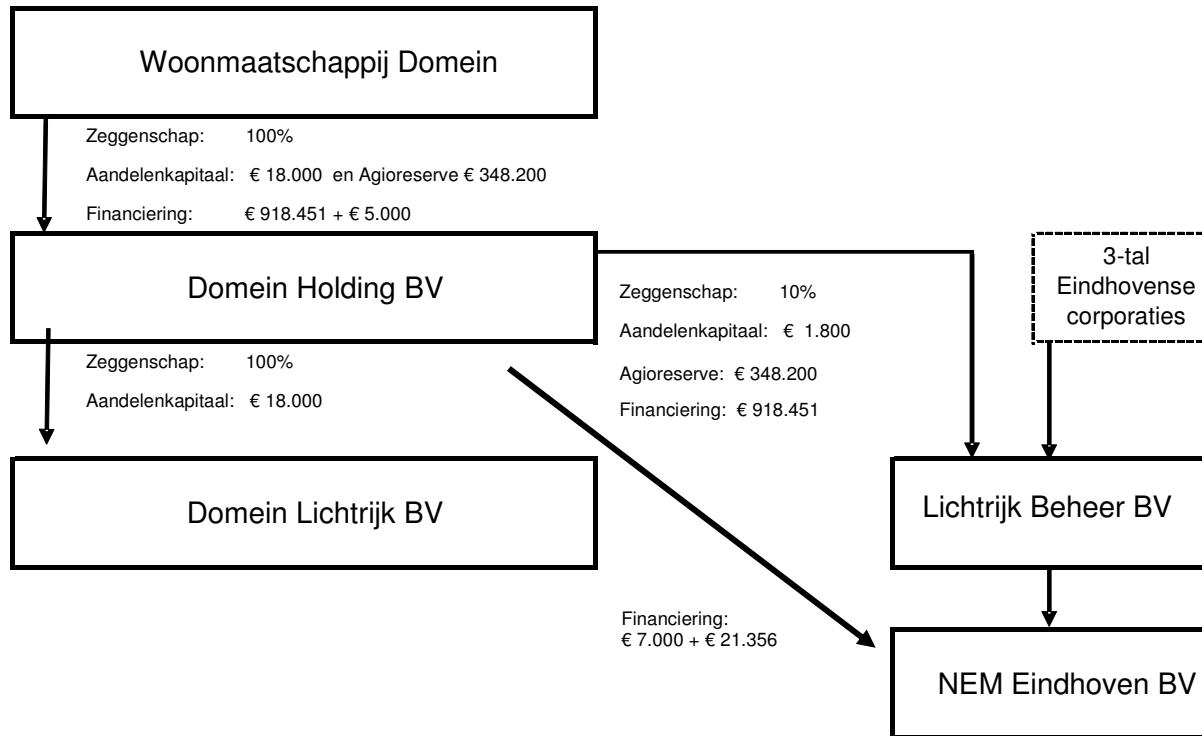
Breedband

Domein heeft samen met de Eindhovense woningcorporaties een initiatief genomen om de woningen in Eindhoven te voorzien van glasvezelbekabeling.

Voor de aanleg en exploitatie van de glasvezelinfrastructuur is de exploitatiemaatschappij NEMe BV opgericht. Via Lichtrijk Beheer BV nemen de Eindhovense corporaties deel aan NEMe BV.

Domein neemt via de Domein Holding BV deel aan Lichtrijk Beheer BV en NEMe BV.

**BV structuur Woonmaatschappij Domein
situatie per ultimo december 2009**



Domein Holding BV en Domein Lichtrijk BV zijn in de jaarrekening van Woonmaatschappij Domein geconsolideerd opgenomen en gewaardeerd op de nettovermogenswaarde van de deelneming. Daarnaast is voor elke BV een eigen jaarrekening opgesteld. Het bestuur van deze BV's wordt met uitzondering van de deelneming in Lichtrijk beheer BV volledig gevoerd door Stichting Woonmaatschappij Domein. Domein Holding BV heeft een geplaatst kapitaal van € 18.000,-- en is via leningen en agioreserve gefinancierd vanuit de Woonmaatschappij. Domein Lichtrijk BV heeft een geplaatst kapitaal van € 18.000,--.

