



Begroting 2021

Domesta

Algemene identificatiegegevens Domesta

Naam	Stichting Domesta
Adres	Westeind 50
Postcode en plaats	7811 ME Emmen
Telefoon	(0591) 57 01 00
Identificatienummer Kamer van Koophandel	04017296
Internetpagina	www.domesta.nl
E-mailadres	info@domesta.nl

Gebruikte afkortingen in deze begroting

ATAD	Anti Tax Avoidance Directive	MJOB	Meerjarenonderhoudsbegroting
Aw	Autoriteit woningcorporaties	MVA	Materiële vaste activa
DAEB	Diensten van algemeen economisch belang	MVO	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
dPi	Prospectieve informatie	VEX	Vastgoed Exploitatie
FVA	Financiële vaste activa	VvE	Vereniging van Eigenaren
GREX	Grond Exploitatie	WOZ	Wet waardering onroerende zaken
ICR	Interest coverage ratio	VOV	Verkoop onder voorwaarde
LTV	Loan to Value	WMO	Wet maatschappelijke ondersteuning
MJB	Meerjarenbegroting	WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Leeswijzer	5
2	Ontwikkelingen	6
3	Thema's	11
3.1	Leefbare buurten	11
3.2	Betaalbaar wonen	13
3.3	Voldoende passende huizen	15
3.4	Energiezuinig wonen	20
3.5	Prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties	23
4	Organisatie	25
5	Onze financiën	29
5.1	Actualiteiten	29
5.2	Financieel beleid	31
6	Financiële begroting	34
6.1	Risicomanagement	34
6.2	Begrote winst- en verliesrekening 2021	37
7	Financiële meerjarenbegroting	40
7.1	Uitgangspunten	40
7.2	Resultaten meerjarenbegroting	41
7.3	Financiële risicoanalyse	45

1 Inleiding

Coronacrisis

Voor je ligt de begroting voor 2021. Gemaakt tijdens de coronacrisis. Deze crisis hield de wereld in 2020 in z'n greep. We hopen natuurlijk dat het einde snel in zicht komt. Daarom zien we de coronacrisis nu eerst als een tijdelijke situatie. En ontwikkelen we hierop geen beleid voor de lange termijn. Wordt dit toch het *nieuwe normaal*? Dan kijken we er opnieuw naar.

We gaan verder met 'Ruimte om te leven'

In deze begroting houden we het bij onze plannen voor 2021. En daarbij staat ons ondernemingsplan 'Ruimte om te leven' gewoon weer centraal. We zijn al toe aan de derde druk van 'Ruimte om te leven'. Een derde druk omdat we vinden dat wat erin staat nog steeds actueel is. Maar wel een nieuwe druk omdat de wereld om ons heen snel verandert.

Meer aandacht voor leefbaarheid

We merken dat de leefbaarheid steeds verder onder druk komt te staan. Daarom besteden we nu meer aandacht aan het thema 'Leefbare buurten'. Maar natuurlijk blijven ook de andere thema's belangrijk. Daarbij houden we altijd onze missie voor ogen: *ieder mens, van kind tot senior, heeft een eigen plek, een veilig thuis waar ze in vrijheid en zorgeloos kunnen wonen.*

Op de fiets

Juist door de coronacrisis gebeurde er veel in korte tijd. Bedrijven gingen failliet. Mensen raakten hun baan kwijt. En dit was maar het topje van de ijsberg. Om precies te weten wat er speelt, wilden we in het najaar van 2020 op de fiets stappen. We wilden de buurt in. Door aanscherpingen in de coronamaatregelen ging dat toen niet door. Wel belden veel medewerkers met huurders.



We vinden het belangrijk om in gesprek te zijn met bewoners, huurders, samenwerkingspartners, politiek en wie z'n verhaal maar kwijt wil. Want alleen zo komen we erachter wat er speelt. En wat wij kunnen doen om het verschil te maken. Wat hier allemaal uitkwam, was nog niet duidelijk bij het schrijven van deze begroting. Toch houden we er wel al rekening mee.

1.1 Leeswijzer

We verhuren, onderhouden en bouwen huizen. Daarbij houden we rekening met de ontwikkelingen om ons heen. In hoofdstuk 2 beschrijven we deze ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 staan we stil bij de 4 thema's van ons ondernemingsplan. Deze thema's staan ook centraal in de prestatieafspraken die we met huurders, gemeenten en collega-corporaties sluiten. Wat dit allemaal vraagt van onze organisatie, lees je in hoofdstuk 4. Alles over de financiële randvoorwaarden staat in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 vind je de financiële begroting, mét een paragraaf over risicomanagement. En in hoofdstuk 7 kijken we verder vooruit dan 2021 met een meerjarenanalyse van de ontwikkeling van de ratio's en risicoanalyse.

2 Ontwikkelingen

Bij het maken van onze plannen houden we goed in de gaten wat er om ons heen gebeurt. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste ontwikkelingen op een rijtje. Deze ontwikkelingen nemen we ook mee bij de derde druk van ons ondernemingsplan. De gevolgen van de coronacrisis zijn nog lang niet altijd even duidelijk. Het is dan ook moeilijk om daarover voorspellingen te doen. Toch staan we daar in dit hoofdstuk wel al bij stil.

Demografische ontwikkelingen

In onze 3 werkgebieden zien we de komende jaren een duidelijke daling in het aantal inwoners. Deze daling is naar verhouding het sterkst in Coevorden en Emmen.

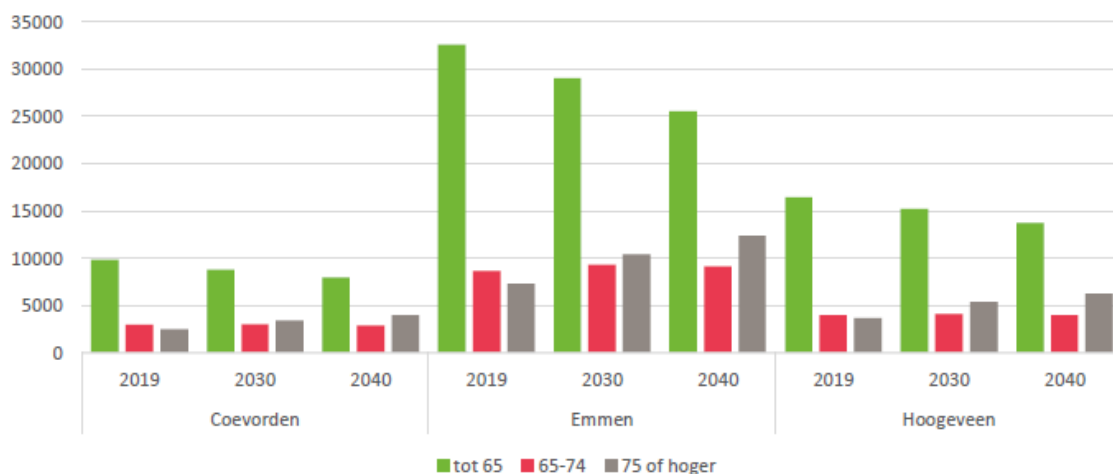
Om te bepalen hoeveel huizen we de komende jaren nodig hebben, speelt de verwachte huishoudensontwikkeling een belangrijkere rol. Uit de verwachtingen blijkt dat in Coevorden op korte termijn het aantal huishoudens daalt. In Emmen ligt rond 2025 het omslagpunt van een lichte groei van het aantal huishoudens naar een lichte daling. En in Hoogeveen ligt dit omslagpunt iets later, namelijk rond 2030. Na 2030 neemt in alle gemeenten het aantal huishoudens sneller af.

	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2019-2040
Coevorden	35.500	34.835	34.645	34.320	33.885	-855	-1.615
Emmen	107.125	105.925	104.425	102.470	99.855	-2.700	-7.270
Hoogeveen	55.685	55.605	55.185	54.480	53.660	-500	-2.025

Tabel: bevolkingsontwikkeling 2019-2040 | Bron: Primos 2019

We zien dat de komende jaren de bevolking verder vergrijsst. In alle 3 gemeenten neemt het aantal huishoudens tot 65 jaar af en groeit het aantal 65-plussers. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe.

Figuur: Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdsklasse 2019-2040



Bron: Primos 2019

Hoeveel huurhuizen we nodig hebben, hangt af van verschillende (onzekere) factoren. Het gaat niet alleen om de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de economie. Maar ook extramuralisering, langer thuis wonen, vluchtelingenstromen vanuit elders uit de wereld en (beleids)wijzigingen in toewijzing spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van de vraag naar sociale huurhuizen. Daarom kijken we regelmatig wat de ontwikkelingen zijn en of dat nog reden is om onze woningvoorraad aan te passen. Corona kan ook invloed hebben op de ontwikkeling van de huishoudens, leeftijdsamenstelling en de vraag naar sociale huurhuizen.

Economische ontwikkelingen

De afgelopen jaren groeide de economie. Mensen hadden meer te besteden en de werkloosheid was historisch laag. Met de komst van de coronacrisis is dit beeld veranderd. Mensen die nu al hun baan kwijt zijn, geven minder geld uit. Bovendien zijn mensen onzeker over de toekomst. Daardoor geven ze nog minder uit. Dat raakt bedrijven en dat zorgt voor werkloosheid. De verwachting is dat de landelijke werkloosheid volgend jaar stijgt naar 7,3% (Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten van De Nederlandsche Bank, versie juni 2020).

Ook voor onze oudere huurders zijn er mogelijk gevolgen. Pensioenfondsen beleggen een deel van de premie die mensen betalen. Maar de beurzen zijn gedaald door alle gevolgen van Corona. Daardoor is de financiële positie van pensioenfondsen verslechterd. Als die zogeheten dekkingsgraad slecht blijft, bestaat de kans dat pensioenfondsen de pensioenen van volgend jaar verlagen.

Er is dus veel onzekerheid als het gaat om de financiële gevolgen van de coronacrisis voor onze huurders. Maar we weten wel dat hier risico's zijn. Want als mensen hun inkomen verliezen, vergroot dit de kans op schulden.

Bij de huizenprijzen zien we nog weinig effect van de coronacrisis. De leegstand in winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed kan nog verder toenemen. Maar de prijzen van koophuizen zijn in onze regio nog steeds relatief laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Die zijn ook voor mensen met een midden inkomen betaalbaar. Vooralsnog blijven de prijzen als gevolg van lage rente stabiel. Economische vooruitzichten van de Rabobank en ING laten voor volgend jaar een kleine daling van de prijzen zien.

Tijdens de financiële crisis (vanaf 2008) werd er nauwelijks meer gebouwd, door strengere eisen rondom financiering en een hoge rente. Veel bouwvakkers verloren hun baan en lieten zich omscholen. Toen het economisch weer beter ging, hadden we opeens te weinig bouwvakkers. Bouwend Nederland Noord gaf in directe gesprekken aan dat projecten op dit moment nog doorgaan en dat de orderportefeuilles in de bouw nog goed gevuld zijn. Landelijk is er sprake van woningnood en ook in onze regio is sprake van wachttijden voor een huurhuis. Dat kan op termijn tot hogere bouwprizen leiden. Ook de stikstofcrisis heeft hier invloed op, hoewel dat in ons werkgebied nog meevalt.

Sociaal-culturele ontwikkelingen

We zien een toenemende uitdaging als het gaat om leefbaarheid in een aantal wijken. Mensen zijn meer op zichzelf gericht. En door passend toewijzen wonen er steeds meer mensen met een laag inkomen in dezelfde wijken. Daar komt nog eens bij dat meer mensen uitstromen uit beschermd wonen en vaak in diezelfde wijken gaan wonen. Kortom: wijken worden steeds eenzijdiger en daardoor gaat de leefbaarheid achteruit.

Dit heeft ook direct en indirect gevolgen voor onze huurders. We zien dat de gezondheid van mensen in deze wijken afneemt en dat mensen zich er niet veilig voelen. Het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' van januari 2020 geeft dit aan, maar ook onze eigen collega's signaleren dit. Zoals een collega treffend verwoordde: *'De ongunstige beleving van de veiligheid en van de instanties die hun beschermen, speelt ook bij wijken waar Domesta actief is. Dat heeft 2 effecten. Enerzijds groeit het wantrouwen tegenover elkaar waardoor de draagkracht in wijken afneemt. Anderzijds lijkt er sprake van normvervaging, waarbij criminaliteit wordt geaccepteerd zolang je er zelf niet door wordt geraakt.'*

De uitstraling van de wijk gaat achteruit omdat de tuinen slecht onderhouden worden. En er is meer overlast. Corona had ook hier invloed op: het aantal overlastmeldingen nam de afgelopen maanden toe. Hier ligt nog steeds een grote uitdaging die onze aandacht vraagt.

Ouderen blijven langer in hun eigen huis wonen. Soms verhuizen mensen naar een passender huis met meer voorzieningen in de buurt, maar de sociale omgeving telt zwaar mee. Zorg wordt ook steeds vaker thuis geleverd en niet meer altijd in een verzorgingshuis. De woonzorgcentra zijn alleen nog voor de mensen die 24 uur per dag zorg nodig hebben. Door de financiële gevolgen van de scheiding van wonen en zorg dreigen de algemene ruimtes 'kind van de rekening' te worden. Terwijl ouderen juist vaak behoefte hebben aan ontmoeting en gezellig samenzijn. We zien nog steeds een vraag naar woonvormen waarbij ontmoeting centraal staat. Het spraakmakende rapport van de commissie Bos, 'Zorgen voor Thuiswonende Ouderen', onderschrijft dit.

