



Begroting 2022

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	LTV	Loan to Value
Aw	Autoriteit woningcorporaties	MJB	Meerjarenbegroting
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek	MJOB	Meerjarenonderhoudsbegroting
DAEB	Diensten van algemeen economisch belang	MVA	Materiële vaste activa
DNB	De Nederlandsche Bank	MVO	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
dPi	Prospectieve informatie	VvE	Vereniging van Eigenaren
FVA	Financiële vaste activa	VOV	Verkoop onder voorwaarde
GREX	Grond Exploitatie	WMO	Wet maatschappelijke ondersteuning
ICR	Interest coverage ratio	WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Leeswijzer	5
2	Ontwikkelingen	6
3	Thema's	13
3.1	Leefbare buurten	13
3.2	Betaalbaar wonen	17
3.3	Voldoende passende huizen	19
3.4	Energiezuinig wonen	27
3.5	Prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties	31
4	Organisatie	34
5	Onze financiën	39
5.1	Actualiteiten	39
5.2	Financieel beleid	41
6	Financiële begroting	44
6.1	Risicomanagement	44
6.2	Begrote winst- en verliesrekening 2021	48
7	Financiële meerjarenbegroting	50
7.1	Uitgangspunten	51
7.2	Resultaten meerjarenbegroting	52
7.3	Financiële risicoanalyse	56
	BIJLAGEN	59

1 Inleiding

Bij onze plannen voor 2022 staan de thema's uit ons ondernemingsplan 'Ruimte om te leven' weer centraal. In de volgende hoofdstukken staan we per thema stil bij wat we gaan doen. Niet alles past bij zo'n thema. Die onderwerpen staan in deze inleiding.

Corona

Dit is de 2^e begroting waarin we aandacht hebben voor de coronacrisis. We schrijven deze begroting in het najaar van 2021. Alle lichten lijken op groen te staan, maar niets is zeker. Na 1,5 jaar thuiswerken hopen we elkaar toch echt weer vaker te ontmoeten. Maar we blijven ook thuiswerken. Meer hierover lees je in hoofdstuk 4.

Een opgeknapt thuis voor Domesta

Jaarlijks knappen we veel huizen van huurders op, zodat deze huizen klaar zijn voor de toekomst. In 2021 kreeg ons hoofdkantoor in Emmen een grote opknopbeurt. Daar was het flink aan toe, net zoals aan een andere invulling. Onze dienstverlening verandert niet. De plek waar we ons werk doen, wel. We werken vanaf nu op kantoor, thuis en in de wijken. En daar is ons kantoor op ingericht.

Dat is Scheef gaat door

40 corporaties in Noord- en Oost-Nederland begonnen eind 2020 met de campagne *Dat is Scheef*. Het antwoord op de wooncrisis in ons gebied is niet méér bouwen, maar ánders en flexibel bouwen. Met meer aandacht voor de sociale omgeving en leefbaarheid.



We hebben huizen nodig die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Nu en in de toekomst. Huizen voor jongeren, voor gezinnen, maar ook voor ouderen en kwetsbaren die zo langer zelfstandig kunnen wonen. Deze boodschap agendeerden we in Den Haag in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen van 2021. En we blijven de boodschap herhalen richting de gemeenteraadsverkiezingen van 2022.

Bewonersverhalen op een nieuwe website

In ons bewonersblad Domegazine staan vaak mooie, ontroerende of gezellige bewonersverhalen. 2 keer per jaar valt dit blad bij onze huurders in de brievenbus. We willen deze bewonersverhalen vaker gaan delen. Daarom staan ze straks op onze website. Een nieuwe website, die voldoet aan alle toegankelijkheidseisen. We onderzoeken nog of en zo ja hoe we verder gaan met een papieren versie van Domegazine.



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 2022 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. Dat heeft namelijk invloed op de keuzes die we maken. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste ontwikkelingen op een rijtje. Vorig jaar was er nog veel onzekerheid door de coronacrisis. Wat voor invloed had dat op de vraag naar huizen? Hoeveel mensen zouden hun baan verliezen? Zouden mensen anders met elkaar omgaan? Inmiddels hebben we hier beter inzicht in. Per thema gaan we er verder op in als er belangrijke ontwikkelingen zijn.

Demografische ontwikkelingen

De huizenmarkt is bijna dagelijks in het nieuws. Koopprijzen schieten omhoog. Starters kunnen geen huis meer kopen en wijken uit naar de (sociale) huursector. Er wordt te weinig gebouwd. Ouderen verhuizen minder snel, omdat er minder geschikte huizen voor ze zijn. Mensen uit andere delen van het land kijken onder meer naar Drenthe om een huis te kopen, omdat de prijs per m² nog steeds veel lager is dan in het westen.

Deze ontwikkelingen worden meegenomen in prognoses: vooruitzichten hoe de bevolking zich gaat ontwikkelen. In de 3 gemeenten waar we huizen verhuren, zien we de komende jaren nog een toenemende vraag naar sociale huurhuizen. Dat is ongeveer tot 2025. Daarna wordt het minder. Tot 2030 is er vergeleken met nu nauwelijks extra vraag. Onderstaande tabel laat de vraag naar sociale huurhuizen per gemeente zien.

	2020	2025	2030	2040	2020-2030	2020-2040
Coevorden	3.770	3.850	3.870	3.770	+100	+0
Emmen	15.390	15.610	15.440	14.280	+50	-1.110
Hoogeveen	7.730	7.820	7.730	7.180	+0	-550

Tabel: huishoudensontwikkeling sociale huur 2019-2040 | Bron: Primos 2020

Dat er nauwelijks extra vraag is, betekent niet dat we niks moeten doen. Het aandeel alleenstaanden en paren van boven de 65 neemt sterk toe, terwijl het aandeel gezinnen en alleenstaanden onder de 65 sterk afneemt. Deze ontwikkeling zien we in alle gemeenten.

	2020	2030
Alleenstaand <65	31%	26%
Alleenstaand 65+	25%	27%
Paren zonder kind <65	8%	9%
Paren zonder kind 65+	13%	17%
Gezinnen	23%	21%
Totaal	100%	100%

Tabel: type huishoudens sociale huur, gem. Coevorden + Emmen + Hoogeveen 2019-2030 | Bron: Primos 2020

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.

We zagen dat corona weinig invloed had op de vraag naar sociale huurhuizen. Het had – samen met de stijgende huizenprijzen – wel invloed op de vraag naar koophuizen. Meer mensen buiten Drenthe kochten een huis in Drenthe (CBS). Daardoor stegen de prijzen en visten mensen uit de regio sneller achter het net. Dat leidt ertoe dat er nog een toenemende vraag naar sociale huurhuizen is, zolang het korte termijntekort aan koophuizen nog niet is opgelost.



Economische ontwikkelingen

De economische onzekerheid over corona bleek niet terecht. Met de miljarden-investeringen van de Rijksoverheid bleef de economische klap door corona zeer beperkt. Sterker nog: we zijn economisch 1 van de meest stabiele landen binnen de EU gebleven. De werkloosheid is voor ons een belangrijke graadmeter. Voor 2021 verwachtte De Nederlandsche Bank (DNB) een landelijke werkloosheid van 7,3%. In werkelijkheid stond deze in juni 2021 op 3,2% (CBS). Lager dan voor de coronacrisis. De lage werkloosheid leidt in veel sectoren tot personeelstekorten.

De maatregelen van 2020 leidden tot een krimp van het bruto binnenlands product van 3,7%. Maar volgens de Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten van DNB groeit deze in 2021 met 3%. Dat gaat wel samen met afbouwende overheidssteun aan bedrijven. Daardoor is er een risico dat de werkloosheid toch weer iets toeneemt (4,5% in 2022). Dat kan tot een extra vraag naar sociale huurhuizen leiden.

De gemiddelde stijging van prijzen (inflatie) blijft beperkt en schommelt per maand tussen de 1-2% vergeleken met een jaar eerder (CBS). Het is nog onbekend wat de invloed van de crisis is op schulden van huishoudens. In 2020 nam dat af, terwijl er tegelijkertijd een golf van schulden in 2021 werd verwacht door oplopende werkloosheid. Hoewel de werkloosheid beperkt bleef, zijn er nog geen nieuwe gegevens over de ontwikkeling van schulden. Dit is iets om in de gaten te blijven houden. Vooralsnog zien we geen reden tot zorg: de betalingsachterstand werd zelfs lager.

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 te weinig bouwvakkers. Het afgelopen jaar draaiden veel productielocaties door de coronamaatregelen maar op halve capaciteit. Beide ontwikkelingen zien we nu terug in stijgende kosten in de bouw en langere levertijden: zowel voor personeel als voor materiaal. Het wordt daarmee moeilijker om projecten financieel rond te krijgen.

De energieprijzen zijn hard gestegen in 2021 en de verwachting is dat dit zo blijft in 2022. Bedrijven en bewoners krijgen hierdoor met hogere lasten te maken. Voor bedrijven is dit moeilijk door te berekenen en voor bewoners betekent dit fors hogere woonlasten.

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. Deze ontwikkeling zet zich vooralsnog door.



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 zien dit. De uitstraling van de wijk gaat achteruit omdat de tuinen slecht onderhouden worden. Het afgelopen jaar nam het aantal

overlastmeldingen af, maar het soort overlast veranderde: steeds vaker is sprake van zware overlastsituaties waar meerdere problemen spelen. De komende tijd is het afwachten wat maatschappelijke partners en wij tegenkomen als we weer meer mensen fysiek in hun eigen omgeving treffen.

De trend van het langer thuis wonen is er nog steeds. Deels vanuit een wens van ouderen zelf, deels financieel gestuurd. Zorg wordt steeds vaker thuis geleverd. Daarvoor is het nodig dat mensen thuis kunnen blijven wonen, door meer toegankelijke huizen te hebben en bestaande huizen aan te passen. Daarbij blijft ontmoeting belangrijk.

Eenzaamheid onder ouderen blijft groot. Uit onderzoek van het ministerie van Volksgezondheid blijkt: "Ruim een kwart van hen gaf aan in het voorjaar 2020 meer eenzaamheid te ervaren door de coronamaatregelen. Ongeveer een derde maakt zich zorgen over de gevolgen voor hun sociale leven." Algemene ruimtes waar ontmoeting en samenzijn centraal staan, zijn daarmee een belangrijk onderdeel bij onze woon-/zorggebouwen voor ouderen.



Technologische ontwikkelingen

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. In het afgelopen jaar merkten we dat een combinatie van beide het beste is. Want persoonlijke, fysieke ontmoetingen blijven toch het meest waardevol.

Met nieuwe technieken kun je steeds beter langer thuis wonen. En ook zorg thuis krijgen. Het is nog onduidelijk wie hier welke rol in heeft. Welke technologische aanpassing moeten wij als verhuurder regelen? En welke aanpassing kan de huurder of een zorgorganisatie zelf doen?

Bij de verduurzaming van onze huizen blijven we nieuwe ontwikkelingen op de voet volgen. Regelgeving verandert snel en beschikbare technieken ook. We gebruiken hierbij bewezen technieken uit de markt om waar het kan efficiënter te verduurzamen.