Lichtrijk Beheer BV

Lichtrijk Beheer BV is de entiteit waar de samenwerking van de vier Eindhovense corporaties in het kader van de aanleg van glasvezel in Eindhoven tot uitdrukking komt. Lichtrijk Beheer BV heeft 18.000 aandelen uitstaan, waarvan 1.800 (10%) in bezit zijn van Domein en de overige 90% verdeeld over de drie overige corporaties.

De leningen worden verstrekt door Domein Holding BV. In 2007 heeft een omzetting van leningen naar aandelenkapitaal plaatsgevonden, zodat er binnen Lichtrijk Beheer BV evenwicht is ontstaan tussen de omvang van de participatie in het aandelenkapitaal van NEMe BV en het eigen geplaatste aandelenkapitaal.

Lichtrijk Beheer BV en daarmee de vier Eindhovense corporaties participeren voor 50% in NEMe, de exploitatiemaatschappij voor de glasvezel in Eindhoven. De overige 50% is in handen van Reggefiber BV, een particuliere organisatie die participeert in glasvezelprojecten. De gezamenlijke corporaties participeren nu met € 3,5 miljoen nominaal in het aandelenkapitaal NEMe (Domein voor 10%). Daarnaast hebben de corporaties via Lichtrijk Beheer BV de NEMe voor een bedrag van ruim € 12,4 miljoen (Domein € 0,918 miljoen) aan leningen verstrekt. In verband met de liquiditeitspositie in relatie met het omvangrijk investeringsprogramma van NEMe is Lichtrijk Beheer BV begin 2010 akkoord gegaan met het voorstel om de verschuldigde aflossing en rente van de leningen voor een totaalbedrag van ruim € 3,5 miljoen uit te stellen.

Het jaarresultaat 2009 van NEMe is voorlopig vastgesteld op € 1,8 miljoen negatief, waardoor het gecumuleerd jaarresultaat € 10,8 miljoen negatief bedraagt. Hierdoor bedraagt de waarde in het economische verkeer van de deelneming van Lichtrijk Beheer BV van nominaal € 3,5 miljoen ultimo 2009 € 1,9 miljoen negatief (50% deelneming). Daarnaast vraagt de liquiditeitspositie van NEMe BV en ook de verdere uitrol in de overige stadsdelen om aanvullende financieringen.

In eerste instantie heeft het Ministerie van VROM aangegeven dat zij het niet wenselijk vindt dat corporaties deelnemen in netwerken. Het ministerie heeft aangegeven er van uit te gaan dat de corporaties uiterlijk

31 december 2010 hun deelnemingen in glasvezelactiviteiten zullen hebben beëindigd.

In 2009 heeft het Ministerie van VROM/WW&I verzocht om informatie te verstrekken waarmee de deelname aan NEMe B.V. kon worden getoetst aan het proportionaliteitsbeginsel. Op basis van de verstrekte informatie komt het ministerie nu tot de conclusie dat de deelname aan NEMe proportioneel is. Daarmee is deelname aan NEMe BV goedgekeurd, onder voorwaarden dat de activiteiten passen binnen de handreiking 'Goed op weg met breedband'. Een beëindiging van de deelname in glasvezelactiviteiten is wat het ministerie betreft niet meer aan de orde.

Netwerk Exploitatie Maatschappij Eindhoven (NEMe BV)

De NEMe BV is ontstaan als een samenwerkingsverband tussen de vier Eindhovense corporaties om invulling te geven aan de gewenste ontwikkeling op het gebied van communicatie in het kader van de destijds door de overheid geïntroduceerde ontwikkeling van Kenniswijk. NEMe BV realiseert en beheert het glasvezelnetwerk in de Eindhovense wijken.

Medio 2007 is Reggefiber BV als tweede aandeelhouder toegetreden tot de NEMe BV. Zowel Reggefiber als Lichtrijk Beheer BV bezitten nu 50% van de aandelen. De aandeelhouders hebben de ambitie uitgesproken om voor eind 2010 het glasvezelnetwerk in Eindhoven gereed te hebben. Dit past ook in de ambities van de gemeente Eindhoven.