Technologische ontwikkelingen

De ontwikkelingen voor verduurzaming gaan snel. Installaties worden efficiënter en er komen nieuwe manieren om te verduurzamen. Voor een goede verduurzaming zijn we afhankelijk van nieuwe technieken. Daarom is het belangrijk om ook hierin flexibel te blijven.

Zorg wordt steeds vaker thuis geleverd. Domotica speelt hierin een rol. Met nieuwe technieken kun je steeds beter langer thuis wonen. En ook zorg thuis krijgen. Ook hier geldt dat er nog wel veel moet gebeuren. Maar... de kansen zijn er.



Corona had invloed op hoe we ons werk doen. En dan met name voor de digitalisering. Van de ene op de andere dag werkten we thuis. Vergaderen doen we nu via videoverbindingen. Mensen verbeterden hun digitale vaardigheden. Zo gaan we langzaam toe naar een samenleving waar we elkaar steeds meer persoonlijk én digitaal ontmoeten.

Duurzame ontwikkelingen

Het Klimaatakkoord geeft ons een duidelijke stip op de horizon: een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Op dit moment zijn overheden, nutsbedrijven, maar ook corporaties druk bezig om in te vullen hoe we daar komen. In de ene wijk kan een warmtenet het meest geschikt zijn, terwijl in de wijk daarnaast een all-electric oplossing het beste is.

De gemeenten kijken hoeveel duurzame energie ze in hun gemeente moeten opwekken. En hoe de overgang naar nieuwe warmtebronnen het beste kan gebeuren. Dat doen zij samen met andere partijen, waaronder corporaties. Als duidelijk is welke warmtebron in welke wijk komt, kunnen wij betere keuzes maken hoe we de huizen in die wijk gaan verduurzamen.

De ontwikkeling van 'passief bouwen' biedt kansen voor het verduurzamen van huizen. Een passief huis is zeer goed geïsoleerd, heeft een goede kierdichting en heeft een gebalanceerde ventilatie waardoor de luchtkwaliteit binnen goed blijft. Dit zorgt ervoor dat er maar heel weinig energie nodig is om het huis te verwarmen.

Klimaatverandering heeft effect op de woonomgeving. Dier- en plantensoorten vertrekken uit hun leefgebied, waardoor de biodiversiteit afneemt. Ook is er vaker overlast door extreem weer, zoals stortregens en langere droge periodes. Waterbedrijven spelen hierop in door gescheiden rioolsystemen: ze leggen een apart netwerk voor hemelwaterafvoer aan. Dakdekkers spelen hierop in door de aanleg van groene daken. Op die daken liggen mos en vetplanten. Deze daken houden de omgeving koeler, isoleren goed en bieden basis voor fauna. Dit geldt ook voor groene tuinen in plaats van alleen maar bestrating.

Politiek-juridische ontwikkelingen

Juli 2020 kwam een rapport uit waarin alle opgaven van corporaties zijn afgezet tegen de middelen die zij daarvoor beschikbaar hebben. Daaruit blijkt dat de sector de stapeling van maatschappelijke opgaven niet volledig kan oppakken. Tot en met 2035 komt er circa € 30 miljard tekort. Dat geldt niet alleen landelijk, maar ook voor de woningmarktregio Groningen-Drenthe. Er komt een vervolgtraject om samen met alle corporaties in die regio te kijken wat alle opgaven zijn. En wie welke opgave het beste kan oppakken. Feit blijft daarbij wel dat er structureel geld tekort komt.

Tijdens Prinsjesdag bleek dat de uitkomsten van dit rapport nog niet in de Rijksbegroting zijn verwerkt. De verhuurderheffing blijft intact en er is slechts een kleine vermindering waar ook gelijk huurverlaging tegenover staat: vanaf volgend jaar kunnen huurders met een laag inkomen huurverlaging afdwingen, als zij in een huis wonen met een huurprijs boven de voor hun geldende aftoppingsgrens. Ook krijgen corporaties meer instrumenten om bijvoorbeeld een tijdelijke huurverlaging te kunnen geven. Hiermee kunnen we meer maatwerk leveren voor huurders die bijvoorbeeld hun baan verliezen.

Gemeenten zitten financieel in zwaar weer. Bezuinigingen kunnen onze huurders raken. Zeker op het gebied van leefbaarheid of inkomensmaatregelen. De financiële positie van gemeenten wordt met de nieuwe Rijksbegroting niet verbeterd. Wel verandert de berekening welke gemeente, hoeveel geld krijgt. Hoe dat precies uitpakt voor 'onze' gemeenten, is nog niet duidelijk.

3 Thema's

De afgelopen jaren deden we veel om de betaalbaarheid te verbeteren. Daar zijn we trots op. Maar wij hebben niet alles zelf in de hand. We zien dat (landelijke) inkomensmaatregelen de betaalbaarheid van het wonen beïnvloeden. Maar ook het verhogen van de kosten van energie, gemeentelijke belastingen enzovoort. Daarnaast merken we dat de leefbaarheid in 'onze' buurten steeds verder onder druk komt te staan. Daarom besteden we nu meer aandacht aan leefbare buurten. Stoppen we betaalbaarheid dan in de ijskast? Zeker niet! En ook onze andere thema's blijven belangrijk.

3.1 Leefbare buurten

Gewoon lekker wonen zonder 'gedoe'. Dat willen we voor onze huurders. En dat willen ze zelf ook. Bewoners die elkaar kennen, stappen sneller op hun burens af. Om problemen te bespreken of elkaar te helpen. Aandacht hebben voor elkaar is de rode draad binnen onze acties op het gebied van leefbaarheid.



We kunnen dit niet alleen. Door met andere betrokken partijen samen te werken, hopen we meer te bereiken. We zien wel dat er bij gemeenten en zorgorganisaties veel verandert. Vaak door regels die zij krijgen opgelegd. Dit zorgt ervoor dat zij niet altijd op het juiste moment op de goede plek kunnen zijn of het goede kunnen doen. Maar daar hebben de burens – die de overlast ervaren – geen boodschap aan. Daar moeten we wat mee.

Leefbaarheidsfonds

We hebben al een betaalbaarheidsfonds. We voegen daar een leefbaarheidsfonds aan toe. Ook hier stoppen we € 250.000 in. Wat we ermee gaan doen? Dat vullen we nog niet in. Daar hopen en willen we samen met bewoners, samenwerkingspartners en andere partijen achter komen. We kijken wat waar nodig is. Dit kan per groep bewoners, straat, wijk of dorp verschillen. Dat geeft niet. Als we maar doen wat voor hen belangrijk is.

Aan de voorkant

Voorkomen is beter dan genezen. Dat geldt ook voor de leefbaarheid in een buurt. Daarom willen we aan de voorkant de goede dingen doen. Dit kost dan misschien wel iets. Maar uiteindelijk levert het veel meer op. Zo kan het best zijn dat we iemand tijdelijk ontzorgen. Hij of zij krijgt dan de tijd om z'n leven weer op de rit te krijgen. Natuurlijk maken we daar dan goede afspraken over. Doel is dat deze huurder het later weer zelf kan doen. Of we geven woontrainingen aan specifieke groepen. Mensen weten vaak niet waarmee ze rekening moeten houden als ze bijvoorbeeld in een flat gaan wonen. Sommige zaken gaan dan nét even anders dan in een 'gewoon' huis.

Extra aandacht

Iedere 3 jaar maken we wijkanalyses voor al 'onze' wijken en dorpen. Daarmee bepalen we waar we de komende jaren extra op gaan inzetten. Voor 2021 zijn de wijken die extra aandacht van ons krijgen: Lootuinen, Tuindorp, de Eendrachtwijk, Bargeres en Wolfsbos.

We hopen Lootuinen in 2021 af te ronden. We werken voor Tuindorp samen met de gemeente, Maatschappelijk Welzijn Coevorden én bewoners aan een gebiedsagenda. In de Eendrachtwijk zijn we bezig met de voorbereiding van een stukje herstructurering. Begin 2021 wordt de Woon- en Leefbaarheidsvisie voor Bargeres opgeleverd. Aansluitend wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. In Wolfsbos zetten we komend jaar in op de jeugd. Samen met het wijkteam is het de bedoeling om Jong Wolfsbos op te zetten.

Buurtbeheerplannen

Naast de wijkanalyses maken we ook buurtanalyses van buurten, een straat of een woongebouw. Dat doen we als we signalen krijgen dat het daar minder goed gaat. Of waarvan we juist geen signalen krijgen, waar we weinig komen en we niet zo goed weten hoe het gaat. In deze analyses staat schoon, heel en veilig voorop, maar sociale problematiek nemen we ook mee.

De analyses bestaan uit:

- Informatie van de wijkconsulent over de buurt. Soms aangevuld met informatie van andere professionals.
- Informatie van bewoners door het invullen van een vragenlijst die we via mail versturen.
- En we voegen de informatie die we krijgen tijdens een buurtwandeling eraan toe.

Met deze buurtanalyse stelt de wijkconsulent een buurtbeheerplan op. In dit plan staat wat we gaan doen om de situatie te verbeteren.

Beter gebruik van data

Onze visie op leefbaarheid schreven we een paar jaar geleden. We zien en merken dat we op sommige punten worden ingehaald door alles wat er speelt. Daarom kijken we of we nu andere keuzes willen maken. En leggen dit dan vast in het leefbaarheidsbeleid. Zo willen we verzamelde data gerichter gebruiken. We houden wel al data bij, maar doen nu nog niet veel met deze informatie. En dat is jammer.

Soms is er blijvende aandacht nodig

We (h)erkennen dat lang niet iedereen de gang naar zelfstandig wonen ook helemaal alleen kan maken. Deze groep willen we actiever helpen. En ook blijven helpen als dat nodig is. Zo krijgen zij ook een eerlijke kans.

Nette buurt

Een nette buurt zorgt ervoor dat mensen het prettiger vinden om daar te wonen. En dat heeft ook meestal direct invloed op de leefbaarheid. Het onderhoud van tuinen hoort daar ook bij. Veel bewoners willen best hun tuin onderhouden. Maar ze kunnen het soms niet (meer). Daarom gaan we verder met het aanleggen van basistuinen. Ook kijken we of we een tuinabonnement kunnen gaan aanbieden. Voor een bepaald bedrag per maand laten huurders hun tuin onderhouden door lokale partners.



Verder proberen we sommige eerder verkochte huizen weer terug te kopen. Het gebeurt wel eens dat de bewoners geen geld hebben om hun gekochte huis te onderhouden. Dit zorgt ervoor dat het in die straat minder netjes is. En dit heeft weer invloed op de leefbaarheid.

3.2 Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is niet langer hét thema van ons ondernemingsplan. Dat betekent niet dat we minder aan betaalbaarheid werken. Zeker niet. Want als je alleen maar met je financiën bezig bent, heb je geen ruimte in je hoofd voor je burens en buurt. En er zijn nog altijd grote groepen huurders die te weinig geld overhouden om 'hun leven te leven'. We deden de afgelopen jaren veel om het wonen betaalbaar te houden. En dat blijven we doen.

Samen met anderen

Voor de derde druk van ons ondernemingsplan stappen we op de fiets. We halen informatie op bij anderen. Zo hopen we de krachten te bundelen om een grotere doelgroep te bereiken. Zodat mensen weten dat ze ons gewoon kunnen bellen. Ook als het even tegenzit.

We blijven opletten

Tot nu toe lijkt het erop dat de coronacrisis onze huurders minder raakt in de financiën. De huurachterstanden en betalingsregelingen blijven ongeveer gelijk. Dat komt doordat de grootste groep huurders een vrij constant inkomen heeft (door een uitkering). Wel blijven we opletten. Op bijvoorbeeld pensioenen die verlaagd worden. De groep mensen die dit treft, kunnen we dan wijzen op alle mogelijkheden die we bieden.

Betaalbaarheidsbeleid

We doen veel om het wonen betaalbaar te houden. Er is veel standaard. Maar ook maatwerk. Dit maatwerk is vaak 1-op-1. We willen – daar waar het kan – toe naar groepsmaatwerk. Denk bijvoorbeeld aan mensen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen en moeite hebben met hun huishoudboekje. We kijken met hen hoe we dat makkelijker kunnen maken. Dit en meer leggen we vast in het betaalbaarheidsbeleid.

Woonlastenonderzoek

In 2014 en 2018 hielden we een woonlastenonderzoek. Dit deden we samen met de andere Drentse corporaties. In 2022 herhalen we dit onderzoek. Dat duurt nog even. Maar we willen wel beter op voorhand al nadenken over welke informatie we uit dit onderzoek willen halen. Zo konden we in 2018 niet zien of de (lichte) verbetering in de woonquote kwam door de maatregelen die we hadden genomen. We gaan proberen om dit op kleinschaliger niveau inzichtelijk te krijgen. Hoe we dat willen doen, weten we nog niet. We gaan experimenteren.

Betaalbaarheidsfonds

Dit fonds bestaat al jaren. Er zit € 250.000 in. We blijven dit inzetten. Zo betalen we hiervan de VoorzieningenWijzer en de samenwerking daarin met de gemeenten. Maar ook de samenwerking om huurachterstanden te voorkomen. Dit zijn vaste kosten. Met Huurdersplatform SAM proberen we meer mensen te bereiken om de huurprijscheck in te vullen. Ook deze inspanningen betalen we uit het betaalbaarheidsfonds. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk.

Huurverhoging

In de begroting houden we rekening met een inflatievolgende huurverhoging. Door de coronacrisis is het lastig om de hoogte van de inflatie te voorspellen. Als blijkt dat de inflatie veel afwijkt van de voorspelling, dan kijken we nog eens naar dit besluit. Zo kunnen we flexibel omgaan met de huidige economische situatie.