Tot slot zijn er in de bouwsector steeds meer prefab-huizen: huizen die in onderdelen in de fabriek worden gemaakt en op de bouwlocatie in elkaar worden gezet. Hiermee lijkt er goedkoper en sneller te kunnen worden gebouwd.

Duurzame ontwikkelingen

Het Klimaatakkoord geeft ons een duidelijke stip op de horizon: CO₂-neutrale huizen 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 concept-energietransitieplannen van de gemeenten zijn inmiddels klaar. Daarna komt er een oplossingsrichting per wijk. We sluiten ons duurzaamheidsplan hier zo goed mogelijk op aan en blijven met gemeenten in gesprek.



Klimaatverandering heeft invloed 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 aan voor het afvoeren van regenwater. 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. In samenwerking met gemeenten proberen we dit waar mogelijk te stimuleren.

Politiek-juridische ontwikkelingen

In aanloop naar de Domesta-begroting van 2022 is er nog geen nieuw Kabinet gevormd. Daardoor zijn een aantal grote, fundamentele keuzes over de toekomst van het land nog niet gemaakt.

Ten eerste is in het voorjaar van 2021 een huurbevriezing ingesteld. Corporaties mochten per 1 juli de huur niet verhogen. Daar stond een tegemoetkoming in de verhuurderheffing tegenover. Tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen werd door een aantal partijen nog gepleit voor een huurbevriezing voor volgend jaar, in ruil voor verdere vermindering van de verhuurderheffing. Dit heeft geen meerderheid gehaald.

Ten tweede is de verhuurderheffing met € 500 miljoen verminderd in combinatie met prestatieafspraken over woningbouw en verduurzaming. Het is nog niet duidelijk hoe die afspraken er uit komen te zien. Tijdens de behandeling van ofwel het Belastingplan ofwel de begroting van het ministerie van Binnenlandse Zaken zal dit verder uitgediept worden.

Ten derde wordt verduurzaming en nieuwbouw gestimuleerd door subsidies. De subsidies voor verduurzaming richten zich voornamelijk op eigen woningbezitters en in sommige gevallen meer specifiek op woningeigenaren in 'gespikkeld bezit'. wordt voor nieuwe locaties een woningbouwimpuls ingesteld voor de komende 10 jaar van jaarlijks € 100 miljoen. De overige subsidies voor corporaties zijn enkele tientallen miljoenen euro's, bijvoorbeeld voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen of ouderenhuisvesting.

Los van de Rijksfinanciën treden er in 2022 een aantal wetten in werking. Gemeenten kunnen vanaf 1 januari een opkoopbescherming instellen in de goedkope koopsector om te voorkomen dat deze huizen worden opgekocht voor verhuur. Ook gaat de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen stapsgewijs in werking treden. Daarmee wordt het bouwtoezicht geprivatiseerd. Per 1 januari 2022 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de begeleiding van statushouders.

Op lokaal niveau stomen partijen zich klaar voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2022. Ondertussen zitten gemeenten nog steeds financieel in zwaar weer. Dat uit zich in elke gemeente op een andere manier. Over het algemeen is de samenwerking met de gemeente goed. Er wordt in elke gemeente gewerkt aan een nieuwe Woonvisie. Dit leidt ook weer tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken in 2022.

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. Maar ook onze andere thema's blijven belangrijk.

3.1 Leefbare buurten

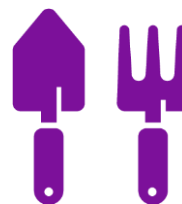
Gewoon lekker wonen zonder 'gedoe'. Dat willen we voor onze huurders. En dat willen ze zelf ook. We merken dat de situatie in de wijken verandert. De leefbaarheid staat steeds vaker onder druk. We doen er van alles aan om het wonen zo prettig mogelijk te houden. Dit kunnen we niet alleen. Met onze samenwerkingspartners stropen we onze mouwen op.

Een abonnement voor je tuin

Als een buurt er niet verzorgd en netjes uit ziet, dan doet dat iets met de bewoners. Het gaat ten koste van de leefbaarheid. Het onderhoud van de tuin is daarbij een belangrijk punt.

We merken dat we met 2 groepen te maken hebben:

- Bewoners die hun tuin wel willen onderhouden, maar het niet (meer) kunnen.
- Bewoners die hun tuin niet willen onderhouden. Dit is niet altijd onwil. Ze doen liever andere dingen in hun vrije tijd.



Daarom onderzoeken we of we een tuinabonnement kunnen aanbieden. Sommige mensen willen best betalen voor het onderhoud van de tuin.

De toekomst van de tuin

We kijken niet alleen naar een tuinabonnement. We hebben veel grote tuinen bij onze huizen. Mensen hebben daarin geen keuze. Ze zitten niet altijd te wachten op een (grote) tuin. De plek van het huis is belangrijker. We willen de tuin meer passend maken bij de wensen van de bewoner. Zo nemen we nu soms al stukken van een tuin terug omdat deze te groot is.

Maar ook het klimaat is belangrijk. We willen minder versteende tuinen. In overleg met bijvoorbeeld het Waterschap kijken we wat we met een tuin kunnen doen zodra iemand verhuist en er een nieuwe huurder komt. Het is namelijk niet de bedoeling om de nieuwe huurder 'op te zadelen' met een versteende tuin.



Een potje voor mooie kansen

Ook in 2022 stoppen we € 250.000 in het Leefbaarheidsfonds. Het werkt prettig dat je weet dat er altijd een potje is voor het geval er een mooie kans voorbij komt. Daarom bepalen we niet al vooraf wat we hiermee gaan doen. Daar hopen en willen we samen met bewoners, samenwerkingspartners en andere partijen achter komen. We kijken wat waar nodig is.

Leefbaarheidsactiviteiten

We willen ontmoeting tussen bewoners stimuleren. Daarom organiseren we leefbaarheidsactiviteiten in onze buurten en woongebouwen. Dit doen we samen met bewoners en samenwerkingspartners.

Leefbaarheidsbeleid

In 2021 schreven we een nieuw leefbaarheidsbeleid. Daarin staat wat we al doen en wat we willen blijven doen. Maar ook welke nieuwe kansen we zien. We zien dat de omgeving verandert. Steeds meer kwetsbare mensen komen in de wijk wonen. Daarom is het goed na te denken over de dingen die we doen. Doen we nog de goede dingen? Wat kan anders? Maar ook: wat kunnen we aan de voorkant doen? Voorkomen is altijd nog beter dan genezen. Dit heeft steeds onze aandacht.

Vertellen hoe het werkt

Iedere dag tekenen mensen bij ons een huurcontract voor hun nieuwe huis. En soms zijn dit ook mensen die 'nieuw zijn op de huizenmarkt'. We willen deze nieuwkomers meteen bewust maken van welke verantwoordelijkheid ze krijgen als ze op zichzelf gaan wonen. Het gaat niet alleen om jezelf. Je hebt ook te maken met je burens, buurt en wijk. Door ze hierin vanaf het begin mee te nemen, verwachten we dat dit een positieve invloed heeft op de leefbaarheid.

Jong geleerd, oud gedaan

We willen aan leerlingen van een Renn4-school in Emmen vertellen wat 'wonen' betekent. Dat je je container buiten moet zetten. En dat je je geluid niet te hard moet zetten bij het gamen. Maar ook dat je te maken krijgt met allerlei kosten.

Het gaat om leerlingen van 12 tot 20 jaar. Om verschillende redenen hebben zij moeite met leren op een 'gewone' school. Zij hebben vaak geen idee wat erbij komt kijken als je op jezelf gaat wonen. Dit krijgen ze ook niet altijd van huis uit mee. Toch is dit ook een groep mensen die uiteindelijk in onze huizen komen wonen. We trekken hierbij op met andere (welzijns)organisaties.

Ruim € 28 miljoen uit Volkshuisvestingsfonds

De gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen ontvingen samen een bijdrage van ruim € 28 miljoen uit het Volkshuisvestingsfonds van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Voor ons gaat het vooral om de wijk Bargeres in Emmen. Daar gaan wij samen met de gemeente het wijkhart verbeteren. In 2022 werken we de plannen verder uit.

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 2022 zijn de wijken die extra aandacht van ons krijgen: Lootuinen, Tuindorp, de Eendrachtswijk, Bargeres, Wolfsbos, De Aak / De Plecht en Rietlanden.

- We verwachten Lootuinen af te ronden
- We werken voor Tuindorp samen met de gemeente, Maatschappelijk Welzijn Coevorden én bewoners aan een gebiedsagenda.
- Voor Bargeres werken we de plannen voor de wijkvisie verder uit.
- In Wolfsbos zetten we komend jaar in op de jeugd. Samen met het wijkteam is het de bedoeling om Jong Wolfsbos op te zetten. Verder speelt daar de sloop van De Arend de komende jaren een grote rol.
- Voor De Aak en De Plecht maakten we een buurtanalyse die we ook deelden met onze partners. Het bleek dat ook zij graag in deze buurt aan de slag willen.

Meten = weten

We verzamelen op steeds meer plekken data. En dat blijven we doen. We willen de wijkanalyses digitaliseren. En deze cijfers combineren we met andere data, zoals bijvoorbeeld over Thuis Kompas. Zo weet je beter wat er al speelt in een buurt. Door het te digitaliseren, gaat de data veel meer leven dan een 'papier rapport'. Door te meten, weet je wat er speelt. En kun je makkelijker op zoek naar oorzaken en oplossingen. Dat wordt steeds belangrijker.



3.2 Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen blijft een belangrijk thema. Want als je alleen maar met je financiën bezig bent, heb je geen ruimte in je hoofd voor je buren en buurt. En er zijn nog altijd grote groepen huurders die te weinig geld overhouden om 'hun leven te leven'.

Betaalbaarheidsbeleid

We doen veel om het wonen betaalbaar te houden. Dat doen we al jaren. Veel dingen blijven we doen. Denk daarbij aan het aanbieden van de VoorzieningenWijzer, het inzetten van de bespaarcoaches, de huurprijscheck enzovoort. Sommige dingen veranderen we. Dit alles staat nu in ons betaalbaarheidsbeleid. Dit beleid gaat over 4 onderdelen: huurbeleid, servicekostenbeleid, maatwerkbeleid en incassobeleid. Om te zorgen dat we alle acties, experimenten en onderzoeken ook echt oppakken, is er een uitvoeringsprogramma. Dit loopt van september 2021 tot en met december 2022. Een aantal dingen noemen we hier.



Huurbeleid

Minimaal 85% van onze huizen blijft goedkoop of betaalbaar. Dit verandert niet. Wel pakken we meer de ruimte die we daarin hebben.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Zo gaan we inkomensafhankelijk de huur verhogen. De regels hiervoor zijn vernieuwd. We kunnen huurders met een hoog (midden)inkomen een huurverhoging van maximaal € 50 of € 100 geven. Natuurlijk gaan we de maximale huurprijs daarmee niet overschrijden. En als iemand aan de bel trekt omdat hij dit niet kan betalen, dan lossen we dit op. Met maatwerk.