Domein participeert via Lichtrijk Beheer BV in de NEMe BV. Domein heeft ultimo 2009 10% van de aandelen van Lichtrijk Beheer BV en participeert zodoende via de holdingstructuur voor 5% in NEMe BV. De resterende aandelen van Lichtrijk Beheer BV zijn via hun holdingstructuur in handen van de Eindhovense corporaties Woonbedrijf, Trudo en Wooninc. Eind 2009 heeft NEMe BV 20.568 woningen in de gemeente Eindhoven aangesloten op glasvezel, waarvan 13.875 klanten één of meerdere betaalde diensten afnemen.

9. Verslag Raad van Commissarissen

Het toezicht op organisaties in de semi-publieke sector staat volop in de belangstelling. Zo ook bij de woningcorporaties. De oorzaak hiervan is mede te zoeken bij een aantal woningcorporaties waar het de afgelopen jaren goed fout is gegaan en waarbij ook de vraag is gesteld wat de rol was van de toezichthoudende organen bij deze woningcorporaties. Hieruit blijkt dat het alleen onderschrijven van de governancecode niet voldoende is maar dat het ook gaat om een kritische houding van een Raad van Commissarissen naar elkaar, naar het bestuur en omgekeerd.

De Raad van Commissarissen bij Domein zoekt samen met het bestuur de context om deze kritische houding te bereiken. In het afgelopen jaar heeft dit tot goede en opbouwende discussies geleid tussen bestuur en Raad van Commissarissen die het komende jaar zeker vervolg zullen krijgen. Voor de Raad van Commissarissen van Domein is het helder dat woningcorporaties maatschappelijke organisaties zijn met een belangrijke publieke taak. Keuzes die daarbij worden gemaakt en prestaties die worden geleverd, moeten te allen tijde transparant verantwoorde kunnen worden. In het kader van transparantie is dit verslag een van de instrumenten waarmee de Raad van Commissarissen laat zien hoe zij invulling gaf aan haar toezichthoudende taak in 2009.

Algemeen

In 2009 is de Raad van Commissarissen zeven maal bijeengekomen. Afvaardigingen van de Raad hebben eenmaal overleg gevoerd met de Ondernemingsraad en tweemaal met het bestuur van de Klantenraad. Aan alle reguliere vergaderingen werd deelgenomen door de bestuurder en de financieel directeur. Buiten aanwezigheid van de bestuurder heeft de Raad zijn functioneren besproken tegen de achtergrond van de voor 2009 vastgestelde prestatieafspraken. Hieruit resulteerde de toekenning van een variabele beloning ter grootte van 6% van het jaarsalaris. De honorering van de bestuurders is elders in dit jaarverslag vermeld. In juni is tijdens een aparte bijeenkomst gesproken over de thema's "Corporaties en maatschappelijk ondernemen" en "Wat kan het maatschappelijk ondernemerschap voor Domein betekenen, in relaties tot de – nog te formuleren – ambities richting 2015".

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn omschreven in artikel 13 en 14 van de statuten van Domein. Een en ander is nader uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen.

Aan Domein gelieerde ondernemingen zijn Domein Holding BV, Domein Lichtrijk BV en Lichtrijk Beheer BV. De bestuurlijke structuur van deze ondernemingen is zodanig vormgegeven dat sprake is van eenheid van bestuur en toezicht. Dit impliceert dat het bestuur en het toezicht van de dochters dezelfde zijn als het bestuur en de Raad van Commissarissen van het moederbedrijf Woonmaatschappij Domein. Dat geldt niet voor Lichtrijk Beheer B.V. waarin Domein samen met drie andere Eindhovense corporaties participeert.

Commissies

Uit de Raad van Commissarissen zijn twee commissies geformeerd:

- de Auditcommissie
- de Remuneratie- en selectiecommissie

De taken van de Auditcommissie zijn vastgelegd in een reglement. Samen met de financieel directeur en in voorkomende gevallen met de bestuurder bereidt deze commissie de specifieke onderwerpen op haar terrein voor. In 2009 kwam deze commissie vijf maal in vergadering bijeen. Van iedere bijeenkomst werd een verslag gemaakt dat vervolgens werd geagendeerd voor de vergadering van de voltallige raad, waarmee de Raad van Commissarissen verantwoordelijk blijft voor de besluitvorming op dit deelterrein van haar toezichthoudende taak.