In gesprek met huurders

Onze bespaarcoaches zijn veel in gesprek met huurders. Door de coronacrisis lag dit een lange tijd stil. We pakken dit weer op. Ook willen we graag weten hoeveel huurders op energie besparen nadat hun huis energiezuinig is gemaakt. Dit blijkt lastig te zijn. Ook al kunnen ze een mooie prijs winnen, ze delen hun verbruikscijfers niet snel met ons. Ze vinden dit vaak ingewikkeld. We denken na over een tool om het mensen zo gemakkelijk mogelijk te maken om dit met ons te delen.

De VoorzieningenWijzer

We zetten de VoorzieningenWijzer al jaren in. En met succes. Gemiddeld besparen bewoners ruim € 500 per jaar. Reden genoeg om hiermee door te gaan. Alleen het aantal aanmeldingen blijft nog wat achter. We werken hierin samen met welzijnsorganisaties in Hoogeveen en Coevorden. We hopen dat dit op termijn ook in Emmen gebeurt.

In Hoogeveen merkt men dat er vaak meer aan de hand is. Omdat de bewoner dan toch al in gesprek is met iemand van de welzijnsorganisatie, is het gemakkelijker om ook 'de rest' te bespreken. Een mooie bijvangst van deze samenwerking.

Passend toewijzen

Door passend toe te wijzen zien we dat bij nieuwe huurders de woonquote positiever is geworden. Als het nodig is, passen we de huur aan. Dat zorgt ervoor dat de huur in verhouding is met het inkomen.

Ook bij Thuis Kompas speelt het passend toewijzen een belangrijke rol. Met de woonlasten-rekenmachine zien huurders meteen wat hun verwachte maandlasten zijn. En als woningzoekenden hun inkomen goed invullen, kunnen ze niet reageren op huizen die te duur zijn. Dit zorgt meteen ook voor een stukje bewustwording. Thuis Kompas is een mooie samenwerking met alle Drentse corporaties en hun huurdersorganisaties.

3.3 Voldoende passende huizen

Onze droom is dat ieder mens, van kind tot senior, een veilig thuis heeft: een eigen plek waar je in vrijheid en zorgeloos kunt wonen. We vinden dat wonen zo gewoon mogelijk moet blijven. Ook als het door een ontwikkelende zorgvraag niet meer zo logisch is. Daarbij kiezen we ervoor om niet alleen reguliere sociale huizen te verhuren, maar ook zorgvastgoed.

Passende huizen

Wat vinden wij passende huizen? Dat zijn huizen die passen bij de vraag, leefstijl en leeftijd van de huurders. De komende jaren worden onze huurders steeds ouder. De grootste uitdaging ligt dan ook in het passend maken en houden van onze huizen. Zo willen we misschien wel toe naar meer gezinshuizen met een lift of 0-treden. Daar hangt een prijskaartje aan. In 2021 kijken we of dit prijskaartje past bij onze visie. Is het ons waard om dit soort huizen om te bouwen zodat ze passend worden?

Genoeg huizen voor onze doelgroep

Zorgeloos wonen betekent ook dat je je geen zorgen maakt over het betalen van de huur. Ruimte om te leven en ruimte in je portemonnee. Daarom kiezen we ervoor dat 85% van onze huizen beschikbaar is voor woningzoekenden met huurtoeslag. In de praktijk betekent het dat 85% van onze huizen een huurprijs heeft lager dan de maximale huurprijs voor 1- en 2-persoonshuishoudens. We doen dat omdat het grootste deel van onze huizen door deze groep wordt gehuurd. En we verwachten dat dit zo blijft.

Blik naar de toekomst

In ons portefeuilleplan staat wat we denken nodig te hebben aan (type) huizen voor de komende jaren. In 2021 maken we een nieuw plan dat aansluit bij de ontwikkelingen die we in ons ondernemingsplan benoemen. Dan weten we hopelijk ook meer over de invloed van de coronacrisis.

Verbinding met de wijk

We zijn al jaren heel actief bezig met zorgvastgoed. En dat blijven we doen. Wel gaan we kijken hoe we dit zorgvastgoed een betere plek in de wijk kunnen geven.

We hebben een maatschappelijke opdracht. De leefbaarheid van de buurten is daar 1 van. Als dat betekent dat we kritischer moeten zijn op de plek waar we zorgvastgoed bouwen of aankopen, dan is dat zo. Doel is altijd om samen met (zorg)partners te komen tot een plan dat passend is. Belangrijk is wel dat we eerst zelf goed weten wat we willen voordat we in gesprek gaan met onze (zorg)partners. In 2021 gebruiken we om tot deze visie te komen.

Risico's van ons zorgvastgoed

Iedere 2 jaar maken we een compleet nieuwe risicoanalyse van ons zorgvastgoed. Ook in 2021. Het is belangrijk te weten waar de risico's zitten. Onze nieuwe visie zal een belangrijke parameter zijn van deze risicoanalyse. De uitkomsten nemen we mee in de plannen die we hebben én nog maken.

Langer thuis wonen

Onze medewerker Langer thuis wonen bezoekt huurders. Hij adviseert hen over wat er mogelijk is om langer thuis te blijven wonen. Dit doet hij al een paar jaar. En met succes. Daarom blijven we dit inzetten.



Maar we doen meer. Zo is er het project *Thuishuis* in Emmen. Dit is een nieuwe woonvorm voor senioren. Het gaat om groepjes van ongeveer 6-8 bewoners. Ze hebben allemaal een eigen huis en voordeur. Maar daarnaast ook een gezamenlijke keuken en woonkamer. Vrijwilligers helpen bij activiteiten en ondersteuning. En zij krijgen weer hulp van de professional.

Doel is eenzaamheid tegen te gaan. Bewoners hebben zo immers meer sociale contacten. Begin 2021 weten we of dit haalbaar is: zijn er genoeg vrijwilligers en genoeg mensen die er willen wonen? Is de uitkomst positief? Dan gebruiken we de rest van 2021 om een geschikte locatie te zoeken.

Tiny houses

We denken dat kleine huizen (ook wel tiny houses genoemd) heel goed passen bij wat we willen aanbieden. Deze tiny houses zijn er van 19 m² tot 60 m². Ze zijn duurzaam gebouwd en gebruiken (bijna) geen energie. Ook zijn ze gemakkelijk te verplaatsen. We zoeken nu nog een plek waar we een paar tiny houses kunnen plaatsen.



Voorbeelden van 'zo maar wat tiny houses'

Aan de slag met...

We zijn in gesprek met zorgpartijen over het uitbreiden van ons zorgvastgoed. Daarnaast zijn er een paar projecten waarmee we aan de slag gaan of zijn:

Paradijsvogels in Emmen

Op het moment van schrijven van deze begroting zijn we bezig om de plannen rond te krijgen. Samen met Verslavingszorg Noord Nederland en het Leger des Heils willen we 8 tot 13 tiny houses plaatsen in een parkachtige omgeving. De bewoners die er komen, krijgen begeleiding. We hopen hiermee in 2021 aan de slag te kunnen.

Lomanlaan 123 in Hoogeveen

Op deze plek staat een oude school. De gemeente wil het pand houden als gezichtsbepalend gebouw. We zijn nu al bezig met het maken van plannen. In 2021 gaan we verder met de voorbereiding als de Raad van Commissarissen instemt met de plannen.

De school blijft staan en het gebouw ernaast gaat eraf. Op die plek komen 5 eengezinshuizen. En in de school komen 14 appartementen voor zowel jongeren als senioren. Op de begane grond komen senioren. En jongeren op de 1^e verdieping, met begeleiding. Het idee is dat de jongeren en senioren met elkaar in contact komen.

De Voorde in Coevorden

We gaan verder met de nieuwbouw van De Voorde. In totaal komen er 51 nieuwe levensloopgeschikte huizen rondom 2 hofjes. De bouw verloopt in 2 fasen. De 1^e fase is de bouw van 38 huizen. Die bouw is volop bezig.

De toekomstige bewoners wonen nu nog in het hoofdgebouw van De Voorde. Als zij begin 2021 verhuizen naar hun nieuwe huis, slopen we dat deel van het hoofdgebouw. Daar komen dan de laatste 13 nieuwe huizen. Ook starten we in 2021 met de bouw van een buurthuis.

Alteveerstraat in Hoogeveen

Voor Philadelphia bouwen we 36 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking. Als de bouw volgens planning loopt, verhuizen de bewoners in het voorjaar van 2021 naar hun nieuwe woonplek.



Foto van Gerrit Boer

Woningvoorraad

Nieuwbouw en sloop

In 2021 slopen we 26 huizen en bouwen we er 110. Deze grote verschillen in slopen en nieuwbouwen komen doordat we vaak in meerdere jaren slopen en bouwen. Om dit te verduidelijken, zijn ook de aantallen van het hele project in de tabel meegenomen.

Projectnaam	Plaats	Type	Totaal project		2021	
			Sloop	Nieuw- bouw	Sloop	Nieuw- bouw
Beatrixlaan	Oosterhesselen	EG	12	12	6	6
De Heege: Batavierstraat	Coevorden	EG	10	8	10	
Kromme Elleboog	Coevorden	EG	2	2	2	2
Bernhardlaan	Nieuwlande	EG	2	2	2	
Bernhardlaan	Nieuwlande	EG	6	6	6	
De Heege: De Voorde (aanleun)	Coevorden	EG / MG ML	56	51		51
Julianalaan / Beatrixlaan	Schoonebeek	EG	5	4	0	4
Beschermde wonen Emmen (Paradijsvogels)	Emmen	EG		8	0	8
Ombouw Wilhelminastraat 44	Emmen	MG BG	1	3		3
Alteveerstraat (Philadelphia)	Hoogeveen	Zorg		36		36
Totaal			94	132	26	110

Verkoop

We verkopen huizen waarvan de huur relatief hoog is. Of huizen waarvan er in de straat al meer zijn verkocht in de afgelopen jaren. We maken hierover met de gemeenten afspraken voor meerdere jaren.

De afgelopen jaren verkochten we meer dan we vooraf hadden ingeschat in Emmen en Coevorden. Daarom willen we daar in 2021 in elke gemeente maar 2 huizen verkopen. In Hoogeveen verkochten we juist minder dan gewild. Daar verkopen we dan ook 15 huizen. In de gemeente Borger-Odoorn mogen we de overgebleven huizen verkopen. We denken er komend jaar weer 1 te verkopen.

Aankoop

We onderzoeken de mogelijkheid om zorghuizen aan te kopen van collega-corporaties en zorgpartijen. Het gaat om ongeveer 50 huizen die misschien geschikt zijn.

Onderhoud en investeringen

We willen onze huurders betaalbare, maar tegelijkertijd ook prettige, goede, veilige en comfortabele huizen bieden. Dit doen we door de huizen te onderhouden. Maar ook door ze te verbeteren en energiezuinig te maken. Het is belangrijk om dit allemaal efficiënt en kosteneffectief te doen. En dat doen we met het dagelijks (niet-planmatig) onderhoud, planmatig onderhoud en investeringen.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud noemen we ook wel reparatieonderhoud. Ons eigen team van vaklieden en onze vaste partners pakken dit op. Ook doen zij het onderhoud bij verhuizingen. Dit noemen we het mutatieonderhoud. Om dit voor de huurder zo plezierig mogelijk te laten verlopen, gebruiken we digitale planinstrumenten.



In totaal staat voor dit niet-planmatig onderhoud € 6,2 miljoen in de begroting. Hierin zit ook het vervangen van badkamers, toiletten en keukens. En ook het verwijderen van asbest. Dit laatste doen we bij een verhuizing. De vervanging van badkamers, toiletten en keukens doen we op verzoek van de huurder.

Planmatig onderhoud en investeringen

Planmatig onderhoud is nodig om een huis in goede conditie te houden. Tijdens dit onderhoud verbeteren we ook meteen een huis. En maken we het energiezuinig. Door alles tegelijk te doen, heeft de huurder er minder vaak overlast van.

Voor dit onderhoud en de energiemaatregelen (zoals het aanbrengen van isolatie, zonnepanelen of energiezuinige verwarmingssystemen) begroten we voor 2021 ruim € 23 miljoen.

Tot slot voeren we ook werkzaamheden uit zodat de huurder langer in zijn huis kan blijven wonen.

3.4 Energiezuinig wonen

Het Klimaatakkoord dwingt ons om kritischer naar ons duurzaamheidsbeleid te kijken. Maar het biedt ook veel duidelijkheid. Voor ons is en blijft 1 ding het belangrijkste. We verduurzamen onze huizen zodat de huurder betaalbaar kan blijven wonen. Met het verduurzamen richten we ons op het terugbrengen van de warmtevraag van onze huizen.

Dit bereiken we vooral door onze huizen beter te isoleren. Met deze maatregelen verlagen we niet alleen de energielasten. Ook dringen we de CO₂-uitstoot van onze huizen terug. Het eerste geeft onze huurders ruimte in hun portemonnee. Met het tweede dragen we bij aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Gezien de kosten en de capaciteit die we hiervoor nodig hebben, verwachten we – in afwijking van provinciaal beleid (2040) – dat dit in 2050 voor al onze huizen klaar zal zijn.

Duurzame verkenners

Dit experiment loopt verder door. 2021 wordt een belangrijk jaar. In het najaar kunnen we via monitoring zien hoe de installaties werken. Op detailniveau. We zien dan het rendement van een warmtepomp, de opbrengst van zonnepanelen, hoeveel warmtapwater men gebruikt, hoe warm het per vertrek wordt enzovoort. Deze uitkomsten zijn belangrijk voor het vervolg. Zo komen we erachter welke manier(en) van verwarmen voor al onze huizen geschikt zijn. Belangrijk aandachtspunt daarbij is het gedrag van de huurder: hoe gaan ze om met deze nieuwe manier van verwarmen. In praktijk blijkt dat we ze daarbij wel moeten helpen.