Huurverhoging als we een huis gaan isoleren

Als het kan, verhogen we ook de huur bij het verduurzamen van een huis. We zeggen bewust 'als het kan'. Voorwaarde blijft dat de huurder er geld aan overhoudt. Hij gaat immers minder energiekosten betalen omdat het huis goed is geïsoleerd.

We verhogen de huur alleen bij het isoleren van een huis. Niet als we daarna ook nog overstappen naar een andere manier van verwarmen. Verder blijft het altijd mogelijk om de huurverhoging terug te draaien als blijkt dat iemand er tóch bij inschiet.

Maatwerkbeleid

We willen met verschillende maatwerkacties experimenteren. Ook in onze communicatie willen we toe naar meer maatwerk. Welk type mensen herkennen we en hoe kunnen we die het beste benaderen? En dan gaat het ook om de samenstelling van het gezin. Uit onderzoeken blijkt bijvoorbeeld dat gezinnen met kinderen vaker een betalingsrisico lopen. Bepaalde acties zouden we dan alleen voor deze groep kunnen inzetten.



Aansluiten bij initiatieven om ons heen

We sluiten bewust (steeds) meer aan bij initiatieven van anderen. Zo doen we mee met de Alliantie van Kracht en zijn we nauw betrokken bij de Regiodeal Zuid- en Oost-Drenthe. Ook zijn we partner van het programma Kansrijk Opgroeien van de gemeente Coevorden. Daarbij gaan we samen met de andere deelnemende organisaties aan de slag met het thema 'overerfbare armoede'.

Woonlastenonderzoek

In 2014 en 2018 hielden we een woonlastenonderzoek. Dit deden we samen met de andere Drentse corporaties. In 2022 is het de bedoeling dit onderzoek te herhalen. We zijn daarover nog in gesprek met de andere corporaties.

Wat levert het op?

We bieden van alles aan om het wonen betaalbaar te houden. Maar eigenlijk weten we niet precies hoe vaak mensen dit gebruiken. Zo weten we bijvoorbeeld niet hoe vaak mensen de huurprijscheck invullen. We gaan nadenken over hoe we dit beter kunnen meten. Maar ook bepalen wanneer iets een succes is.

Verder gaan studenten van Stenden onderzoeken wat de maatschappelijke impact is van onze inspanningen op de betaalbaarheid.

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 vanzelfsprekend is. Daarbij kiezen we ervoor om niet alleen reguliere sociale huizen te verhuren, maar ook zorgvastgoed.

Om ieder mens een veilig thuis te kunnen bieden, is het belangrijk dat er voldoende passende huizen zijn. Dit betekent dat een huis past bij de vraag, leefstijl en leeftijd van de huurders.

Ons Huizenplan

We gaan aan de slag met ons vernieuwde Huizenplan (portefeuilleplan). Daarin staat welke ontwikkelingen we verwachten en welke keuzes we op basis daarvan maken.

We zien tot 2030 een aantal belangrijke ontwikkelingen. Denk daarbij aan een doelgroep die vergrijst en die zich minder gemakkelijk zonder hulpmiddelen in huis redt. Onze huizen zijn nog niet altijd daarop ingericht. En daar zit ook meteen onze grootste uitdaging. Over het algemeen hebben we genoeg huizen, maar niet genoeg passende huizen. Door passende huizen aan te bieden aan senioren, komt het huis waarin ze nu wonen beschikbaar voor andere mensen zoals starters en gezinnen.



Niet altijd een appartement

Een huis zonder drempels was eigenlijk altijd een appartement. Dit verandert. Nu wil men steeds vaker een huis met beneden een slaap- en badkamer én een kleine tuin. Levensloopbestendige huizen. Dit is voor ons een nieuw doel. Daar waar we het type huis nog kunnen aanpassen, maken we toch een slaapkamer en badkamer beneden. Ook maken we de gangen wat breder zodat iemand met bijvoorbeeld een rolstoel er ook makkelijk kan wonen. Zo maken we een huis passend.

Meer kleinere initiatieven

We zien dat er steeds meer kleinere initiatieven zijn. Deze vragen om meedenken of meedoen door Domesta. Dat is ook een ontwikkeling die we hadden verwacht. Mensen wonen liever in kleinschaligere woonvormen dan in grote zorggebouwen. Of ze zoeken andere manieren om samen te wonen, bijvoorbeeld met een gezamenlijke binnentuin of een gedeelde woonkamer. De vraag is meer gericht op welzijn en meedoen in de maatschappij. We kijken wat haalbaar en betaalbaar is en of er een plek is om te bouwen.



Daar wil ik wel wonen

Denk je aan Domesta, dan denken veel mensen ook aan zorgvastgoed. We zijn al jaren heel actief bezig met wonen en zorg. We zijn trots op wat we bereikt hebben. Zorgpartners waarderen wat we doen en weten ons steeds beter te vinden. Ze zoeken ons actief op om ons te vragen wat we van hun plannen vinden. Als ze willen, dan denken we niet alleen mee maar bouwen ook voor ze. Maar we houden daarbij wel vast aan onze visie over inclusief wonen. Een zorggebouw moet vooral plezierig zijn om te wonen. Het moet passen in de wijk. Je moet denken 'Daar wil ik wel wonen'.

Huizen én bewoners klaar maken voor de toekomst

Mensen worden ouder en blijven steeds langer thuis wonen. We doen er van alles aan om huurders daarbij te helpen. Het is belangrijk om ook verder te kijken. Zijn onze huizen wel geschikt voor bijvoorbeeld domotica¹? Maar misschien nog wel belangrijker: weten onze huurders wel hoe ze met die domotica moeten omgaan? Hebben ze genoeg woonvaardigheden om zichzelf te redden? En is dat wel onze verantwoordelijkheid?

In gesprekken met het zorgkantoor vertellen we hoe wij dit zien. Daarbij helpen een paar voorbeelden:

- *Meneer Overveen kan niet meer goed alleen naar de wc. Wij plaatsen een beugel en het probleem is opgelost. Maar waarom proberen we niet de oorzaak van het probleem aan te pakken? Misschien kan een ergotherapeut kijken wat er mis is zodat meneer Overveen wel weer alleen naar de wc kan.*
- *Mevrouw Jansen overlijdt. Haar man blijft alleen achter. Hij is 72 jaar en kan zich niet goed redden omdat hij dit niet gewend was. Allerlei zorgorganisaties komen helpen. Je zou moeten kijken in hoeverre je meneer Jansen weer vaardig krijgt zodat hij een aantal dingen wel zelf kan doen.*

Dit levert interessante gesprekken op. Ons doel is dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen in een huis dat past bij hun situatie. Maatwerk dus.

Langer thuis wonen

Onze medewerker Langer thuis wonen bezoekt huurders. Hij adviseert hen over wat er mogelijk is om langer thuis te blijven wonen. We blijven dit inzetten.



¹ Domotica is een verzamelnaam voor slimme apparaten die ervoor zorgen dat je langer thuis kunt blijven wonen. Het gaat om het automatiseren van processen in en rond het huis.

Mooie (zorg)projecten

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

Hoogeveen

Verzorgingshuis in Hoogeveen

Op het moment van schrijven van deze begroting zijn we bezig om de plannen rond te krijgen. Daarbij geven we richting aan onze visie van inclusief wonen. We laten de bewoners op de begane grond wonen. Zo zijn ze sneller buiten, in de binnentuin. De verdieping gebruiken we dan voor de medewerkers van de zorgorganisatie. We draaien alles om. Ook willen we de zorg voor demente ouderen hier anders insteken. Doel is meer bewegingsvrijheid voor deze groep mensen.

Verder zijn er ideeën om leerlingen van een mbo-school daar hun praktijkopleiding te laten doen. Bijvoorbeeld door te werken als kok in het restaurant. Of door het bedienen van de bewoners. Maar ook kijken we met Cosis of mensen met een verstandelijke beperking daar aan het werk kunnen. Meedoen en ertoe doen, spelen hierbij een belangrijke rol.

De Arend

De Arend gaan we slopen. In een voorlopig plan dat er nu ligt, staat dat we pas slopen als de nieuwbouw klaar is. Dit doen we naast De Arend. Groot voordeel is dat de bewoners niet eerst ergens anders moeten wonen.



Bij de nieuwbouw houden we rekening met onze doelen uit het Huizenplan. Natuurlijk nemen we de bewoners mee in onze plannen. De basis is gelegd om in 2023 of 2024 met de bouw te beginnen.

Beukemaplein

Hier zit nu nog kantoorruimte op de begane grond. Dit willen we veranderen naar 4 tot 6 appartementen mét een kleine tuin.

Emmen

Holtingerhof

Het gaat hier om niet het uitbreiden van capaciteit, maar wel met een andere invulling. De bewoners van de Holtingerhof laten weten erg tevreden te zijn met hun woonplek. Er is veel contact met de buurt. Een mooi voorbeeld van wonen in de wijk en meedoen. We kijken samen met Treant hoe we dit kunnen bewaren terwijl we toch ook onderzoeken hoe we de Holtingerhof kunnen moderniseren.

Bargeres

Veel partijen zijn samen bezig met een wijkvisie voor Bargeres. Een deel van die visie gaat over het wijkhart. Vanuit het Volkshuisvestingsfonds kreeg de gemeente Emmen een bedrag om daarin te investeren. Dit geeft de kans om te bouwen in het wijkhart. In 2022 overleggen we met de gemeente, huurders en andere partijen wat we precies gaan doen. Ook is er daarbij aandacht voor het groene karakter van het wijkhart.

De Borgh in Emmen

Deze appartementen werden eerst gehuurd door Tangenborgh. Omdat er langdurige leegstand was, kozen we ervoor om een aantal appartementen weer terug te nemen. Cosis wil daar nu misschien wel een paar cliënten laten wonen. Cosis moet in een leefbaarheidsplan laten zien hoe ze dit voor ogen hebben. Past dit plan bij onze visie? Dan verhuren we de appartementen aan Cosis.

Vrouwenopvang in Emmen

Met Wender zijn we in gesprek over een nieuwe vrouwenopvang in een wijk in Emmen. Daarbij kijken we welke woonvorm past in de wijk. We zijn bezig met het uitwerken van het plan. We verwachten dat in 2022 ook echt de schop in de grond gaat.

Coevorden

In het Huizenplan zien we tot 2030 de grootste vraag naar extra huizen in Coevorden. Gingen we daar eerst nog uit van krimp, nu zien we dat er meer vraag is. Daarom moeten we in Coevorden gaan bijbouwen. Waar we dat kunnen doen, weten we nog niet. We gaan op zoek naar nieuwe locaties. En bij bestaande projecten kijken we wat we kunnen doen om toch nog bij te bouwen.

Eendrachtshof

In de afgelopen jaren bouwden we hier 38 nieuwe huizen rondom hofjes. Voor 2022 staat nog de bouw van het buurthuis en de laatste 13 nieuwe huizen (van de in totaal 51) op de planning.