Tot de taken van de Remuneratie- en selectiecommissie behoren het voeren van een jaarlijks functioneringsgesprek met de bestuurder, het concipiëren van prestatieafspraken en het doen van een voorstel aan de Raad van Commissarissen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid van de bestuurder. In het verslagjaar bestond de Remuneratie- en selectiecommissie uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen. In 2009 heeft de remuneratie- en selectiecommissie, uitgebreid met een derde lid, de benoeming voorbereid van de opvolging van de heer Van der Willigen als aftredend commissaris en van een nieuwe bestuurder in verband met het vertrek van de heer Mans.

Toezicht

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar zeven maal bijeen geweest in reguliere vergaderingen. Zowel de bestuurder als de financieel directeur namen aan alle vergaderingen deel.

Tijdens de vergadering in april keurde de Raad de jaarrekeningen over 2008 van Domein en de gelieerde ondernemingen goed en werd decharge voor het gevoerde beleid aan de bestuurder verleend. In dezelfde vergadering werd het volkshuisvestingsverslag goedgekeurd.

Als toezichtskader hanteert de Raad van Commissarissen onder meer:

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

De Raad heeft zich periodiek mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de maatschappelijke en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders. Uitgebreid is stilgestaan bij de economische crisis en de gevolgen voor de ambities van Domein. De informatie van het bestuur vindt plaats door middel van kwartaalverslagen en voorafgaande aan iedere vergadering door persoonlijke schriftelijke verslagen van de bestuurder. Daarnaast heeft de voorzitter tussen de vergaderingen van de Raad periodiek overleg met de bestuurder. Andere belangrijke informatiemomenten zijn o.a. het overleg met de externe accountant (tweemaal in 2009), het jaarlijks overleg met de Ondernemingsraad, de jaarvergadering van de leden van de Klantenraad, deelname aan bijeenkomsten van Futura voor toezichthouders, deelname aan bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), waarbij de leden van de Raad zijn aangesloten, en de schriftelijke informatieverstrekking van de VTW en Aedes. Voorts ontvangen alle commissarissen de uitgaven van de knipseldienst, waarin perspublicaties zowel landelijk als regionaal zijn opgenomen. De kwaliteit van de dienstverlening wordt gevolgd door kennis te nemen van de metingen van de KWH en de resultaten van de MMM (medewerker motivatie meting), terwijl ook het jaarverslag van de Klachtencommissie een indicatie is van de wijze waarop Domein de belangen van de huurders behartigt.

Naast de reeds genoemde besluiten heeft de Raad van Commissarissen de volgende besluiten genomen:

- Uitvoering van de visitatie door Ecorys, uitgevoerd einde 2009.
- De heer P. Silvis is benoemd tot lid van de Raad als opvolger van de heer W. van der Willigen.
- Mevrouw A. Buskes treedt per 1 januari 2010 toe tot de Remuneratie- en selectiecommissie.
- Mevrouw drs. H.A.M. Van der Hertten is per 1 januari 2010 benoemd tot bestuurder van Domein als opvolger van de heer drs. A.J. Mans.

De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan de volgende bestuursbesluiten:

- Herijking strategische keuzes en meerjarenbegroting
- Begroting 2010
- Investeringsbesluit nieuwbouwproject De Hoven Zuid (Son)
- Investeringsbesluit Vredesplein e.o.
- Verkoop van een vijftiental complexen (732 woningen) via de formule van Koopgarant
- Investeringsbesluit nieuwbouwproject Dijkstraten (Best) en daarvoor een samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen met de gemeente Best en marktpartijen
- Inkoopbeleid vastgoedontwikkeling

Governance

In 2007 heeft Domein besloten, naast de Aedes Code, de Governance Code integraal toe te passen. In het verlengde hiervan heeft Domein in 2009 deelgenomen aan een enquête van het Centraal Fonds die als doel had het opstellen van een nulmeting integriteitsbeleid woningcorporaties. Uit deze enquête blijkt dat Domein een aantal onderdelen goed op orde heeft zoals:

- Het hebben van een integriteitscode en deze uitdragen richting (nieuwe) medewerkers.
- Het maken van risicoanalyses en het doorvoeren van risicomaatregelen.
- Het benoemen van interne controlemaatregelen in een controlematrix. Tegelijkertijd komt uit deze enquête en de aanbevelingen die het Centraal Fonds heeft gedaan nog een aantal verbeterpunten naar voren die Domein in 2010 zal oppakken.