Stappen zetten met de routekaart

In 2050 moeten al onze huizen van het aardgas af zijn. Maar er zijn ook wijken die 'eerder aan de beurt zijn'. Zo staat Emmerhout op de planning om in 2027 aardgasloos te zijn. Dat betekent dat we flinke stappen moeten zetten.

We zijn bezig om voor de komende 5 jaar (vanaf 2022) in beeld te brengen welke wijken of buurten geschikt zijn om snel flinke stappen te zetten. Het zal dan vooral gaan om het verder isoleren van de huizen. We onderzoeken wat we precies willen doen om te verduurzamen. En ook of het kan voor het geld dat ervoor is begroot. Dat is de 1^e stap die we zetten om de routekaart naar 2050 in te vullen. Voor volgend jaar staat er al van alles op de planning. Dat blijft zo. Daarom richten we ons op 2022 en verder.

Drenthe Woont Circulair

In 2040 willen we alleen nog maar circulair bouwen.

Daarom is dit een belangrijk project. Het is een samenwerking met alle corporaties in Drenthe. Het draait hier om het slim gebruiken van grondstoffen, producten en goederen, zodat we deze oneindig opnieuw kunnen gebruiken. We blijven ook in 2021 onderzoeken, innoveren en ervaring en kennis opdoen, zodat we dit kunnen uitbouwen naar vervolgstappen om de doelstelling te halen.



DRENTHÉ WOONT
circulair

Zonnepanelen voor iedereen

We willen dat bewoners van hoogbouw ook voordeel hebben van zonne-energie. We zoeken al een tijd naar een goede oplossing hiervoor. We zijn nu zo ver dat we een paar pilotprojecten gaan starten met een externe partij. Zij plaatsen zonnepanelen op het woongebouw. En trekken daarna kabels naar de meterkasten van alle bewoners. Zo krijgt iedere bewoner z'n 'eigen' zonnepanelen.

Groene daken

De komende 2 jaar onderzoeken we of we meer kunnen en willen inzetten op 'groene' daken. Sedumdaken bijvoorbeeld. Dit zorgt voor biodiversiteit en gaat de 'verstening' van wijken tegen. In het najaar van 2020 beginnen we al met een pilot om te kijken hoe dit gaat, wat anders kan enzovoort. En dit loopt door naar 2021. De MVO-werkgroep (die bestaat uit medewerkers van Domesta) gaat hiermee aan de slag.

Bewustwording

Als je weet wat je aan energie verbruikt, denk je er eerder over na om het anders te doen. Daarvan zijn we overtuigd. Niet alle huurders zijn zich bewust van hun energieverbruik. En laten zo misschien wel kansen liggen om geld te besparen. Dat kan én moet anders.

We zoeken naar een laagdrempelige en haalbare manier om huurders te laten zien wat ze verbruiken. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een kastje in de meterkast zodat je ter plekke ziet wat je verbruikt. En de bespaarcoaches kunnen dit aanvullen met adviezen. We denken niet dat we meteen al onze huurders erbij moeten betrekken. Eerst een kleine groep. En mogelijk hebben de bewonerscommissies of huurdersverenigingen ook nog goede ideeën. Kortom: we gaan in 2021 aan de slag met het maken van plannen.

Onderzoek naar passiefhuizen

Een passiefhuis is een zeer energiezuinig huis. Zo'n huis heeft bijna geen energie nodig om te verwarmen. We onderzoeken of het haalbaar is om (een deel van) onze huizen te renoveren tot passiefhuizen.

3.5 Prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties

We maken met bijna alle gemeenten waar onze huizen staan prestatieafspraken. Niet met Borger-Odoorn omdat we daar maar 6 huizen hebben. We maken afspraken voor de langere termijn. Dit doen we samen met de huurdersorganisaties en collega-corporaties.

Ieder jaar kijken we hoe we ervoor staan. Dat leggen we vast in de jaarlijkse activiteitenoverzichten. Deze keer is er wel een 'maar'. De coronacrisis kan invloed hebben op de gemaakte afspraken. Dat weten we nu nog niet. We vertrouwen erop dat de gemeenten hier rekening mee houden.

Mooi om te zien is dat het proces in de loop der jaren is verbeterd. Het is steeds meer gericht op samenwerking. Ook evalueren we op een andere manier. Er is meer focus. En wat er uit de evaluatie komt, pakken we er ook meteen bij als we met de activiteitenoverzichten bezig zijn.

Voor ons is het dagelijks werk. Maar niet voor de huurdersvertegenwoordiging. Daarom nemen we de tijd om alle afspraken met hen door te nemen. Wat staat er en wat betekent het. We merken dat ze dit fijn vinden. En we merken ook dat het gesprek zo nog beter op gang komt. En daar zijn we heel blij mee.

Wat spraken we af voor 2021 (in het kort)

Beschikbaarheid

We houden rekening met de afspraken die we met de gemeenten maakten:

- Coevorden: op termijn krimpen we in het aantal huizen.
- Emmen: de nadruk ligt op het omvormen van onze huizen. Van niet-levensloopgeschikte eengezinshuizen naar levensloopgeschikte huizen. Dit kunnen een- of meergezinshuizen zijn.
- Hoogeveen: we houden het aantal huizen constant.

Aantal huizen in bezit op 1 januari 2020	Coevorden	Emmen	Hoogeveen	Borger-Odoorn	Totaal
Reguliere huizen	2.670	3.288	3.056	6	9.020
Intramurale zorghuizen	263	578	151	0	992

Ook maakten we afspraken over hoeveel huizen we gaan bouwen, slopen, verkopen en aankopen.

Aantal huizen per gemeente	Coevorden	Emmen	Hoogeveen	Totaal
Sloop	18	0	8	26
Nieuwbouw	59	15	0	74
Verkoop	2	2	15	19
Aankoop	14	0	36	50

Aankoop

In sommige woongebouwen zijn veel appartementen van ons en zijn er maar een paar andere eigenaren. En soms is het net andersom. Dan hebben wij maar een paar appartementen in bezit. Dit noemen we versnipperd bezit. Dat zorgt voor veel Verenigingen van Eigenaren (VvE).

Daar willen we vanaf. Daarom gaan we actief appartementen aan- of verkopen. Als we kansen zien,

pakken we die. Doel blijft om per saldo niet te krimpen in het aantal huizen. We hadden afspraken gemaakt over hoeveel huizen we maximaal verkopen. Deze afspraak klopt niet met de aantallen. Daarom willen we toe naar 'per saldo'.

Betaalbaarheid

We doen er alles aan om het wonen betaalbaar te houden. Zo zetten we in Hoogeveen en Coevorden samen met de gemeente en welzijnsorganisaties de VoorzieningenWijzer in. En maken we afspraken over hoe hoog de huur mag zijn.

Huizen naar huurklasse op 31 december 2021	Coevorden	Emmen	Hoogeveen
% goedkoop	16%	20%	25%
% betaalbaar – laag	67%	68%	60%
% betaalbaar – hoog	11%	7%	9%
% duur	5%	5%	5%
% boven huurtoeslaggrens	1%	1%	1%

Duurzaamheid

We haalden de meerjarige afspraken. We gaan nu nieuwe doelen bepalen. Met elke gemeente kijken we welke wijk welke warmtebron moet krijgen (geen aardgas). Dit leggen we vast in zogenaamde energietransitieplannen. Doel is dat alle huizen in 2050 CO₂-neutraal zijn.

1 afspraak loopt nog achter. We willen dat huizen met daken die niet geschikt zijn voor zonnepanelen ook voordeel hebben van zonne-energie. Er zijn verschillende manieren om dit te doen. Maar we hebben nog niet de beste manier gevonden.

Wonen en zorg

Iedereen moet prettig thuis kunnen blijven wonen, ook als er zorg nodig is. Daarom sluiten we WMO-convenanten. Dit zorgt ervoor dat gemeenten en corporaties beter samenwerken. En dat we de huurder niet van het kastje naar de muur sturen. Waar hij z'n vraag ook maar stelt, hij wordt geholpen. Prijsafspraken regelen we aan de achterkant. In Hoogeveen werken we al op deze manier. Coevorden en Emmen volgen binnenkort.

Op langere termijn hebben we meer levensloopbestendige huizen nodig. Dit komt door de vergrijzing. En doordat mensen langer thuis blijven wonen. Waar en hoeveel huizen weten we nog niet. Dat bespreken we met de gemeenten.

Leefbaarheid

We spreken onze huurders veel. En krijgen daarom ook vaak signalen als er iets aan de hand is. Het is niet altijd onze taak om de problemen ook op te lossen. Daarom willen we dat er in alle gemeenten goede sociale teams zijn. Dit maakt het makkelijker om samen te werken en alle signalen met elkaar te delen. Zo hopen we de leefbaarheid op orde te houden. Verder maken we per gemeente afspraken over welke wijken extra aandacht nodig hebben.

4 Organisatie

Ons ondernemingsplan *Ruimte om te leven* gaat verder. We zijn al bezig met de derde druk. Hierin staat wat we samen met huurders en partners willen bereiken. Wat dit voor 2021 betekent, las je al in de vorige hoofdstukken. Maar dit vraagt ook iets van onze medewerkers. *Hoe* we hieraan willen werken, lees je in dit hoofdstuk.

Wat een jaar

De coronacrisis. Jammer genoeg kunnen we niet zeggen dat deze achter ons ligt. We schrijven deze begroting op een moment dat het coronavirus weer op veel plekken toeneemt. Het voelt gek om na te denken over wat we in 2021 gaan doen. We weten toch helemaal niet hoe 'de wereld' er dan bijstaat? Kunnen we weer gewoon ons gang gaan? Of blijven we weer massaal thuis door een intelligente lockdown? Wie zal het zeggen. Met deze onzekerheid hebben we nu gewoon te maken.

Gelukkig is de coronacrisis niet alleen maar vervelend. Het bracht ons ook mooie dingen. Het thuiswerken werd normaal en vinden we ook prettig. Er ontstonden leuke andere manieren om met elkaar te overleggen: online, maar ook buiten. Besprekingen werden efficiënter. Maar ook de oprechte vraag *Hoe gaat het nu?* stelden we vaker. En die dingen willen we vasthouden. Ook wanneer alles weer 'normaal' wordt.

Ontwikkeling

Bij Domesta vinden we het gewoon dat we ons blijven ontwikkelen. Als persoon, maar ook als team. Dit stond hoog op de agenda voor 2020. De coronacrisis had hier invloed op. De geplande bijeenkomsten om hiermee aan de slag te gaan, gingen niet door. Hebben we ons dan niet ontwikkeld? Integendeel! Van de ene op de andere dag werkte iedereen thuis. We gingen volledig digitaal werken en de verantwoordelijkheid kwam nog meer bij de medewerkers te liggen. En dat ging goed. Als dat geen mooie ontwikkeling is...

We blijven ons continu verbeteren. In 2021 pakken we weer op wat we al van plan waren. Een ontwikkelapp helpt ons bij het geven van feedforward, het kiezen van ontwikkeldoelen en je eigen persoonlijke ontwikkeling én die van teams. Als het nodig is, haken we aan bij wat de huidige periode van ons vraagt.

De gezondheid van onze medewerkers is belangrijk. Wie zich gezond voelt, voelt zich energiek en vitaal. En daar zijn we ons nu nog meer van bewust. Daarom blijven we vanuit Domesta Vitaal hieraan werken.



De buurman

Voor ons is gelijkwaardigheid belangrijk. Als je contact hebt met Domesta moet dat voelen als contact met je buurman of buurvrouw. We denken niet voor huurders, maar samen met huurders.

Domesta wil een buurman zijn die:

- Vertrouwen heeft, krijgt en geeft
- Plezierig samenwerkt en samendoet
- Vrijheid en ruimte geeft
- Verbindt

Wij zijn 'puur': extern en intern doen we waar we van en voor zijn.

De afgelopen jaren werkten we er hard aan om de buurman te zijn. En we voelen ons er goed bij. We zijn er ook trots op. Daarom blijven we eraan vasthouden. We verwachten dat we juist de komende periode dit buurmangedrag goed kunnen inzetten. Het doel blijft dat huurders bij ons moeten kunnen aankloppen, ook als we (gedwongen) meer op afstand zijn. We denken met ze mee. En als het nodig is, helpen we ze. Ons gevoel over wat nodig is, is leidend. Maar we bemoeien ons niet ongevraagd met dingen. We nemen geen besluiten over de huizen en woonomgeving zonder dit eerst met de huurders af te stemmen.

Nieuwsgierig en wendbaar

Hoe we er als buurman volgend jaar zullen zijn? Dat weten we nog niet precies. De buurman zijn, betekent ook dat je om je heen kijkt. Dat je nieuwsgierig bent wat er speelt. En dat je 'buiten' ophaalt wat we moeten doen. We vinden het belangrijk aan te sluiten bij de bewegingen in onze omgeving. Doen we nog steeds de goede dingen? Daarom stapten we in het najaar van 2020 op de fiets. We vroegen huurders, samenwerkingspartners en andere organisaties na een half jaar coronacrisis wat zij belangrijk vinden wat wij gaan doen.

Wat hier allemaal uit komt, weten we nu nog niet. Toch hopen we met een zak vol goede ideeën aan de slag te kunnen. Onze blik naar buiten blijft. Zo kunnen we inspelen op dat wat echt nodig is. Dit kan ook betekenen dat onze rol wel eens verandert.