Sallandsestraat

Hier staan winkelpanden met huizen erboven. Het plan is om deze te slopen en hiervoor 12 tot 15 huizen nieuw te bouwen.

De Heege

In deze wijk gaan we waarschijnlijk in een aantal straten de huizen vervangen. We kijken wat er nodig is om deze wijk weer klaar te krijgen voor de toekomst. Daarbij denken we nu aan sloop en deels nieuwbouw.

Woningvoorraad

Nieuwbouw en sloop

In 2022 slopen we 41 huizen en bouwen we er 29. De sloop en nieuwbouw van huizen in een project kost vaak meerdere jaren. Om dit te verduidelijken, zijn ook de aantallen van het hele project in de tabel meegenomen.

Projectnaam	Plaats	Type	Totaal project		2022	
			Sloop	Nieuw-bouw	Sloop	Nieuw-bouw
Elmastraat/ van Ewijcklaan	Coevorden	EG	36	0	12	0
De Heege: Batavierstraat	Coevorden	EG	10	8	10	0
De Heege: De Voorde	Coevorden	EG / MG ML	153	51	0	13
Kromme Elleboog	Coevorden	EG	2	3	2	3
Julianalaan / Beatrixlaan	Schoonebeek	EG	11	4	5	0
Westerlanden	Schoonebeek	EG	4	6	4	0
Bernhardlaan	Nieuwlande	EG	8	8	8	8
Woonwagens	Hoogeveen	Bijzondere woonvorm	0	5	0	5
Totaal			224	85	41	29

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. Daarin hebben we afgesproken dat we terughoudend omgaan met verkoop.

Voor 2022 geldt dat we 2 huizen in Emmen verkopen, 3 in Coevorden en 10 in Hoogeveen. Daarnaast blijven we de huizen in Borger-Odoorn verkopen als de bewoner verhuist. Daar verhuren we nog maar een paar huizen.

Aankoop

Er zijn gesprekken met Vestia voor het aankopen van een Thomashuis in Weerdinge en Coevorden, een Herbergier in Gees en het Kemperhof in Hoogeveen. Hoe deze gesprekken aflopen, is nog onzeker. We zijn daarin afhankelijk van het proces dat zich binnen Vestia afspeelt. Voor de verkoop heeft Vestia Domesta aangemerkt. De verwachting is dat dit in het najaar van 2022 concreet wordt.

Voor het ontwikkelen van een zorg- en verpleeghuis in Hoogeveen (gebaseerd op wonen en leven in de wijk) overwogen we de aankoop van het Jannes van de Sleedenhuis in Hoogeveen. We zitten nog in het onderzoekstraject.

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 (inclusief contractonderhoud) 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 € 7,4 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 (inclusief contractonderhoud) en de energiemaatregelen (zoals het aanbrengen van isolatie, zonnepanelen of energiezuinige verwarmingssystemen) begroten we voor 2022 € 24,9 miljoen.

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

3.4 Energiezuinig wonen

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. Daarmee 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.

Routekaart als rode draad

In 2022 werken we voor het eerst echt met de routekaart. In deze routekaart staat per straat/wijk hoe we onze huizen de komende jaren willen verduurzamen. We zien de routekaart als rode draad naar ons doel: in 2050 zijn al onze huizen CO₂-neutraal. We maken daarbij een koppeling met de transitieplannen van de gemeenten. Daarin staat welke warmtebron (bijvoorbeeld elektriciteit, groen gas, waterstofgas) er in een bepaalde wijk gebruikt gaat worden. We kijken waar de verschillen zitten en passen – als dat nodig is – onze routekaart hierop aan. Dit doen we in overleg met de gemeenten en collega-corporaties.

Waardevolle informatie van onze duurzame verkenners

Dit experiment gebruikten we om erachter te komen welke manier(en) van verwarmen voor al onze huizen geschikt zijn. En dat is gelukt.



Eerst was het doel om een type en merk installatie te kiezen die we voor alle huizen konden gebruiken. Van dat idee stapten we af omdat de ontwikkelingen te snel gingen.

Wel leerden we veel over de complexiteit van verschillende installaties. Ook merkten we hoe lastig het is om een installatie goed te monitoren. Verder bleek dat theoretische berekeningen niet altijd hetzelfde zijn als de ervaringen van huurders over hoe behaaglijk een huis is.

Belangrijke conclusie is ook dat als je een huis maximaal isoleert, je flink bespaart op het verbruik. Wel blijft dit afhankelijk van het gedrag en de samenstelling van het gezin.

Met deze uitkomsten maakten we ons beleid hoe we verder gaan met het verduurzamen van onze huizen. We zijn erg blij met deze waardevolle informatie. We houden contact met deze duurzame verkenners maar wel minder vaak dan in de afgelopen jaren.

Steeds meer geld naar verduurzamen

In 2022 geven we ruim € 5 miljoen uit aan het verduurzamen van onze huizen. Het jaar daarop gaat dit bedrag al richting € 7 miljoen. Om daarna ieder jaar zo'n € 10 miljoen per jaar uit te geven. Alleen door de komende jaren steeds meer te investeren, kunnen we al onze huizen goed verduurzamen.

Altijd goed isoleren

Gaan we aan de slag met een huis? Dan gaan we altijd goed isoleren, kieren afdichten en het ventilatiesysteem in orde maken. We doen dit om de netto warmtevraag van een huis of woongebouw te verlagen. De warmtevraag geeft aan hoeveel energie het kost om een huis warm te houden.

Er zijn zogenaamde 'standaarden' vastgesteld die de normwaarden aangeven voor een bepaald type huis. Deze standaarden zijn vrijwel gelijk aan de normen die we zelf in ons beleid hadden opgenomen. De energielabels blijven, maar zijn voor ons minder belangrijk om te beoordelen of een huis energiezuinig is.



Nieuwe technieken

Bij een woongebouw in Hoogeveen starten we in 2022 met isolatiemaatregelen. Dit is ons 1^e project, waarbij we de netto warmtevraag als uitgangspunt nemen. We plaatsen daar vacuümglas. Dit is ultradun glas met een hele hoge isolatiewaarde. Voordeel van dit glas is dat het niet zo zwaar is als bijvoorbeeld triple glas. Daardoor is het geschikt voor alle kozijnen.

Verder zijn we in Coevorden bezig met de voorbereidingen om ook daar een aantal huizen maximaal te isoleren. De gemeente wil in die wijk over naar groen gas. Daarom plaatsen we daar geen standaard cv-installaties, maar een hybride installatie. Een kleine warmtepomp verwarmt een groot deel van het jaar het huis. In de winter springt dan alleen nog de gasketel aan. Als alles gaat zoals gepland, is dit een wijk die voor 2030 van het aardgas af is.

Iedereen zonnepanelen

We willen dat bewoners van hoogbouw ook voordeel hebben van zonne-energie. In 2021 zijn een paar proefprojecten gestart met het plaatsen van zonnepanelen op een woongebouw. Hiermee is de richting bepaald. In 2022 werken we dit verder uit en zorgen we ervoor dat dit een plek krijgt in onze plannen voor de komende jaren. Het gaat om ongeveer 4.500 huizen.



Drenthe Woont Circulair

Dit project 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. In 2022 starten we met de uitvoering van ons 1^e project in Schoonebeek. Daar gaan we 4 circulaire huizen bouwen.

Wel of niet verder met passiefhuizen

Een passiefhuis is een zeer energiezuinig huis. Zo'n huis heeft bijna geen energie nodig om te verwarmen. In 2022 verwachten we de uitkomsten van ons haalbaarheidsonderzoek. Natuurlijk hopen we dat het haalbaar en betaalbaar is om verder te gaan met passiefhuizen. Dit past namelijk heel goed bij onze ideeën en uitgangspunten over energiezuinig wonen. De tijd zal het leren.

Groene daken

In 2021 wilden we een proefproject met sedumdaken beginnen. Dit is niet gelukt. We vonden wel geschikte locaties, maar dit duurde langer dan gedacht. In 2022 gaan we alsnog verder met de plannen en pakken dan meteen maar wat meer op.

Bewust omgaan met energie

Eind 2021 gaven we 200 energiedisplays weg aan huurders in de gemeente Emmen. Dit deden we samen met de gemeente Emmen die een landelijke subsidie had gekregen. We onderzoeken of we nog meer energiedisplays kunnen plaatsen. Met zo'n display zien huurders meteen hoeveel energie ze verbruiken. En dit helpt enorm bij het bewust omgaan met energie.



3.5 Prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties

We maken met 3 van de 4 gemeenten waar onze huizen staan meerjarige prestatieafspraken. Niet met de gemeente Borger-Odoorn omdat we daar nog maar 4 huizen hebben. De afspraken maken we samen met de huurdersorganisaties en collega-corporaties.

Activiteitenoverzicht

Elk jaar maken we per gemeente een activiteitenoverzicht. Daarin staat wat we in dat jaar doen om de meerjarige afspraken te halen. Dit zijn we verplicht. In de pas gewijzigde Woningwet krijgen we hierin meer vrijheid. Het is niet langer nodig om elk jaar een activiteitenoverzicht te maken. Dat geeft ons de kans om samen met de gemeenten en huurdersorganisaties het proces anders in te vullen.

Nieuwe afspraken

De meerjarige afspraken lopen af. Daarnaast zijn de gemeenten bezig met het maken van nieuwe woonvisies. Goede reden om nieuwe afspraken te maken. Nu we hierin meer ruimte krijgen, willen we toe naar minder uitgebreide en gedetailleerde afspraken. Emmen is hierin een goed voorbeeld. Daar hadden we al geen activiteitenoverzicht meer. Wel voerden we goede gesprekken. En dát is van belang: met elkaar in gesprek zijn over belangrijke (strategische) zaken.

Onze afspraken voor 2022

Beschikbaarheid

In Coevorden en Emmen hielden we een gezamenlijk woningmarktonderzoek. In Hoogeveen zijn we hier nog mee bezig. Doel is om te kijken hoeveel huizen we op korte en lange termijn nodig hebben. Dit zijn de uitkomsten:

- Coevorden: we zouden krimpen in het aantal huizen, maar nu moeten we licht groeien.
- Emmen: de nadruk ligt op het omvormen van onze huizen. Dit was al zo en is bevestigd door het onderzoek.
- Hoogeveen: we wachten nog op de uitkomsten van het onderzoek. We gaan uit van een gelijkblijvend aantal huizen.

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

Aantal huizen per gemeente	Coevorden	Emmen	Hoogeveen	Totaal
Sloop	24	9	8	41
Nieuwbouw	16	0	13	29
Verkoop	7	5	10	20 ²
Aankoop	0	0	0	0

Betaalbaarheid

In elke gemeente maken we afspraken over hoeveel huizen we in welke huurklasse verhuren. Zo werken we samen aan voldoende betaalbare huizen.