In het kader van governance en met name het belang van verantwoording afleggen, heeft Domein in 2009 opdracht gegeven voor het laten uitvoeren van een visitatie door het bureau Ecorys. Met deze visitatie wil Domein zichzelf een spiegel voorhouden hoe belanghouders aankijken tegen de maatschappelijke prestaties van Domein.

Evaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in 2009 evenals de voorgaande jaren een zelfevaluatie uitgevoerd. In 2009 heeft deze evaluatie in januari plaatsgevonden.

Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf personen. De zittingstermijn van de heer Van der Willigen is per 31 december 2009 verstreken. In verband hiermede is per die datum een vacature ontstaan die per 1 september 2009 is ingevuld door de heer Silvis. Voor de invulling van deze vacature heeft de Raad van Commissarissen uitgebreid stilgestaan bij het profiel en de wijze van werven van de nieuwe commissaris.

In het overzicht van de samenstelling van de Raad van Commissarissen zijn de nevenfuncties vermeld voor zover deze relevant zijn voor het functioneren als commissaris van Domein. De leden van de Raad zijn onafhankelijk zoals bedoeld in artikel 10 van het reglement van de Raad van Commissarissen. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Klantenraad, te weten de heer Aquina en mevrouw Buskes.

De honorering van de Raad van Commissarissen correspondeert met het advies van de brancheorganisatie Aedes en de VTW. De honorering kent drie elementen: voor het lidmaatschap € 7.750,- per jaar, voor het voorzitterschap € 11.625,- per jaar en voor het lidmaatschap van de Auditcommissie € 1.033,30 per jaar.

Tot slot

De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de resultaten die Domein in 2009 heeft bereikt. Zij dankt hiervoor de directie, het managementteam en alle medewerkers.

Namens de Raad van Commissarissen

Drs. G.L. Aquina
Voorzitter

naam	functie binnen rvc	relevante nevenfuncties	geboortejaar	datum eerste benoeming	datum herbenoeming	einde huidige benoemings-termijn	professionele achtergrond (beroep)
de heer G.L. Aquina	Voorzitter Lid Remuneratie- en selectiecommissie	- Commissaris Woonzorg Nederland - Voorzitter Commissie Ouderenbeleid Nuene - Commissaris Espria - Interimcommissaris Rochdale	1939	3 december 2003	27 november 2007	31 december 2011	voormalig algemeen directeur NCIV
de heer A.J. Stuurstraat	Vice-voorzitter Lid Remuneratie- en selectiecommissie Lid Auditcommissie		1938	25 november 1997	6 februari 2007	31 december 2010	voormalig portfolio-manager Philips Pensioenfonds, afdeling Vaste Eigendommen
de heer W.R. van der Willigen RA	Lid Lid Auditcommissie		1950	28 oktober 1996	6 oktober 2005	31 december 2009	voormalig Directeur Financiën en Administratie Gamma Holding NV
de heer W. van Elk	Lid	- Voorzitter raad van toezicht Elkerlyc Ziekenhuis Helmond - Voorzitter Stichting Thomas van Villanova - Commissaris Stalux B.V. - Commissaris van de Provinciale Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)	1938	22 februari 2005	11 mei 2009	1 april 2013	voormalig burgemeester van Helmond
mevrouw A.M.H. Buskes	Lid	- Lid algemeen en dagelijks Bestuur Divosa - Bestuurslid Dekkersfonds - Lid Raad van Toezicht ROC ter AA te Helmond - Lid van de commissie private Banking en lid van de Ledenraad Rabobank Eindhoven-Veldhoven	1954	14 februari 2008		14 februari 2012	Directeur Sociale Zaken gemeente Tilburg
de heer P. Silvis	Lid Lid Auditcommissie	- Vicevoorzitter en voorzitter Auditcommissie van SWZ - Lid bestuur stichting Cultuur en bedrijven Parktheater Eindhoven	1954	28 augustus 2009		1 oktober 2013	Partner KPMG