Verbinding

Vanaf maart 2020 werkt Nederland massaal thuis. Wij ook. In het begin voor bijna 100%. Later kwam er iets meer ruimte om ook af en toe op kantoor te zijn. Eigenlijk vinden we het thuiswerken best heel prettig. Een betere balans tussen werk en privé. Minder reistijd. Minder CO₂-uitstoot.

We verwachten dan ook dat veel medewerkers vaker thuis willen blijven werken en nemen dit uitgangspunt ook mee in onze huisvesting. Maar het échte persoonlijke contact... dat missen we enorm. Natuurlijk kun je elkaar online ook 'in de ogen kijken'. Toch voelt dat anders. Daarom ligt er een uitdaging: hoe hou je het wij-gevoel als je elkaar minder vaak ziet? Hoe verliezen we elkaar niet uit het oog? Ook voor nieuwe medewerkers is het vanuit huis heel lastig om collega's te leren kennen. En te snappen hoe belangrijk de waarde van de buurman voor ons is. Het is de uitdaging om de verbinding die we hadden te behouden en aan anderen over te dragen, weliswaar in nieuwe vormen.

Innovatie

Innoveren betekent vernieuwen. Voor ons is dat niets nieuws. We blijven onderzoeken en experimenteren. En we grijpen onze kans als er innovaties op ons pad komen. Daarvoor hebben we een maatwerkfonds. Hierin zit € 300.000. Dat geeft ons ruimte om nieuwe dingen te doen. Of dingen anders te doen. Maar ook om zaken op te pakken waarvan we nu nog niet precies weten wat ze kosten.

Zo willen we experimenteren met data-analyse en datamanagement. Dit helpt ons sneller in te spelen op ontwikkelingen. En ook de informatie die wij en anderen al hebben, beter te gebruiken. Verder kijken we actief hoe we onze dienstverlening verder kunnen en willen digitaliseren. Corona heeft ons laten zien dat daarin al veel kan. Daarbij houden we in de gaten waar juist menselijk contact nodig is.

Duurzaamheid

De MVO-werkgroep gaat onderzoeken of we groen op de daken van een huis en garage kunnen plaatsen. Ook kijken we of dit een goede manier is om een huis te koelen. Daarnaast gaan we verder met het 'goedmaken' van de CO₂ uitstoot van onze bedrijfsauto's. Hiervoor zoeken we naar plekken waar we meerdere bomen bij elkaar kunnen planten. Zo maken we het niet alleen 'een beetje goed', maar we zorgen er ook voor dat de buurt wat mooier wordt. Verder zoeken we stukken groen waar we duurzame speeltuinen kunnen (laten) maken. Daar plaatsen we dan toestellen die meegroeien met de kinderen in de buurt. En die we later ook nog opnieuw kunnen gebruiken voor andere doelen.

Domestamorfose

We verbouwen ons kantoorpand. We noemen dit de *Domestamorfose*. Dit bestaat uit twee delen: de technische verbetering van het gebouw en de metamorfose van ons eigen kantoor. Eind 2020 beginnen we met de uitvoering. 2021 wordt hét jaar van de Domestamorfose.

Technische verbetering

We passen de klimaat- en ventilatiesystemen aan. Dit heeft invloed op het hele pand. Ook voor de huurders die een deel van ons pand huren. Door de coronacrisis werken de meeste medewerkers thuis. Daarom pakken we al zo veel mogelijk klussen op die overlast geven.

Metamorfose van ons eigen kantoor

We betrekken de medewerkers met de plannen die er zijn. We nemen hun reacties en opmerkingen mee. We werken hard aan een definitief ontwerp. We gaan flexibel om met de ruimte van het pand. Het kantoor wordt meer een plek van ontmoeten. En niet meer perse een plek waar we iedere dag naartoe gaan.



Aantrekkelijk om bij ons te werken

De komende 10 jaar gaan veel medewerkers met pensioen. Dat weten we nu al. En daar moeten we wat mee. Het is een uitdaging om het juiste personeel te vinden. Wij weten al dat Domesta een fijne werkgever is. We gaan aan de slag met ons werkgeversimago. Zodat uiteindelijk iedereen weet dat het bij ons een fijne plek is om te werken.

5 Onze financiën

Op dit moment zijn we een financieel gezonde organisatie. De komende jaren staan we echter voor een grote opgave. We willen nieuwe huizen bouwen zodat we voldoende passende huizen hebben, onze huizen verduurzamen en tegelijkertijd ervoor zorgen dat onze huizen betaalbaar blijven voor onze huurders.

Het rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector' (opgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken) toont aan dat wij (en ook andere corporaties) over een aantal jaren niet meer alle maatschappelijke opgaves kunnen invullen. Hiermee wordt bedoeld dat Domesta niet én voldoende betaalbare huizen én investeringen in duurzaamheid én het aardgasvrij maken van de woningvoorraad kan betalen. Over een paar jaar bereiken we onze financiële grenzen en moeten ook wij keuzes maken tussen betaalbare huizen, voldoende huizen en duurzaamheid.

De financiële ruimte die we hebben, zetten we in om onze doelen uit het ondernemingsplan te halen. We kijken steeds scherp naar ons eigen huishoudboekje. Dit huishoudboekje is de laatste jaren wel onder druk komen te staan. Onder andere doordat we de inkomsten (huren) met minder dan inflatie lieten stijgen. Aan de andere kant zijn onze kosten toegenomen. De onderhouds- en bouwkosten zijn flink gestegen, anderzijds als gevolg van nationale en lokale belastingen. Daarnaast leidt toenemende externe regelgeving (OOB-status) tot meer uitgaven om aan deze regels te kunnen voldoen.

5.1 Actualiteiten

Beoordelingskader Aw / WSW

Op 28 april 2020 hebben onze toezichthouders (Aw en WSW) hun nieuwe financieel kader gepubliceerd. In dit kader is onder andere vastgelegd aan welke financiële ratio's woningcorporaties moeten voldoen. Hiermee beoordelen beide partijen de financiële continuïteit. Indien deze niet voldoen aan de normen dan kunnen ze maatregelen opleggen. Dit kader geeft begrenzing aan van de financiële inspanningen die we als Domesta kunnen doen.

Strategisch programma WSW

Eind 2018 is WSW gestart met haar strategisch programma. Met dit programma wil het WSW een aantal zaken opnieuw regelen, zodat het borgingsstelsel ook in toekomst kan blijven functioneren. Met een goed werkend stelsel kan Domesta tegen lagere kosten geld lenen. In dit programma is het besef dat de financiële ruimte van woningcorporaties niet oneindig is verwerkt.

1. Versterking van het benodigd risicokapitaal in de sector en het risicovermogen van het WSW.
2. Goed geregelde zekerheden bij (dreigende) discontinuïteit van deelnemende corporaties.
Het WSW wil in het geval van faillissement preferent schuldeiser zijn.
3. Een goede balans in zeggenschap van de deelnemers en andere belanghebbenden.

De versterking van het risicokapitaal wil WSW gaan realiseren door een obligoheffing op te leggen wanneer het risicovermogen van WSW daar aanleiding toe geeft. Deze heffing zullen de deelnemende woningcorporaties moeten betalen. In onze begroting houden we hier rekening mee. Hoewel het percentage van deze heffing nog onduidelijk is, ramen wij de kosten hiervoor op ongeveer € 127.000 per jaar.

Ten tweede vraagt het WSW aan de deelnemers om een obligolening aan te gaan. Voor corporaties houdt dit in dat de huidige obligoverplichting (3,85% van het schuldrestant) wordt vervangen door een obligolening (2,6%). Deze obligolening is verplicht voor deelnemende corporaties.

Door het vervangen van de obligoverplichting door een obligolening zullen we na afronding van het strategisch programma een obligolening aan moeten trekken van rond de € 8,7 miljoen. We hoeven dit bedrag niet meteen te lenen en door te geven aan het WSW. Wel zullen we financiële ruimte moeten reserveren voor het geval het WSW dit geld nodig heeft. Het WSW krijgt het recht om geld op te vragen op de gereserveerde ruimte als zij dat nodig vinden. We hoeven dus geen rentelasten te betalen, wel moeten we bereidstellingsprovisie betalen. De kosten voor de bereidstelling bedragen naar verwachting rond € 30.000.

Belastingen en heffingen

Ook in 2021 betalen we meer dan € 10 miljoen aan nationale belastingen en heffingen. De voorgenomen verlaging van de verhuurderheffing heeft een beperkt effect. Hiermee leveren we bijna de helft van onze operationele kasstroom in. Dit bedrag kunnen we niet inzetten voor betaalbare huizen of om meer huizen te bouwen of onze huizen energiezuinig en aardgasvrij te maken.

Duurzaamheid

Er ligt bij ons (en alle andere corporaties) een enorme uitdaging om onze huizen te verduurzamen. In 2020 hebben we de routekaart richting 2050 opgesteld. In 2021 werken we de routekaart uit in concrete projecten zodat we vanaf 2022 tot uitvoering kunnen overgaan. In het uitvoeringsprogramma sluiten we zoveel mogelijk aan bij de natuurlijke vervangingsmomenten in de onderhoudsbegroting.

Voor de uitvoering van de routekaart nemen we vanaf 2022 structureel € 10,5 miljoen per jaar aan investeringen op. In de uitwerking van de routekaart kan dit bedrag nog gefaseerd worden.

We vinden het belangrijk dat alle huurders voordeel hebben van zonne-energie. Daarom blijven we gratis zonnepanelen plaatsen. Huurders die wonen in een huis met een geschikt dak hebben hier nu al voordeel van. We onderzoeken nog hoe huurders die wonen in een huis zonder geschikt dak of in een woongebouw ook voordeel van zonne-energie kunnen krijgen.

We nemen hiervoor de komende 12 jaar € 1 miljoen per jaar op in de begroting, te beginnen in 2021. Behalve duurzamere huizen, bereiken we ook dat de huizen voor onze huurder betaalbaarder

worden.

5.2 Financieel beleid

Door goed financieel beleid zorgen we ervoor dat we nu en in de toekomst financieel gezond blijven. Dat zijn we naar onze huurders toe verplicht. Het financieel beleid geeft kaders waarbinnen we moeten blijven. Het stelt een grens aan de financiële ruimte die er is om ingezet te worden voor het bereiken van onze doelen. Hierbij gebruiken wij de financiële kaders van het Aw en WSW. Per 2020 hebben zij een nieuw kader gepubliceerd.

In het nieuwe kader komen 3 ratio's terug die we al kenden. Deze worden in het nieuwe kader als continuïteitsratio's benoemd.

ICR (Interest Coverage Ratio): in hoeverre zijn we in staat om vanuit onze 'normale' activiteiten de rente op onze leningen te betalen?

LtV (Loan to Value): in hoeverre financieren we onze huizen met leningen?

Solvabiliteit: zetten we niet teveel leningen in om onze activiteiten te kunnen betalen?

Daarnaast is de 'oude' dekkingsratio (verhouding schuldrestant en marktwaarde bezit) vervangen door 2 nieuwe ratio's. Deze zijn bedoeld om in geval van discontinuïteit voldoende waarde te garanderen. Deze discontinuïteitsratio's zijn:

Onderpandratio: de verhouding tussen de marktwaarde van het bestaand bezit dat bij WSW is ingebracht als onderpand en de marktwaarde van de geborgde leningen.

Dekkingsratio: de verhouding tussen de marktwaarde van het bestaand bezit en de marktwaarde van de leningen. De grenswaarden in het nieuwe kader zijn hieronder weergegeven:

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's:				
ICR	1,4	1,8	1,4	
LTV	85%	75%	85%	
Solvabiliteit	15%	40%	15%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)				70%

Ten opzichte van de begroting 2020 zien we dat de grenswaarde voor de LTV met 10% is gestegen en de grenswaarde voor solvabiliteit met 5% is gedaald.

De waarden van de continuïteitsratio's worden voor het lopende boekjaar en de eerste 5 prognosejaren bepaald. De discontinuïteitsratio's worden alleen voor het lopend boekjaar gevraagd.

De uitkomsten van deze ratio's zijn te lezen in hoofdstuk 7.2.

Voor de waarden van het toezichtkader geldt dat deze grens voor individuele corporaties geldt. Als alle corporaties op deze grens uitkomen, komt het borgingsstelsel onder druk.

Ons financiële beleid is er niet op gericht om op de grenswaarden uit te komen. We houden enige marge aan om tegenvallers op te kunnen vangen. Daarom stelden we in 2020 naast deze financiële kaders ook nieuwe eigen normen vast die we in de gaten houden. Deze eigen normen zijn passend bij onze risicobereidheid, risicogevoeligheid en risicobewustzijn.

Verantwoord investeren

Ons strategisch portefeuilleplan is een vertaling van wat we willen (onze ambities) en wat gewenst is (de maatschappelijke opgave die we afleiden uit ontwikkelingen vanuit de markt (demografie, woningmarkt en politiek)).

Het doel van het plan is een beeld te krijgen van de gewenste vastgoedportefeuille op de langere termijn. We kijken kritisch naar onze huidige huizen en bepalen dan wat we moeten doen om te komen tot de gewenste vastgoedportefeuille. Dit kan zijn nieuwbouw, investeringen in renovatie, herontwikkelingen en het verduurzamen van onze huizen.