Huizen naar huurklasse op 31 december 2021	Coevorden	Emmen	Hoogeveen
% goedkoop	17%	20%	25%
% betaalbaar – laag	4%	4%	5%
% betaalbaar – hoog	66%	67%	60%
% duur	14%	9%	9%
% boven huurtoeslaggrens	0%	0%	0%

We spraken af dat we de totale huur niet meer dan met inflatie verhogen, waarbij we ruimte hebben om op individueel niveau daarvan af te wijken. Over een eventuele huurverhoging na verduurzaming – waarbij de totale woonlasten dalen – moeten we nog met gemeenten spreken. Verder is er in Hoogeveen en Coevorden een goede samenwerking met de VoorzieningenWijzer. We halen nog steeds mooie resultaten. We kijken ook naar mogelijkheden om de VoorzieningenWijzer in Emmen in te zetten.

Duurzaamheid

Vergeleken met vorig jaar is er niet veel veranderd. We haalden al eerder de meerjarige afspraken. We zijn daarom echt toe aan nieuwe afspraken. De energietransitieplannen van de gemeenten zijn in concept klaar. Daarover maken we dan weer nieuwe afspraken. Doel is dat alle huizen in 2050 CO₂-neutraal zijn.

Leefbaarheid

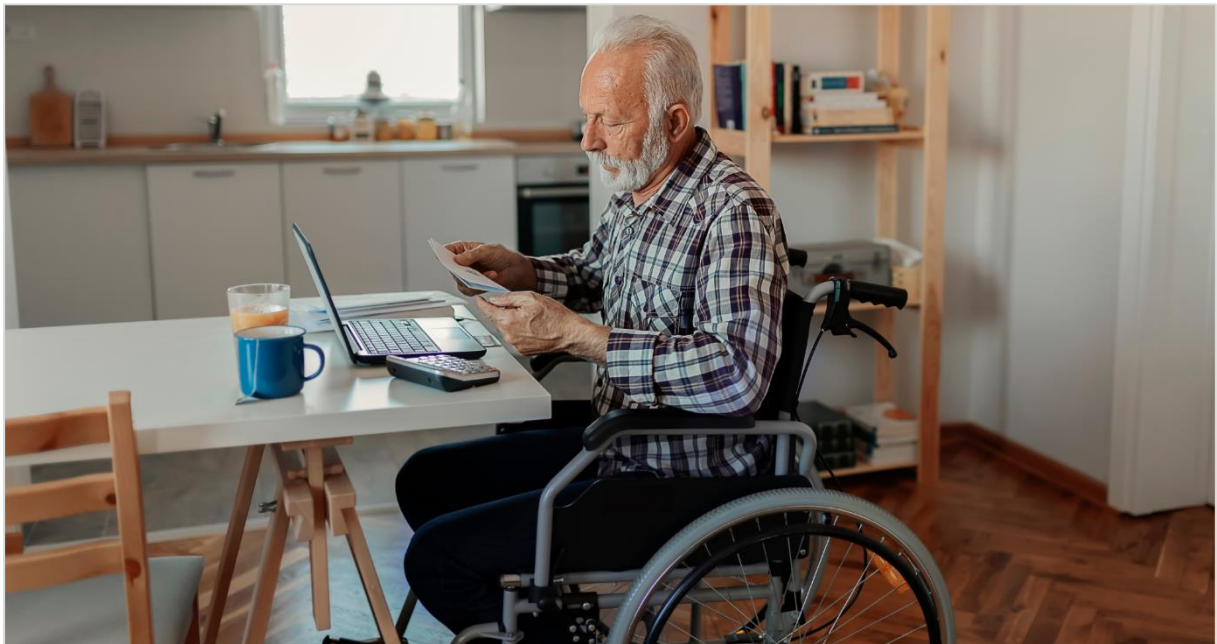
We zien de leefbaarheid afnemen in buurten en wijken. Als sociaal verhuurder doen

² In totaal verkopen we maximaal 20 eenheden, conform het portefeuilleplan. De aantallen per gemeente zijn maximale aantallen. Realisatie is op basis van mogelijkheden die zich binnen de kaders voor verkoop voordoen.

we meer dan een 'gewone' verhuurder. Maar wij zijn beperkt in wat we kunnen, mogen en willen doen. Afspraken maken over dit thema is belangrijk. En wat ons betreft een aandachtspunt in de samenwerking met gemeenten. Het is belangrijk dat mensen in de wijk elkaar goed weten te vinden. De inzet van wijkteams en sociale teams helpen daarbij. Dit loopt nog niet overal even goed. We kijken hoe we dit kunnen verbeteren. Maar ook welke wensen en mogelijkheden andere organisaties hebben. Zo hopen we te komen tot een betere structuur. Binnen de samenwerking willen we ook graag op wijkniveau doelen met elkaar stellen.

Wonen en zorg

We zien dat er steeds meer ouderen zijn en dat ouderen steeds ouder worden. En dat de vraag naar zorg daardoor ook steeds groter wordt. Als iemand langer thuis wil blijven wonen, moet dat wel kunnen. Daarom hebben we op lange termijn meer toegankelijke huizen nodig. Dit is onderwerp van gesprek.



In alle gemeenten willen we werken aan een woonzorgvisie. Dit doen we samen met zorgorganisaties.

Afgelopen jaren hebben we met alle gemeenten WMO-convenanten gesloten. Dit zorgt ervoor dat gemeenten en corporaties beter samenwerken. De huurder heeft daar direct voordeel van. En daar zijn we blij mee.

4 Organisatie

Tijdens de coronacrisis gingen we 'gewoon' verder met de plannen uit ons ondernemingsplan *Ruimte om te leven*. Na 1,5 jaar thuiswerken zijn onze overleggen functioneler geworden. Een mooie bijvangst, maar we realiseren ons ook dat juist de korte informele overleggen erg belangrijk zijn. En die ontstaan juist vaak als we elkaar fysiek ontmoeten. 2022 staat in het teken van 'elkaar weer leren kennen' en op een nieuwe manier samen verder werken.

Ook na corona blijven we thuiswerken. Ongeveer 40% van ons kantoorwerk doen we vanuit huis. Dit vraagt om een andere manier van werken. Ons kantoor is volledig verbouwd en past helemaal bij onze Kies & Werk-manier. Dit betekent dat je zelf de plek en het tijdstip kiest die het beste bij je werkzaamheden passen, op zo'n manier dat we samen ons werk voor de huurders zo goed mogelijk doen.



De tijd op kantoor gebruiken we vooral om die gesprekken te voeren die online wat lastiger gaan en om elkaar echt te ontmoeten. 2022 is het eerste jaar dat we zo werken. We gaan ervaren hoe het werkt.

De buurman blijft

Voor ons is gelijkwaardigheid belangrijk. Als je contact hebt met Domesta moet dat voelen als contact met je buurman of buurvrouw. Huurders moeten altijd het gevoel hebben dat zij bij ons kunnen aankloppen. We denken met ze mee. En als het nodig is, helpen we ze. Daar staan we nog steeds achter. Het maakt daarbij niet uit waar we werken: in de wijk, op kantoor of thuis.

Zo goed en zo kwaad als het kon, probeerden we in coronatijd ook de buurman te zijn. Maar op afstand was het best lastig om nieuwe collega's goed te vertellen waar dit voor staat. En sowieso is het goed om weer meer het wij-gevoel te krijgen na 1,5 jaar vrijwel allemaal thuiswerken. Daarom organiseren we 1 of meer bijeenkomsten met de hele organisatie. *Wat doen we* en *wie zijn we* staan daarbij centraal.

De huidige koers van de strategische personeelsplanning loopt door tot eind 2022. Komend jaar werken we aan een koers voor daarna. We hebben laten zien dat we de kwantiteit van ons medewerkersbestand inmiddels goed op orde hebben en daar goed samen afwegingen in kunnen maken. De kwaliteit – ofwel de goede persoon op de goede plek - en het tijdig inspringen op een goede match hierin gaat nu meer de focus krijgen. En dat is ook noodzakelijk als we kijken naar de ontwikkelingen. Jong talent is erg gewild en bij Domesta krijgen we de komende 10 jaar te maken met een piek van medewerkers die hun AOW-gerechtigde leeftijd bereiken. We zorgen ervoor dat we in de begroting van volgend jaar voldoende ruimte creëren om kwalitatief de juiste keuzes te maken en talent te binden.

OEI

Dit staat voor Onderzoek – Experiment – Innovatie. Er is geen oei-team, maar we 'oeien' heel wat af met elkaar. Onderzoeken, experimenteren en innoveren hoort er gewoon bij. We blijven nieuwsgierig naar hoe iets anders of beter kan. We doen dit zelf of maken gebruik van anderen. Er is een maatwerkfonds om onze experimenten te kunnen betalen. We denken dat dit beter gaat zodra we elkaar weer meer ontmoeten. Juist door met elkaar te praten over ideeën, ontstaan vaak weer nieuwe ideeën. We moedigen iedereen aan om met zo'n idee aan de slag te gaan. Regel het gewoon. Het hoeft niet altijd meteen goed te gaan. Het gaat om durven en kansen pakken.

Digitalisering

In ons dagelijks werk gaat de doorontwikkeling van de digitalisering gewoon door. We willen meer doen met het online en met elkaar werken aan stukken. Daarbij kijken we ook naar wat er nodig is voor Kies & Werk. Maar we willen onze dienstverlening ook verder digitaliseren. Uitgangspunt daarbij is dat we voor iedereen goed bereikbaar blijven. Maar ook dat we het huurders zo makkelijk mogelijk maken om hun zaken met ons te regelen.

We kunnen niet meer zonder data

Data en de kwaliteit van data worden steeds belangrijker. We zien dat data ons steeds beter kan helpen ons werk goed te doen. Daarom willen we data makkelijker toegankelijk maken. Door te werken met 1 systeem voor de hele organisatie. En ook door te weten dat wat daar staat altijd klopt.



Wat blijven we zelf doen?

Vanaf 1 januari 2022 beginnen we met regisserend opdrachtgeverschap. Eerst alleen bij instandhoudings-, reparatie- en mutatieonderhoud. Daarna breiden we dit uit. Daarbij maken we ook plannen voor de langere termijn. Welke dienstverlening willen we zelf blijven doen? Willen we alle huizen blijven bezitten? Kunnen we nog meer doen door bepaalde dingen uit te besteden omdat anderen het beter kunnen? Dit soort vragen gaan we ons daarbij stellen.

Duurzaamheid

Bij alles wat we doen, kijken we hoe het duurzaam kan. Een mooi voorbeeld is ons vernieuwde kantoor in Emmen. PET-flessen, aardappelschillen, sloopafval van onze huurhuizen, hennep en werkkleding van de Efteling. Zo maar een paar voorbeelden van gebruikte materialen die wij opnieuw gebruiken in stoelen, tafels, wanden en bureaubladen.

Verder blijven we het CO₂-verbruik van onze bedrijfsauto's compenseren door bomen te planten. Deze bomen komen op plekken waar de omgeving er ook echt beter van wordt. En we vragen met allerlei kleine en grote acties het hele jaar door aandacht voor onze MVO-doelstellingen.