Investeringsstatuut

We geven geld uit aan ons vastgoed. Niet alleen in de huizen die er al staan, maar ook in nieuwe huizen. Om er zeker van te zijn dat we dit ook kunnen betalen, kijken we steeds of onze plannen voldoen aan een aantal toetsen die staan in ons investeringsstatuut. Hierin staan alle afwegingskaders bij investeringen. In 2020 pasten we het statuut aan. In het statuut staat een scherpere beschrijving van de rollen en de keuzes die we maken ten aanzien van investeringen.

Vooraf duurzaamheidsinvesteringen leiden tot een laag financieel rendement. Dit komt onder andere doordat we ervoor kiezen geen extra huur voor de investering te vragen en door de onderliggende rekenregels.

Voor sloop/nieuwbouw blijven we een aparte grondexploitatie en vastgoedexploitatie hanteren. We maken bij het stellen van de rendementseis onderscheid naar doelgroep en type huis.

In 2021 gaan we het statuut voor het eerst volledig toepassen.

Treasury

In 2020 stelden we een nieuw treasurystatuut vast.

In 2021 loopt de schuldpositie naar verwachting op tot boven de € 340 miljoen. De schuld per verhuureenheid loopt hiermee op van € 30.400 naar € 33.300. Op zich is dat geen probleem bij een gemiddelde beleidswaarde van € 55.000. We zien op termijn wel de terugverdientijd (in hoeveel jaar kunnen we onze schuld terugbetalen vanuit onze operationele kasstroom) oplopen van 24,4 jaar in 2021 tot boven 28 jaar in 2026 en boven 30 jaar in 2028.

Bij hogere schulden en daarnaast ook meer behoefte aan financiering in de toekomst zijn we gevoeliger geworden voor rentewisselingen. In onze verwachtingen gaan we pas vanaf 2029 uit van een rente boven 2%.

De huidige negatieve rentestand leidt ertoe dat we vanaf 2020 rente moeten betalen over het geld dat we op onze rekening hebben staan. Hierdoor zijn we scherper in het monitoren van onze tegoeden. We verwachten dat de negatieve rente in 2021 ook nog aanhoudt.

We hebben vanaf september 2020 geen derivaten meer in de portefeuille.

In 2021 zal de niet-DAEB tak een forse aflossing op de interne startlening (vanuit het scheidingsvoorstel) moeten voldoen. De niet-DAEB beschikt in principe over voldoende middelen om deze extra aflossing te doen. De financiering van de verbouw van ons kantoor aan het Westeind in Emmen heeft voor een deel ook betrekking op de commerciële delen in dit pand. We onderzoeken de meest passende financieringswijze.

Metten is weten

Het hebben van kaders en ratio's is belangrijk maar alleen nuttig als we deze ook volgen. In 2021 besteden we extra aandacht aan de monitoring van de nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.

6 Financiële begroting

We hebben genoeg geld om de plannen uit de begroting te betalen. We laten zien hoe onze kasstromen en vermogen zich ontwikkelen. Dit drukken we uit in financiële ratio's, in relatie tot diverse scenario's. In onderstaande tabel staat de ontwikkeling van de ratio's ICR, solvabiliteit en Loan- to-Value voor 2021.

DAEB	Norm	2021
ICR	>1,4	2,11
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	< 85	61,7
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15	38,6

Niet-DAEB	Norm	2021
ICR	>1,8	5,3
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	< 75	16,9
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 40	61,0

6.1 Risicomanagement

Ieder mens, van kind tot senior, heeft een eigen plek, een veilig thuis waar ze in vrijheid en zorgeloos kunnen wonen. Daar staan we voor. Met de 3^e druk van ons ondernemingsplan 'Ruimte om te leven' werken we hieraan. Aan de doelen die we voor ogen hebben. En hoe goed we ons werk ook doen, er kunnen altijd risico's zijn die het halen van onze doelen in de weg zitten. Daarom nemen we risicomanagement heel serieus.

Het hoeft niet altijd te gaan over dingen die mis kunnen gaan. Nee, juist ook over waar we kansen laten liggen. Passen de 'losse projecten' die we doen wel binnen de doelen van ons ondernemingsplan? 'Waar zit de link met ons ondernemingsplan?' is een vraag die we ons steeds moeten stellen. Zeker omdat we in de praktijk soms projecten naar een volgend jaar verschuiven of juist naar voren halen.

Het beheersen van deze risico's is onderdeel van ons dagelijkse werk. Alle afdelingen van Domesta zijn hier in meer of mindere mate bij betrokken. Wat staat is dat risicomanagement (het beheersen van risico's) een gezamenlijke inspanning vergt. Daar wij vorig jaar schreven dat nog niet alles goed is gegaan, zijn aanpassingen gedaan. Zo helpt nieuwe software ons hierbij en is benadrukt dat het beheersen van risico's de primaire verantwoordelijkheid is van het management. De Controller Governance & Compliance faciliteert hierbij en toetst de werking van ons risicomanagement.

Begrotingsproces onder de loep

Het begrotingsproces is onder de loep genomen en er zijn verbeteringen doorgevoerd. Assetmanagement heeft een prominente rol gekregen in het proces. Hierdoor is geborgd dat besluiten de juiste lijnen volgen en snel handelen indien nodig mogelijk is. De kaders voor het beoordelen van individuele projecten zijn vastgelegd in het investeringsstatuut. Hierdoor sluiten processen en procedures aan bij de wensen en eisen van deze tijd.

Vooruit kijken

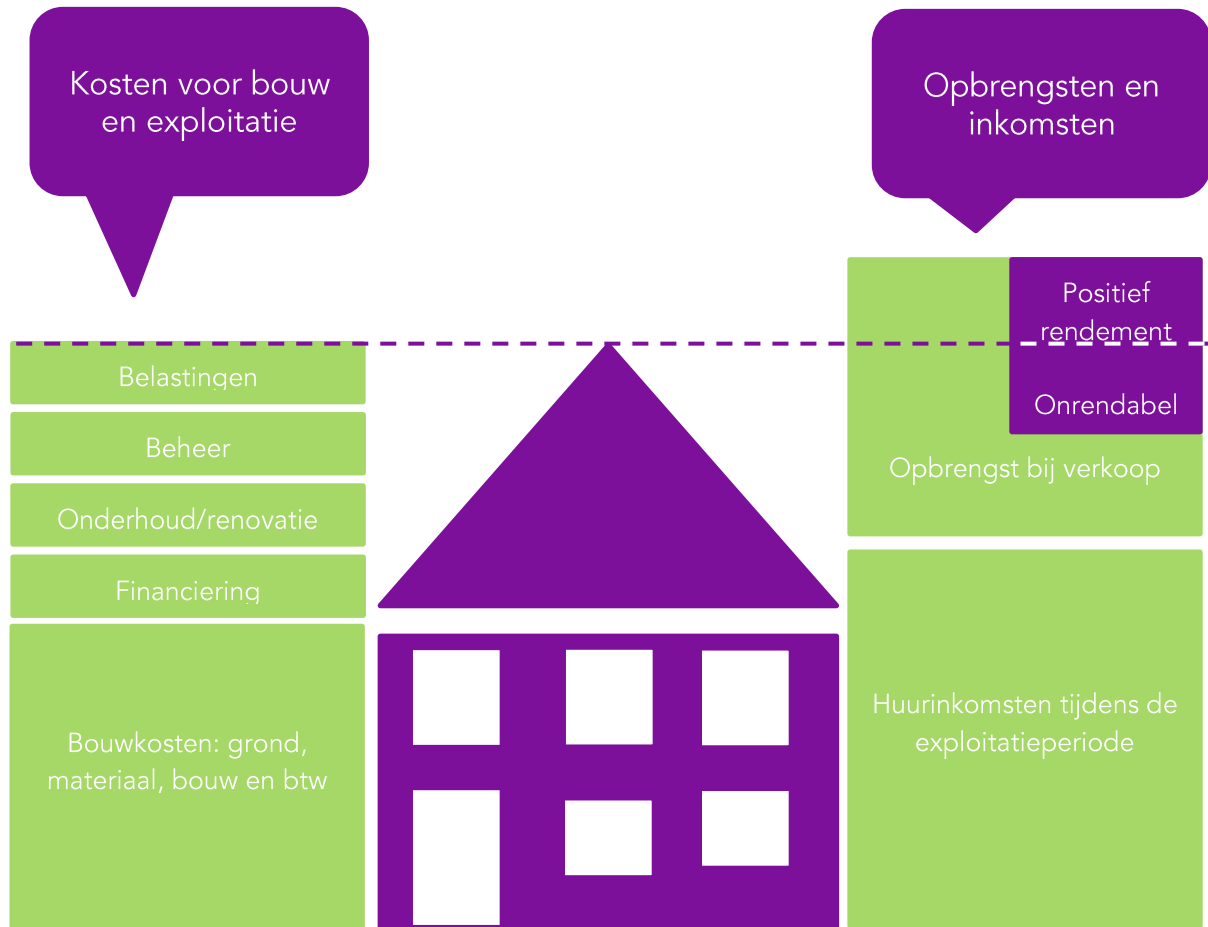
Zelfs in een tijd waarin Corona geen rol speelt, is het soms lastig om een begroting te realiseren. Wij zijn afhankelijk van veel externe factoren waardoor de realisatie soms achterblijft. Maar ook plannen die gedurende het jaar ontstaan, kunnen de realisatie beïnvloeden. Dit wil je voorkomen, maar dit lukt niet altijd. Het is in ieder geval noodzakelijk dat je je eigen koers blijft varen. Je wilt aan het stuur zitten en op basis van goede plannen bedenken wat je wilt doen de komende periode. Een duidelijke link tussen portefeuilleplan, analyses van onze opgave en onze begroting zijn heel erg belangrijk. Juist om te kunnen blijven doen wat we doen, ook in tijden dat onze financiële ruimte verandert en dat onze omgeving geteisterd wordt door een crisis.

Hoe gaan we bijvoorbeeld om met de mogelijke situatie van verevening tussen corporaties waarbij financieel sterke corporaties de financieel zwakkere corporaties (in relatie tot hun opgave dan) moeten gaan helpen? Wat betekent dit voor onze doelen? Blijven we doen wat we doen? Kúnnen we dan blijven doen wat we doen? Je wilt niet in een situatie komen dat er vóór je wordt besloten. En daarom is het belangrijk zo goed mogelijk in te schatten en te plannen wat we met onze begroting willen realiseren. Ook in een periode met voldoende financiële ruimte moeten we onszelf dwingen scherpe keuzes te maken.

Daar moeten we nu al over nadenken. En dat speelt op meer vlakken. Is het voor ons altijd even duidelijk waar we voor staan of waar we naartoe willen? En baseren we onze keuzes hier dan ook op? We kunnen dit in ieder geval duidelijker bijhouden. Assetmanagement moet ons hier in de komende periode bij gaan helpen. Dit is erg belangrijk in de link tussen regionale en landelijke ontwikkelingen, ons beleid, onze keuze en onze begroting.

Een baksteen is geen bankbiljet!

Hoe woningcorporaties het financieel doen, is vaak in het nieuws. Men roept al snel dat corporaties ruim bij kas zitten en niet zuinig met hun geld omgaan. Dit is niet altijd op feiten gebaseerd; de beeldvorming is hardnekkig. Maar hoe zit het nu? En hoe kunnen we onze financiële prestaties nu eigenlijk beïnvloeden?



In het nieuws gaat het vaak om ons vermogen. Dit vermogen hangt sterk samen met de waarde van onze huizen. Ieder jaar laten we onze huizen taxeren en vergelijken met de waarde van het jaar ervoor. Het verschil tussen beide jaren verwerken we in ons vermogen.

Maar net zoals de waarde van je eigen huis hoger of lager kan zijn: je hebt niet direct meer geld in je portemonnee. Zo werkt dat ook voor ons. De waarde van onze huizen kan sterk stijgen, maar we hebben niet direct meer geld. En toch gaat het hier vaak over in het nieuws.

Maar waar hebben we nu wel invloed op?

We zien dat de kosten voor bouw en exploitatie de afgelopen jaren toenemen. De prijzen voor materiaal en arbeid stijgen sterk. Op deze stijging hebben we niet veel invloed. De stijging is sterker dan de algemene inflatie. Onze huren stijgen met de inflatie. We kunnen de toename van kosten voor bouw en exploitatie dan ook niet goedmaken met de stijging van de huren. De huurinkomsten tijdens de exploitatieperiode staan voor een groot deel vast. Stijging kan eigenlijk alleen als een huurder verhuist of door de jaarlijkse huuraanpassing met de inflatie.

Kortom: niet veel 'knoppen' waaraan we kunnen draaien om onze financiële prestaties te sturen. We moeten dus goed blijven opletten dat we scherpe prijzen krijgen voor het werk dat we vragen. We hoeven geen grote winsten te halen. Maar we willen wel financieel gezond zijn om betaalbare huizen aan te kunnen bieden. Ook moeten we ons bij ieder project afvragen of het past binnen onze opgave, ons beleid en of het echt nodig is. Door duidelijke lijnen, kaders en werkafspraken kunnen we deze vragen snel en goed beantwoorden.

6.2 Begrote winst- en verliesrekening 2021

In dit deel presenteren we de categoriaal winst- en verliesrekening (DAEB en niet-DAEB).