In het voorjaar van 2021 plantten we in totaal 11 bomen om het CO₂-verbruik van onze bedrijfsauto's van 2020 te compenseren. Op de foto planten leden van de bewonerscommissie van 't Allee in Hollandscheveld de eerste boom. Dit deden ze samen met medewerkers van Domesta. De foto is van Gerrit Boer.

5 Onze financiën

In 2020 verscheen het rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector.' Dit rapport 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. In 2021 is in regionaal verband verder onderzocht hoe de verhouding tussen de opgaven in de regio en de middelen van de corporaties is. Domesta doet ook mee aan dit onderzoek. Hoewel de opgave minder groot is dan in andere regio's, blijkt dat ook hier tekorten zijn.

Ingrijpen vanuit de overheid is gewenst en discussie hierover is in de tweede kamer gaande. Met een halvering van de verhuurderheffing kunnen de corporaties in Drenthe vrijwel de gehele opgave aan.

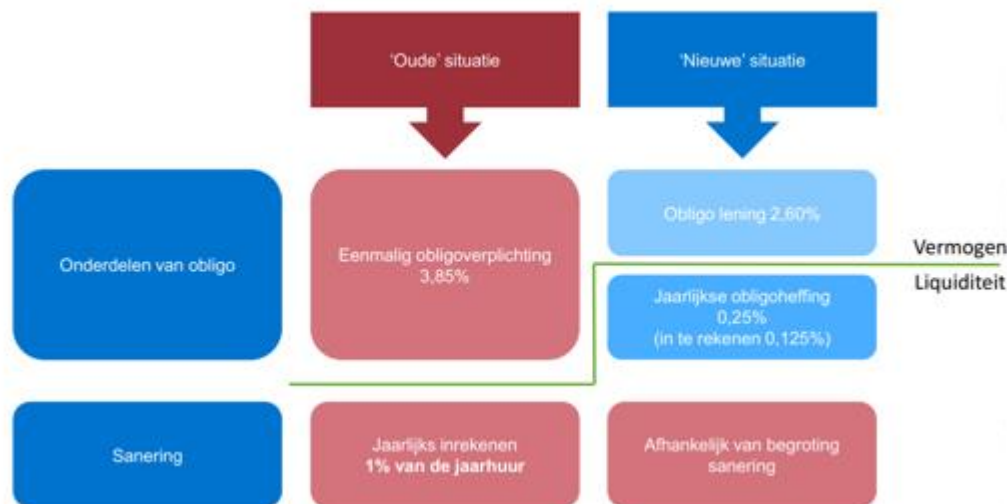
De financiële ruimte die we hebben, zetten we in om onze doelen uit het ondernemingsplan, de doelen ten aanzien van duurzaamheid (routekaart) en het portefeuilleplan te halen. We kijken steeds scherp naar ons eigen huishoudboekje. Dit huishoudboekje is de laatste jaren wel onder druk komen te staan. Onder andere doordat we de inkomsten (huren) met minder dan inflatie lieten stijgen. Onze eigen kosten nemen toe, de onderhouds- en bouwkosten stijgen flink door net als de nationale en lokale belastingen. Tegelijkertijd willen we oog hebben voor het huishoudboekje van onze huurders. Door stijgende energielasten komt deze, ondanks ons huurbeleid, toch nog onder druk te staan.

5.1 Actualiteiten

Strategisch programma WSW

Eind 2018 startte WSW met haar strategisch programma. Met dit programma zijn een aantal zaken opnieuw geregeld, 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.

In 2021 is het WSW met een nadere uitwerking van het strategische programma gekomen.



In onze begroting houden we hier rekening mee. De kosten bedragen 0,25% over de totale leningenportefeuille. Deze bedragen gemiddeld € 600.000 per jaar.

Ten tweede vraagt het WSW aan de deelnemers om een obligolening aan te gaan. Over de exacte omvang van de obligolening en de bijbehorende bereidstellingsprovisie zijn nog geen mededelingen gedaan.

Vestia

Vestia heeft dure (hoge rente) en langlopende (omstreeks 40 jaar) basisrenteleningen van sectorbanken. Er is afgesproken dat andere corporaties Vestia hierbij gaan helpen door leningruil toe te passen. Met de leningruil wordt de rentelast voor Vestia van deze leningen verminderd met € 28 miljoen per jaar. Op het Aedescongres hebben bijna alle Aedesleden besloten daaraan samen per VHE maximaal €14 per jaar bij te dragen. De leningruil biedt een mogelijkheid om dat te doen, de bijdrage wordt door de andere corporaties niet ineens, maar gespreid over 40 jaar betaald.

De gebruikte leningen zijn slechts het instrument om het doel, overdracht van € 28 miljoen aan rentelasten van Vestia naar collega-corporaties, te realiseren. Voor Domesta betekent dit dat er in 2022 € 3,3 miljoen wordt geleend tegen een indicatieve rente 4,9%.

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 in eerste instantie ons eigen beleid en kijken we ook naar de financiële kaders van het Aw en WSW.

In het beide kaders komen drie ratio's terug die we al jaren kennen. Deze worden 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?

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd
Continuïteitsratio's:			
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	85%	75%	85%
Solvabiliteit	15%	40%	15%

De grenswaarden zijn het afgelopen jaar niet gewijzigd. De waarden van de continuïteitsratio's worden voor het lopende boekjaar en de eerste vijf prognosejaren bepaald. De uitkomsten van deze ratio's voor deze begroting 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 externe 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 legden we in 2021 vast in ons reglement financieel Beleid en Beheer. 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.

Treasury

In 2022 loopt de schuldpositie naar verwachting op tot € 335 miljoen. De schuld per verhuureenheid loopt hiermee op van € 31.200 naar € 32.700. Op zich is dat geen probleem bij een gemiddelde beleidswaarde van € 51.000. We zien op termijn wel de terugverdientijd (in hoeveel jaar kunnen we onze schuld terugbetalen vanuit onze operationele kasstroom) oplopen van 23 jaar in 2022 tot boven 29 jaar in 2026 en boven 30 jaar in 2027.

Bij hogere schulden en daarnaast ook meer behoefte aan financiering in de toekomst zijn we gevoeliger geworden voor rentewisselingen.

De huidige negatieve rentestand leidt ertoe dat we 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 korte rente in 2022 ook nog aanhoudt.

Niet-DAEB

Per 2022 is de niet-DAEB op schema met het aflossen van de interne lening. Verder zijn er in beperkte mate activiteiten begroot en daarmee is geen financiering nodig. Indien mogelijk verkopen we nog enkele panden.

Meten is weten

Het hebben van kaders en ratio's is belangrijk maar alleen nuttig als we deze ook volgen. In 2022 blijven we om die reden aandacht besteden aan de monitoring van de nieuwbouw- en onderhoudsprojecten en willen we projectcontrol verder professionaliseren.

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 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. We verbeteren ons continue, software helpt ons hierbij. Het beheersen van risico's is de primaire verantwoordelijkheid 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.

In 2022 voeren we dit proces volledig uit, waarbij het nieuwe assetmanagement team de regie voert over de processen investeren en onderhoud.

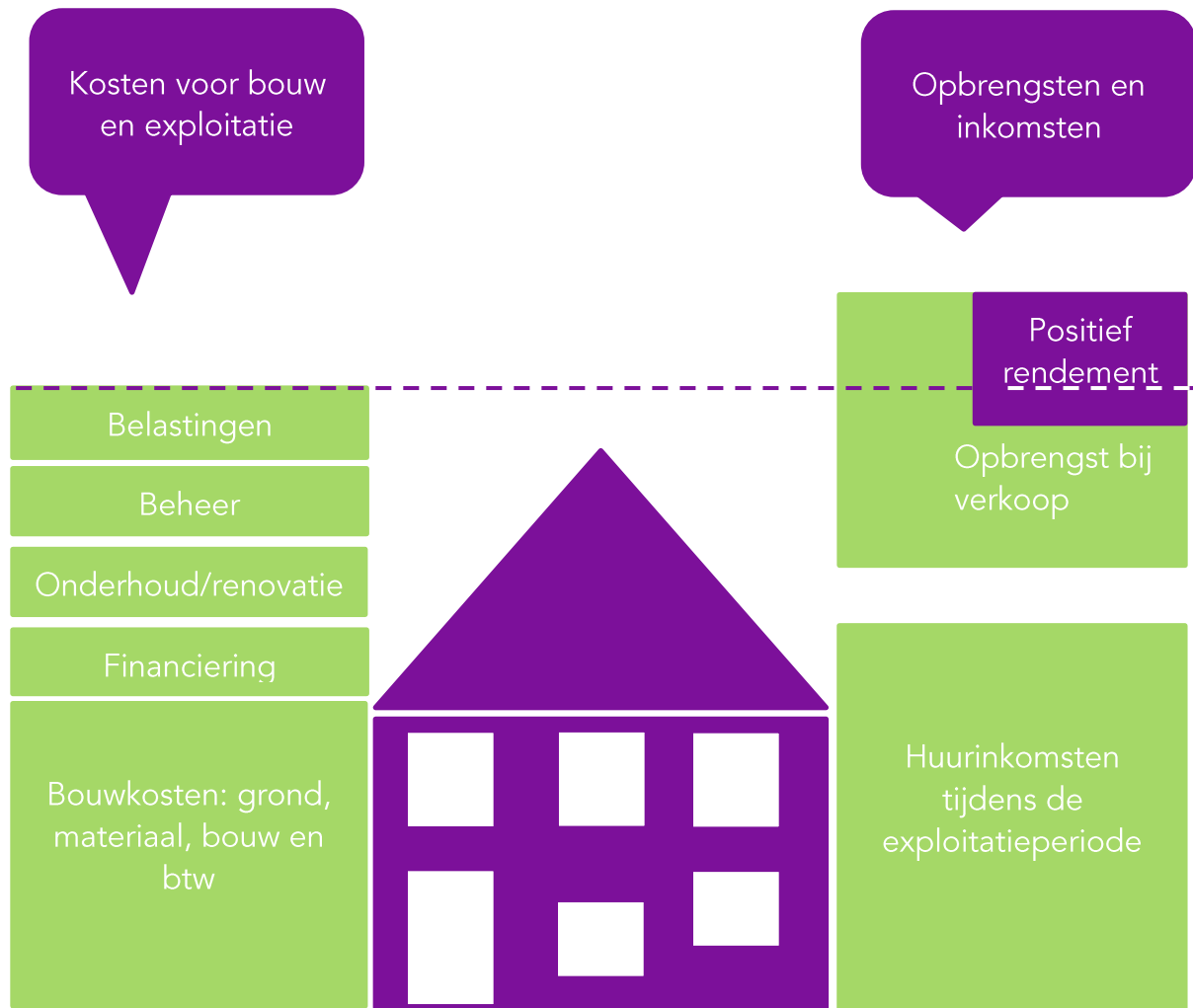
Vooruit kijken

Zelfs in een tijd waarin Corona een kleinere 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 uitvoering van de plannen beïnvloeden. Dit wil je voorkomen, maar dit lukt niet altijd. Het is in ieder geval belangrijk dat we op onze doelen af gaan. 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.