Winst- en verliesrekening categoriaal model (x € 1.000)	Begroting 2021	Begroting 2020
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	67.963	66.492
Opbrengsten servicecontracten	2.531	2.529
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	787	544
Geactiveerde productie eigen bedrijf	625	830
Overige bedrijfsopbrengsten	-	33
Som der bedrijfsopbrengsten	71.906	70.428
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-637	-590
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-7.573	-1.796
Lonen en salarissen	-6.090	-6.046
Sociale lasten	-916	-994
Pensioenlasten	-984	-945
Overige personeelskosten	-430	-461
RvC-kosten	-125	-100
Algemene kosten	-2.704	-2.715
Lasten onderhoud	-18.821	-21.377
Lasten servicekosten	-2.275	-2.234
Leefbaarheid	-500	-249
Overige bedrijfslasten	-11.501	-11.083
Som der bedrijfslasten	-52.556	-48.590
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.550	1.233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	28	57
Exploitatieresultaat	20.928	23.128
Financiële baten en lasten	-8.527	-9.532
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	12.401	13.596
Belastingen	-4.965	-4.076
Resultaat na belastingen	7.436	9.520

Het verwachte resultaat na belasting bedraagt over 2020 € 7,4 miljoen. Dit is een verlaging van € 2,1 miljoen vergeleken met het resultaat van € 9,5 miljoen in de begroting 2020. Dit resultaat wordt in belangrijke mate beïnvloed door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Het Aw/WSW schrijft, op basis van een conservatieve schatting, de percentages voor waarmee de waardeverandering wordt berekend.

In een genormaliseerde winst- en verliesrekening worden alle waardeveranderingen van het vastgoedportefeuille niet meegenomen. Deze winst- en verliesrekening geeft een beter beeld van onze bedrijfsvoering.

Winst- en verliesrekening categoriaal model (genormaliseerd) (x € 1.000)	Begroting 2021	Begroting 2020
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	67.963	66.492
Opbrengsten servicecontracten	2.531	2.529
Overige bedrijfsopbrengsten	-	33
Som der bedrijfsopbrengsten	70.494	69.054
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-637	-590
Personeelskosten	-8.420	-8.446
Lasten onderhoud	-18.821	-21.377
Lasten servicekosten	-2.275	-2.234
Leefbaarheid	-500	-249
Overige bedrijfslasten	-14.330	-13.898
Som der bedrijfslasten	-44.983	-46.794
Exploitatieresultaat	25.511	22.260
Financiële baten en lasten	-8.527	-9.532
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	16.984	12.728
Belastingen	-4.965	-4.076
Resultaat na belastingen	12.019	8.652

Het verwachte genormaliseerde resultaat over 2021 bedraagt € 12 miljoen en is € 3,4 miljoen hoger vergeleken met het resultaat van de begroting 2020. Hieronder leggen we de grote verschillen uit.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten stijgen met € 1,4 miljoen. Deze stijging is als volgt te verklaren:

- De jaarlijkse huurverhoging (beperkt conform huurbeleid gemiddeld inflatievolgend).
- Toename (aankopen en nieuwbouw) van het aantal huizen waarover we huur ontvangen.

Dit jaar is er een betaalbaarheidsfonds van € 250.000 beschikbaar gesteld. Dit fonds zetten we onder andere in om individuele huurders te helpen met betalingsproblemen, de Voorzieningenwijzer en huurverschillen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudskosten bestaat uit de volgende onderdelen:

Onderhoudskosten (x € 1.000)	Begroting 2021
Planmatig onderhoud	-8.057
Dagelijks onderhoud	-3.189
Mutatieonderhoud	-3.737
Onderhoud servicecontracten	-3.375
VVE onderhoud	-463
Totaal	-18.821

De onderhoudskosten zijn met € 2,5 miljoen gedaald. Dit verschil ontstaat door verschillende factoren. De projecten zijn niet jaarlijks gelijk. Daarnaast worden plannen en de onderhoudscyclus bijgesteld onder andere op basis van ervaringen uit het veld. Het beleid is niet aangepast.

Leefbaarheid

Deze uitgaven nemen toe door het vormen van een leefbaarheidsfonds van € 250.000.

Belastingen

Voor 2021 is een last voor vennootschapsbelasting opgenomen van € 5 miljoen. Deze last baseren we op een te verwachten fiscaal resultaat van € 20,6 miljoen tegen een tarief van 25%. Er zijn geen te verrekenen verliezen.

Het fiscale resultaat wijkt af van het bedrijfsresultaat zoals deze in de begroting staat. Dit komt doordat de resultaten uit onder meer verkoop, waardeveranderingen en rentelasten fiscaal anders worden verwerkt.

Overzicht commercieel naar fiscaal (x €1.000)	2021
Resultaat voor belasting	12.401
<u>Fiscale correcties:</u>	
Waardeverandering bezit	5.994
Verschil commerciële/fiscale afschrijving	-2.943
Correctie ATAD	550
Terugname duurzame waardeverandering	1.860
Overige correcties	-819
Fiscaal resultaat	17.043
Mutatie latentie	2.817
Belastbaar bedrag	19.860
Te betalen vennootschapsbelasting	4.965

7 Financiële meerjarenbegroting

We zetten de komende jaren fors in op verduurzaming van ons bestaande bezit. Deze inzet zien we niet terug in de financiële ratio's van nu, maar wel in de ontwikkeling van de ratio's naar de toekomst. In dit hoofdstuk geven we de ontwikkeling van onze ratio's weer op basis van ons beleid en verwachte ontwikkelingen.

De meerjarenbegroting is opgesteld en berekend aan de hand van de uitgangspunten in de notitie *Uitgangspunten begroting 2021 MJB 2021-2030*. Hierin staan zowel de voorgeschreven parameters van het Aw/WSW als onze eigen beleidsvoornemens. De verkorte samenvatting van deze uitgangspunten staan in bijlage 12.

In hoofdstuk 7.1 gaan we in op aanvullende uitgangspunten. Deze komen vooral voort uit de publicaties rond Prinsjesdag die bij het schrijven van de uitgangspuntennotitie nog niet bekend waren. In hoofdstuk 7.2 staat de verwachte ontwikkeling van de financiële ratio's voor de komende 10 jaar en wordt het effect van de Prinsjesdagmaatregelen zichtbaar gemaakt. In hoofdstuk 7.3 gaan we in op het effect dat mogelijke risico's hebben op de ontwikkeling van de ratio's.

7.1 Uitgangspunten

Prinsjesdag

Op Prinsjesdag zijn een aantal maatregelen aangekondigd die ons financieel gaan raken. Dit zijn een verplichte huurverlaging, verlaging tarief verhuurderheffing, verhoging van de overdrachtsbelasting en het niet doorgaan van de aangekondigde verlaging vennootschapsbelasting.

Huurverlaging

Het meest in het oog springend daarbij is de verplichting om huren te verlagen van huurders met een huur boven de aftoppingsgrens en een laag inkomen. Onze inschatting is dat rond 600 van onze huurders in aanmerking komen voor een huuraanpassing van gemiddeld € 25 per maand.

Verhuurderheffing

De aangekondigde huurverlaging krijgen we gecompenseerd door een aanpassing van het percentage verhuurderheffing. Deze verlaging bedraagt 0,036% van het tarief.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting op huizen gaat (in ieder geval voor beleggingstransacties) omhoog naar 8%. Dit heeft een negatief effect op de (markt)waarde van ons bezit die wordt bepaald door de prijs die een belegger zou betalen om het van ons te kopen. Op de beleidswaarde (rekenregels) heeft dit een beperkt effect. Alleen de waarde van ons MOG/BOG wordt geraakt door de tariefsverhoging. Voor dit type vastgoed neemt de overdrachtsbelasting toe van 6% naar 8%. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Vennootschapsbelasting

In de bestaande kabinetsplannen werd nog uitgegaan van een verlaging van het tarief voor de vennootschapsbelasting vanaf 2021 naar 21,7%. Deze verlaging gaat niet door en het percentage blijft 25%.

7.2 Resultaten meerjarenbegroting

Meerjarenbegroting

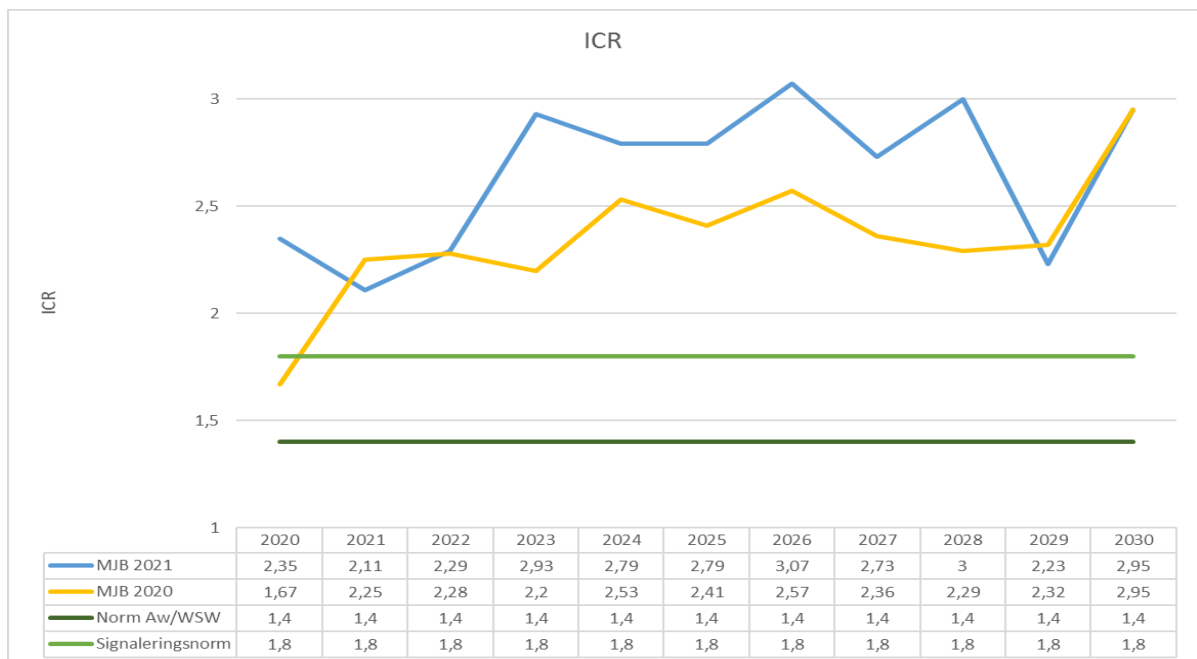
We toetsen de beleidsvoornemens van de DAEB tak en de niet-DAEB tak aan de ratio's uit het toezichtskader en aan onze interne signaleringsnormen. In de niet-DAEB tak gebeurt er weinig en voldoen de verwachte ratio's ruimschoots aan de norm. Daarom laten we hier alleen de resultaten van de DAEB-tak zien.

DAEB	Externe norm	Signaleringsnorm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,4	> 1,8	2,35	2,11	2,29	2,93	2,79	2,79	3,07	2,73	3	2,23	2,95
Loan to Value beleidswaarde in %	< 85	< 65	60	61,7	65	68,4	67,4	66,5	65,3	63,4	61,9	60,2	58,1
Solvabiliteit beleidswaarde in %	> 15	> 25	39,9	38,6	34,8	33,1	33,1	33,6	35,4	36,9	38,8	40,1	42,1
Onderpandratio	< 70		43,8 *										
Dekkingsratio	< 70		44,1 *										

*Deze ratio's worden alleen per ultimo laatst vastgestelde verslagjaar bepaald, in dit geval per ultimo 2019.

ICR

De ICR (Interest Coverage Ratio) voldoet naar verwachting voor de komende 10 jaar aan de externe en interne signaleringsnorm.

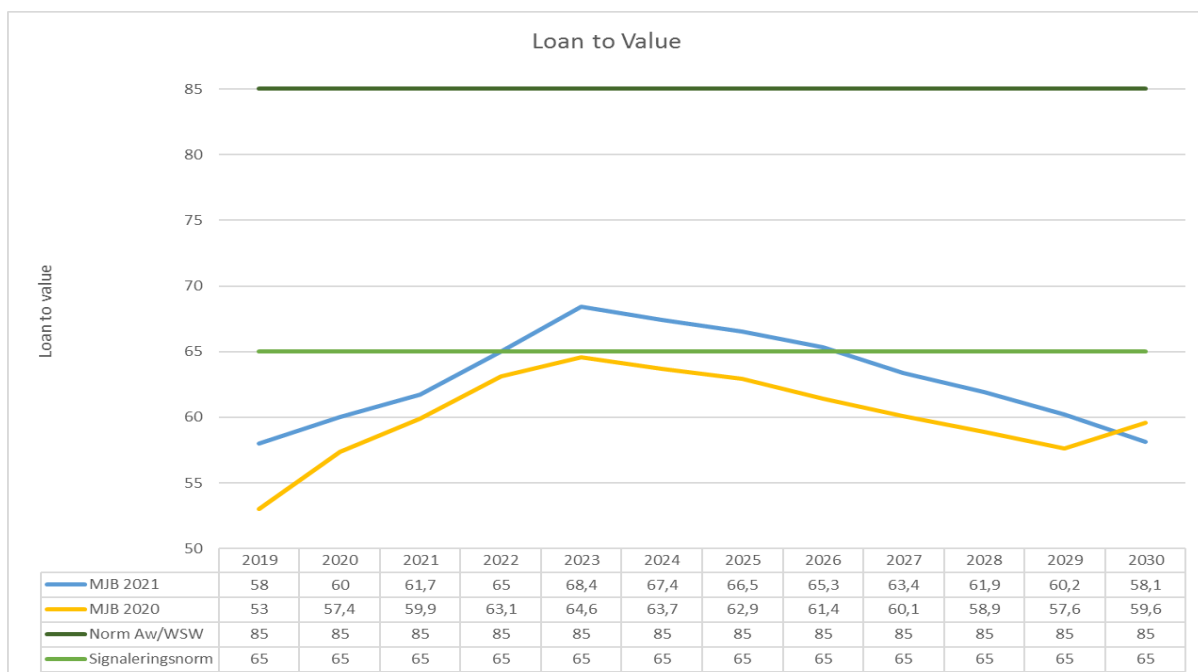


De ICR ontwikkelt zich in de beginjaren beter dan in de vorige meerjarenbegroting. Oorzaak is dat we in 2019 al een financiële afwikkeling van de vennootschapsbelasting hebben voldaan welke in de meerjarenbegroting in 2020 was opgenomen. De ICR ligt naar de toekomst toe ook hoger doordat de rente fors is gedaald en ook rekening wordt gehouden met een blijvend lagere rente.