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. 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 toenamen. De prijzen voor materiaal en arbeid stijgen sterk. En we zien ook schaarste ontstaan. We anticiperen hierop door als regisserend opdrachtgever op te treden voor een groot deel van onze onderhoudswerkzaamheden. Met zeven partners maakten we in 2021 afspraken om vanaf 2022 langjarig voor ons de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Hiermee verzekeren we ons van voldoende capaciteit voor het uitvoeren van onze (instandhoudings)onderhoudswerkzaamheden.

Onze huren stijgen normaal gesproken met de inflatie, dit wordt steeds minder vanzelfsprekend. Zo besloot de tweede kamer in 2021 de huren te bevriezen. We kunnen de toename van kosten voor bouw en exploitatie dan ook niet altijd goedmaken met de stijging van de huren. De huurinkomsten tijdens de exploitatieperiode staan voor een groot deel vast.

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.

Winst- en verliesrekening categoriaal model (x € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2021
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	68.316	67.963
Opbrengsten servicecontracten	2.523	2.531
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	795	787
Geactiveerde productie	751	625
Som der bedrijfsopbrengsten	72.384	71.906
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-794	-637
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-21.412	-35.495
Lonen en salarissen	-6.346	-6.090
Sociale lasten	-1.048	-916
Pensioenlasten	-799	-984
Overige personeelskosten	-518	-430
RvC-kosten	-136	-125
Huisvestigingskosten	-299	-275
Algemene kosten	-2.610	-2.429
Lasten onderhoud	-20.217	-18.821
Lasten servicekosten	-2.523	-2.275
Leefbaarheid	-500	-500
Overige bedrijfslasten	-11.621	-11.501
Som der bedrijfslasten	-68.823	-80.478
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.085	29.472
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	58	28
Exploitatieresultaat	24.705	20.928
Financiële baten en lasten	-7.855	-8.527
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	16.850	12.401
Belastingen	-5.486	-4.965
Resultaat na belastingen	11.364	7.436

Het verwachte resultaat na belasting bedraagt over 2022 € 11,4 miljoen. Dit is een stijging van € 3,9 miljoen vergeleken met de begroting 2021.

De opbrengsten blijven ongeveer gelijk, de kosten komen aanzienlijk lager uit. Het resultaat wordt beïnvloed door waardeveranderingen van onze huizen en door het realiseren van nieuwbouwprojecten en renovaties. We volgen hier externe voorschriften van het Aw/WSW schrijft.

In een genormaliseerde winst- en verliesrekening worden alle waardeveranderingen van het vastgoedportefeuille niet meegenomen en worden alleen opbrengsten en uitgaven getoond waar we invloed op hebben. Deze winst- en verliesrekening geeft een beter beeld van onze bedrijfsvoering.

Winst- en verliesrekening categoriaal model (genormaliseerd) (x € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2021
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	68.316	67.963
Opbrengsten servicecontracten	2.523	2.531
Geactiveerde productie	751	625
Som der bedrijfsopbrengsten	71.590	71.119
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-794	-637
Organisatiekosten	-11.755	-11.249
Lasten onderhoud	-20.217	-18.821
Lasten servicekosten	-2.523	-2.275
Leefbaarheid	-500	-500
Exploitatiekosten	-11.621	-11.501
Som der bedrijfslasten	-47.411	-44.983
Exploitatieresultaat	24.179	26.136
Financiële baten en lasten	-7.855	-8.527
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	16.324	17.609
Belastingen	-5.486	-4.965
Resultaat na belastingen	10.838	12.644

Het verwachte genormaliseerde resultaat over 2022 bedraagt € 10,8 miljoen en is € 1,8 miljoen lager vergeleken met de begroting 2021.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten stijgen met € 0,4 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.
- Afname van het aantal huizen waarover we huur ontvangen door verkoop en sloop.

Er is 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 bestaan uit de volgende onderdelen:

Onderhoudskosten (x € 1.000)	Begroting 2022
Planmatig onderhoud	-9.365
Dagelijks onderhoud	-4.048
Mutatieonderhoud	-2.940
Onderhoud servicecontracten	-3.470
VVE onderhoud	-394
Totaal	-20.217

De onderhoudskosten zijn met € 1,4 miljoen gestegen. 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.

Belastingen

Voor 2022 is een last voor vennootschapsbelasting opgenomen van € 5,5 miljoen. Deze last baseren we op een te verwachten fiscaal resultaat van € 22 miljoen tegen een tarief van 25%. 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.

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 *Kadernotitie 2022*. Hierin staan zowel de voorgeschreven parameters van het Aw/WSW als onze eigen beleidsvoornemens. Een verkorte samenvatting van deze uitgangspunten staan in bijlage 12.

In hoofdstuk 7.1 gaan we in op aanvullende uitgangspunten. In hoofdstuk 7.2 staat de verwachte ontwikkeling van de financiële ratio's voor de komende 10 jaar en 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

Vanwege het demissionaire karakter van het kabinet zijn de aangekondigde plannen beperkt en is het tevens niet zeker of de plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering komen. Om die reden hebben we geen van de maatregelen in deze begroting meegenomen. De volgende punten hebben mogelijk een effect op de uitvoering van onze plannen in 2022.

Verhuurderheffing

Het demissionaire kabinet kondigde een verlaging van € 500 miljoen voor de verhuurderheffing te begroting. De uitwerking hiervan en of hier een prestatieplicht van de corporaties tegenover staat is nog niet duidelijk.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting op huizen is per 2021 gestegen (in ieder geval voor beleggingstransacties) naar 8%. Dit heeft op de waardering van vastgoed een negatief effect van ongeveer 6%.

Vennootschapsbelasting

In de bestaande kabinetsplannen werd uitgegaan van een verhoging van het tarief voor de vennootschapsbelasting vanaf 2022 naar 25,8%. Overigens heeft de voorgenomen verlaging van de verhuurderheffing tot gevolg dat VPB-last met ongeveer 25% van dat bedrag hoger zal zijn.

7.2 Resultaten meerjarenbegroting

Meerjarenbegroting

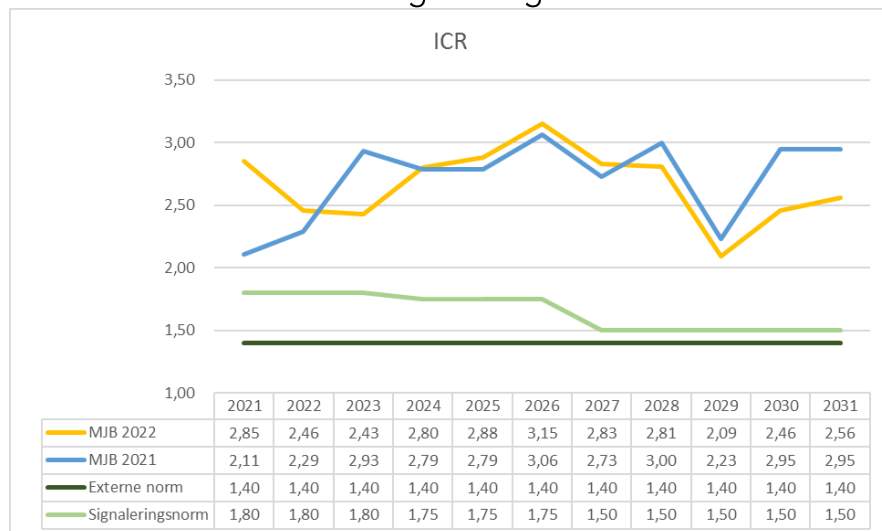
We toetsen de beleidsvoornemens van de DAEB tak en de niet-DAEB tak aan de ratio's uit het toezichtskader en aan onze interne signaleringsnormen. In de niet-DAEB tak gebeurt er weinig en voldoen de verwachte ratio's aan de norm. Daarom laten we hier alleen de resultaten van de DAEB-tak zien.

DAEB	Externe norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR	> 1,4	1,98	2,85	2,46	2,43	2,8	2,88	3,15	2,83	2,81	2,09	2,46	2,56
Loan to Value beleidswaarde in %	< 85	58	64,2	65,3	69,1	69,7	73,9	76,7	79	77,9	78,8	81,3	82,6
Solvabiliteit beleidswaarde in %	> 15	40	37,8	37	33,6	31,1	25,9	24,3	21,9	23,1	22	19,1	18,2
Onderpandratio	< 70	45,4											
Dekkingsratio marktwaarde in %	< 70	44,6											

	- voldoet aan in- en externe normen
	- voldoet aan externe norm
	- voldoet niet aan in- en externe normen

ICR

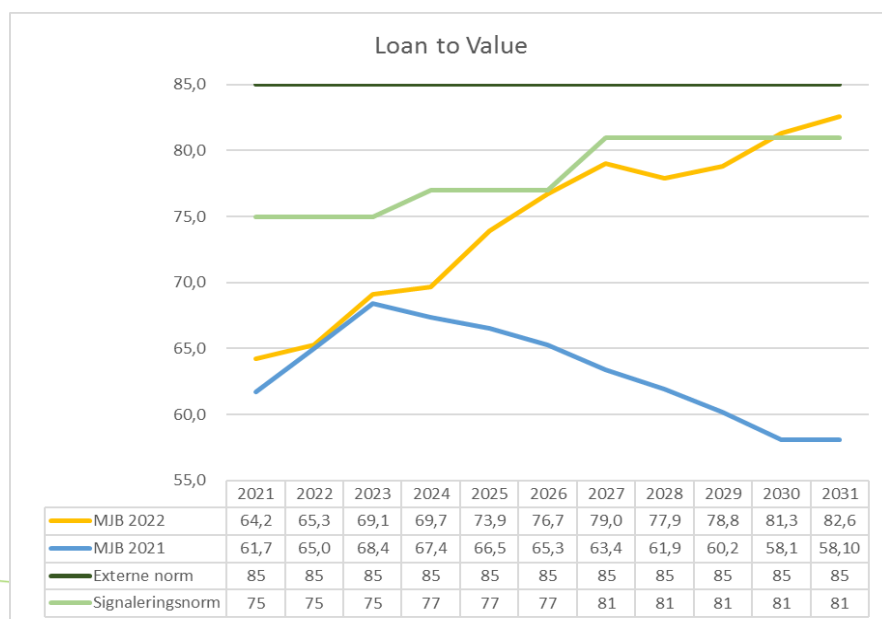
De ICR (Interest Coverage Ratio) voldoet naar verwachting voor de komende 10 jaar aan de externe en interne signaleringsnorm.



De ICR ontwikkelt zich volgens hetzelfde beeld als in de begroting 2021 en blijft aanzienlijk boven de streefnorm. De renteverwachtingen blijven laag, hierdoor zijn nieuwe leningen goedkoop. Daarnaast kunnen we de komende jaren leningen herfinancieren die, naar huidige maatstaven, duur zijn. We zijn gevoelig voor de rentestand. In onze risicoanalyse (hoofdstuk 7.3) zien we dat bij 1% rentestijging de ICR al snel tegen de streefwaarden aan komt.