Loan to Value (LtV) op basis van beleidswaarde

De Loan to Value voldoet vanaf 2023 niet aan onze huidige interne signaleringsnorm. Op een 10-jaarstermijn loopt deze wel terug naar een niveau van rond 60.

Deze terugloop en omdat de externe norm nog relatief ver buiten bereik is, is er voor nu geen reden om in te grijpen in de huidige beleidsvoornemens.



De Loan to Value kent een soortgelijk verloop als in 2020. De hoogte is wel parallel opwaarts verschoven. De belangrijkste oorzaak is dat in de beleidswaarde vanaf de jaarrekening 2019 rekening moet worden met het eigen huurbeleid en niet meer met de stijging inflatie + vanuit het handboek marktwaarde. Onze beleidswaarde is daardoor met € 20 miljoen gedaald.

Om op de langere termijn een duurzaam bedrijfsmodel te houden vertellen de ratio's niet het gehele verhaal. Zowel in de ICR als in de LtV wordt geen rekening gehouden met afschrijving en/of veroudering/sloop. Op termijn zullen we toch de aangetrokken financiering terug moeten betalen. Een indicator om inzicht in de afloscapaciteit te krijgen is de terugverdiendtijd. Voor ons verloopt deze als onderstaand:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Terugverdiendtijd in jaren	23,9	24,4	23,3	24,1	26,0	28,2	27,8	28,9	31,9	34,6	32,6

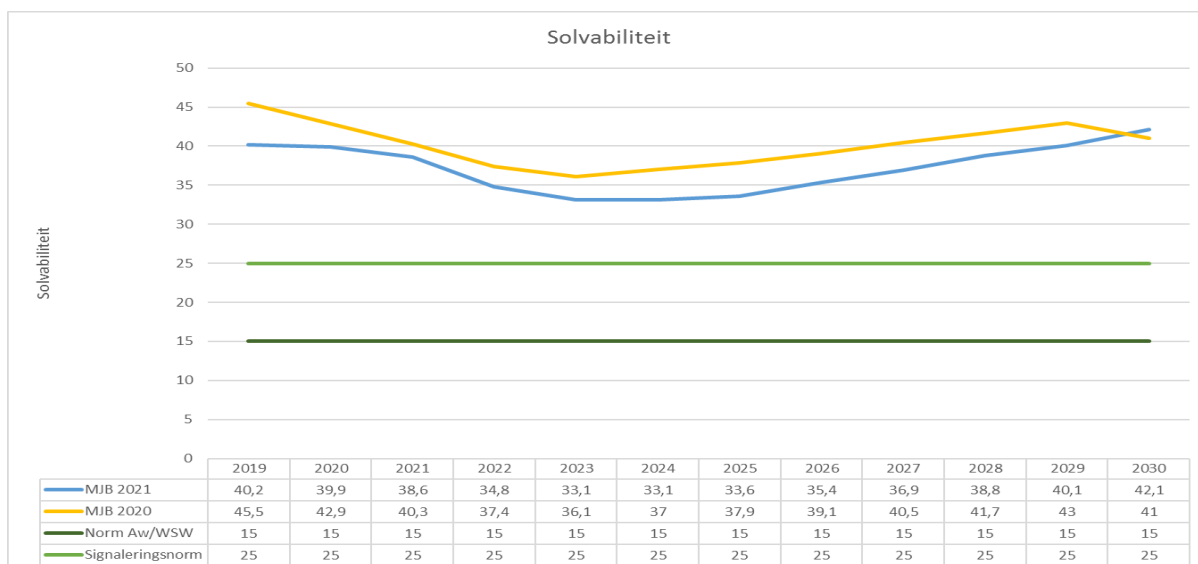
De terugverdiendtijd loopt sterk op. Een waarde boven de 30 is reden voor toezichthouder WSW om eventueel een verdiepend onderzoek te doen.

Verder houdt een financieel gezonde exploitatie van het bestaande bezit in, dat er niet structureel meer geld aan wordt uitgegeven dan er binnenkomt. Op de korte termijn investeren we in het bestaande bezit ongeveer evenveel als er aan kasstroom uit de exploitatie binnenkomt. Op de langere termijn (2026-2030) ontstaat er meer ruimte.

Bedragen x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2030	Totaal
Kasstroom operationele activiteiten	10.073	10.990	15.673	14.811	14.659	66.206	71.842	138.048
Kasstroom verbeteringen	-10.044	-10.259	-15.912	-14.137	-9.930	-60.282	-51.425	-111.707
Saldo	29	731	-239	674	4.729	5.924	20.417	26.341

Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde voldoet aan de externe en interne norm. De eerste 4 jaar zien we een daling door grote investeringen in het verbeteren van huizen en duurzaamheid. Daarna neemt het volume van de verbeteringen af en stijgt de solvabiliteit. Ook hier zien we het effect van de gedaalde beleidswaarde per ultimo 2019 terug in het verschil tussen de huidige en vorige meerjarenbegroting.



Vooralsnog voldoen we aan de ratio's zoals de externe toezichthouders naar ons kijken. Deze ratio's vertellen niet het hele verhaal. De bruikbaarheid van de beleidswaarde met als uitgangspunt een eeuwigdurende exploitatie is in dit kader best discutabel. Verder is de ontwikkeling van de ICR nog redelijk positief. Dit wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de gedaalde en verwachte daling van de rente op onze financiering.

We zien dat we op de langere termijn onvoldoende kasstroom genereren om onze leningen af te lossen. De oorzaak hiervan is in belangrijke mate terug te voeren op de investeringen in het bestaande bezit. Deze leveren nauwelijks extra kasstromen op, mogelijk zelf een verslechtering van de kasstromen. Dat is op de langere termijn niet houdbaar.

De positieve kant is dat we de komende 10 jaar wel voor ruim € 112 miljoen aan verbetering/verduurzaming van ons bezit uit kunnen zonder dat we door de grenzen van de ratio's in het toezichtkader schieten. Verder bouwen we nog 568 nieuwe huizen en slopen we er 368.

We kunnen en doen dus best nog veel aan beschikbaarheid en duurzaamheid, maar het is twijfelachtig op de langere termijn aan alle opgaves kunnen voldoen.

Effecten Prinsjesdag

De impact van het totaal aan maatregelen aangekondigd op Prinsjesdag is relatief beperkt. We hebben deze maatregelen berekend in de begroting 2021 en MJB 2021-2030. De huurverlaging voor bepaalde groepen in combinatie met verlaging van het tarief verhuurderheffing heeft een licht positief effect op onze kasstromen en Loan to Value.

De verhoging van de overdrachtsbelasting raakt ons in kasstromen maar beperkt ons bij het aankopen van bezit. In de waardering ontstaat wel een fors effect. Aan marktwaarde verliezen we hierdoor rond € 40 miljoen. In de beleidswaarde speelt de overdrachtsbelasting alleen een rol in de waardering van BOG/MOG, dus zien het effect hiervan maar beperkt terug in de ratio's.

Het grootste gevolg van de overheidsmaatregelen wordt veroorzaakt doordat de voorgenomen daling van het tarief vennootschapsbelasting niet doorgaat, maar op 25% blijft staan. Dat kost ons gemiddeld ruim € 600.000 op jaarbasis.

7.3 Financiële risicoanalyse

In paragraaf 7.2 staat hoe de verwachte ontwikkeling van de financiële ratio's eruit ziet wanneer onze verwachtingen over economische ontwikkelingen, overheidsbeleid en onze eigen beleidsvoornemens uitkomen. In deze paragraaf laten we de ratio's zien als de economische ontwikkelingen of het overheidsbeleid anders zijn dan onze verwachtingen. Daarnaast wordt het effect van een lastenstijging in de organisatie zichtbaar gemaakt.

1. Toename organisatiekosten

Door de toenemende complexiteit van de omgeving waarin we werken nemen onze organisatiekosten met € 500.000 per jaar toe.

2. Toename kosten verduurzaming

De verduurzaming is een opgave die nog veel in beweging is. De technologie, de klimaatafspraken en het bouwbesluit veranderen snel. Hierdoor is het onzeker hoe de kosten zich gaan ontwikkelen. We rekenen daarom een stijging van de bouwkosten in van 10%.

De laatste jaren had overheidsbeleid grote invloed op de financiële huishouding van woningcorporaties. Zo werd in 2012 de verhuurderheffing ingevoerd en werd in 2019 de ATAD-regeling (beperking renteaftrek) van kracht. De verhuurderheffing is onlangs in het rapport 'Opgaven en Middelen' aangewezen als oorzaak van de beperktere investeringscapaciteit van corporaties.

3. A. Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties zijn vanaf 2008 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. In de rijkscommunicatie wordt deze veelal aangeduid als een belasting voor multinationals. Voor de overheid een interessante knop om aan te draaien zonder dat de koopkracht daar op korte termijn door wordt geraakt. We rekenen door wat het effect is van een verhoging van de vennootschapsbelasting van 25% naar 30%

3. B. Verhuurderheffing

Door het groeiende verzet is een wijziging in de verhuurderheffing niet ondenkbaar. We rekenen voor welke ruimte ontstaat als de verhuurderheffing in zijn geheel wordt afgeschaft.

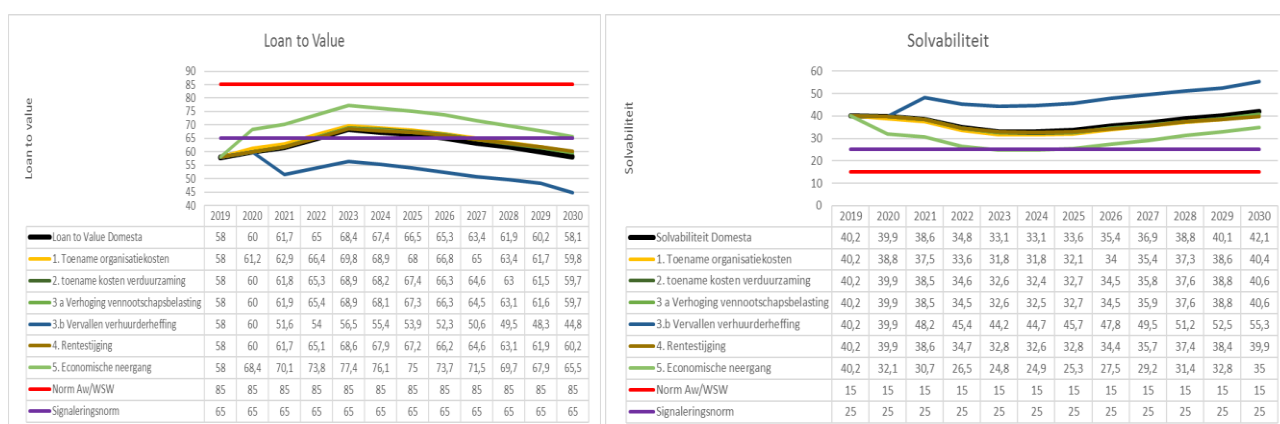
4. Rente

De rente is nu historisch laag. Voor de komende jaren verwachten we een lage rente op leningen. De rente laat zich lastig voorspellen. Daarom kan het zijn dat deze hoger wordt dan nu ingerekend. Omdat de huidige rente al laag is, verwachten we geen nog lagere rente.

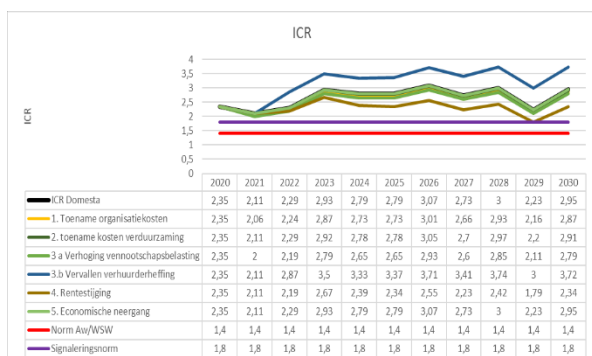
5. Economische neergang

De beleidswaarde is in tegenstelling tot de bedrijfswaarde gevoelig voor economische schommelingen. De LtV ontwikkelde zich sinds de overgang naar de beleidswaarde gunstig. Als de conjunctuur minder wordt, dan nemen de risico's (en dus de rendementseisen) toe. Voor dit scenario rekenen we een extra 1% rendementseis in op de marktwaarde.

Het effect op de ratio's Loan-to-Value en Solvabiliteit is in onderstaande grafieken weergegeven.



We zien dat de economische neergang een fors negatieve impact heeft op de beide vermogensratio's. Het vervallen van de verhuurderheffing leidt tot een sterke verbetering. De verbetering van ongeveer 11 punten vertaalt zich in een investeringsruimte van € 72 miljoen (zonder meerprijs) ten opzichte van deze ratio.



In de ICR zien we dat met name een rentestijging op termijn een forse impact heeft op de ICR. In 2029 raken we onze interne signaleringsnorm bij een rentestijging van 1%. Het effect van de economische neergang is op de ICR nihil omdat er alleen een waarderings-effect plaatsvindt.