Loan to Value (LtV) op basis van beleidswaarde

De Loan to Value voldoet vanaf 2030 niet meer aan onze huidige interne signaleringsnorm, nog wel aan de externe norm. Deze ontwikkeling is nog ver weg, er kan nog veel gebeuren. We zien voor nu geen reden om in te grijpen in onze plannen.



In het verloop van de loan-to-value is duidelijk terug te zien dat het nieuwe portefeuilleplan is uitgewerkt. Daar waar we in het vorige portefeuilleplan (MJB 2021) uitgingen van krimp zien we in de komende tien jaar een behoefte aan uitbreiding in sommige van onze gemeenten. Daarnaast weten we steeds beter wat de kosten van duurzaamheid zullen zijn. Om deze plannen te realiseren moeten we meer lenen, waardoor de loan-to-value oploopt naar 81% in 2031.

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 leningen terug moeten betalen. Een indicator om inzicht in de afloscapaciteit te krijgen is de terugverdientijd. We verwachten dat deze zich als volgt zal ontwikkelen:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Terugverdientijd in jaren	23	23	23	26	29	32	34	35	33	35

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

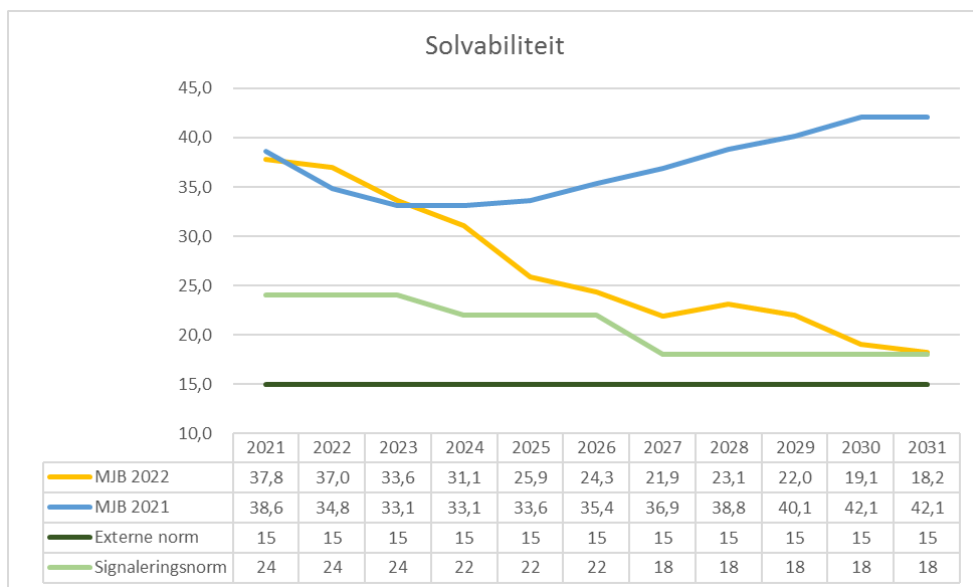
Verder houdt een financieel gezonde exploitatie van het bestaande bezit in, dat er niet structureel meer geld aan wordt uitgegeven dan er binnenkomt.

Bedragen x € 1.000	2022	2023	2024	2025	2026	2022-2026	2027-2031	Totaal
Kasstroom operationele activiteiten	12.058	11.252	14.231	15.067	17.761	70.369	69.143	139.512
Kasstroom verbeteringen	11.543	11.329	13.720	15.063	14.452	66.107	52.898	119.005
Saldo	514	-77	511	3	3.310	4.262	16.245	20.507

Op de korte termijn investeren we in het bestaande bezit ongeveer evenveel als wat er aan kasstroom uit de normale exploitatie binnenkomt. De hoge kasstroom uit operationele activiteiten is met name te verklaren door de lage verwachte rentestand.

Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

Net als bij de loan-to-value zien we hier een trendbreuk ten opzichte van de begroting 2021. We zien in het verloop van de grafiek dat we meer van ons vermogen gaan financieren met leningen. Dit is nodig om de opgave die er ligt voor nieuwbouw te kunnen bekostigen.



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. In de beleidswaarde stijgt de beheernorm met 50 euro per eenheid.

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 met een stijging van de investeringskosten voor labelverbeteringen van 10%.

3. Meerjarige huurbevriezing

In 2021 hebben wij te maken gehad met een huurbevriezing. Wanneer er veel aandacht komt vanuit het Rijk voor de betaalbaarheid van de woningen is meer huurbevriezing niet uitgesloten. Voor de komende 5 jaar (2022-2026) wordt een huurbevriezing op de woningen doorgevoerd.

4. Verhuurderheffing

In de politieke beschouwingen is veel aandacht geweest voor de verhuurderheffing en lijkt een verlaging van het tarief aannemelijk. In dit scenario wordt gekeken wat het effect op de ratio's is wanneer de verhuurderheffing in 2023 volledig wordt afgeschaft.

5. 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. Langzaam zien we een opwaartse

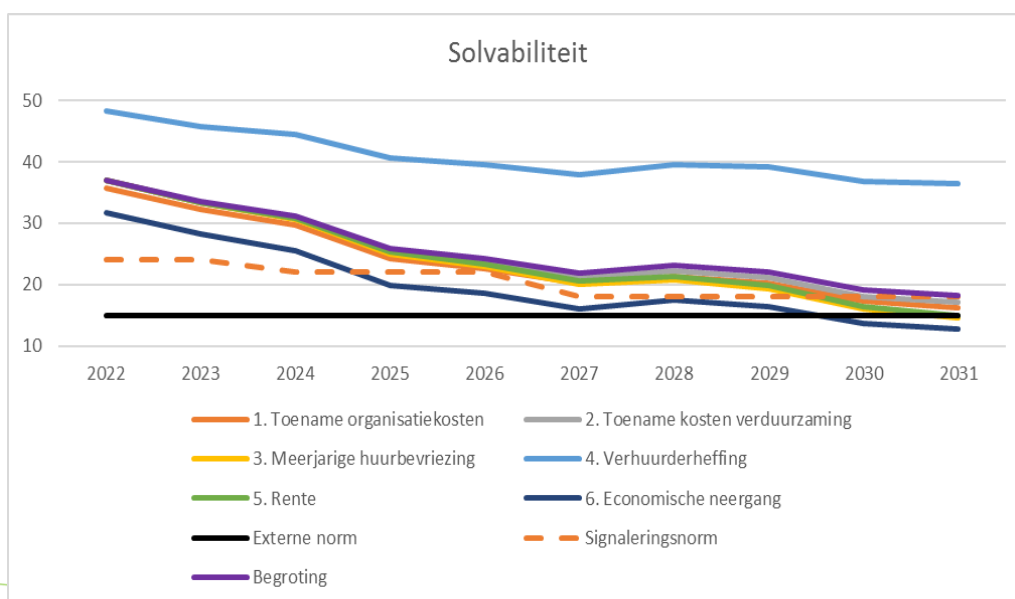
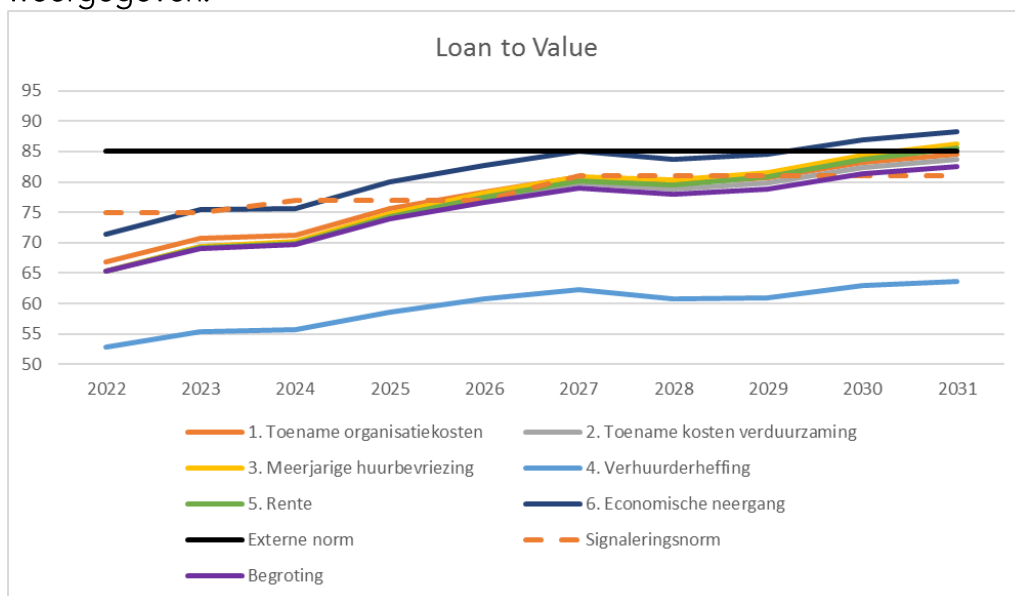
ontwikkeling in de rentes, daarom wordt in dit scenario met rente gerekend welke structureel 1% boven het begrotingsniveau ligt.

6. 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.

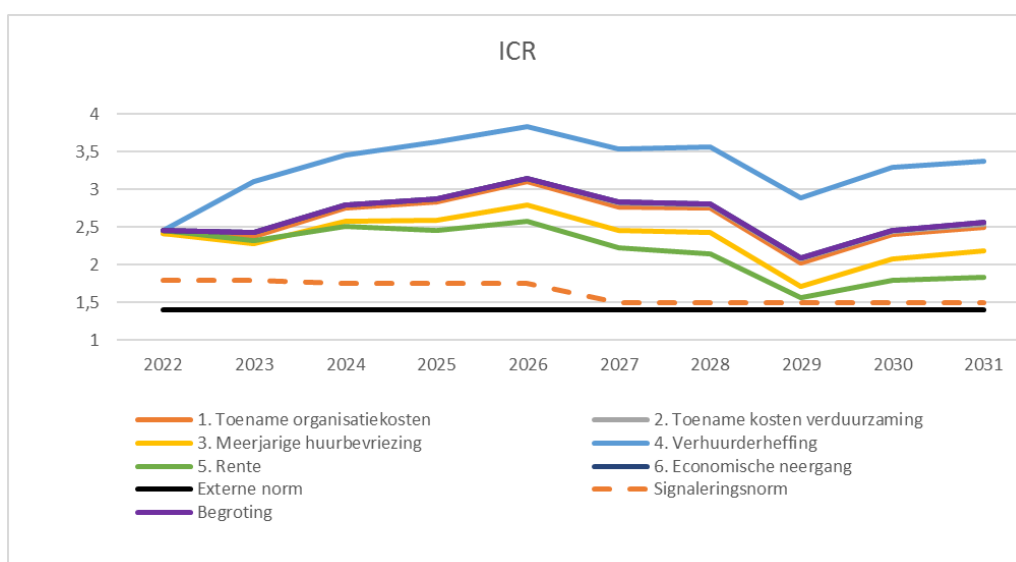
Effecten

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



De economische neergang heeft een negatieve impact op de beide vermogensratio's. Vanaf 2030 gaan beide ratio's door de externe grens.

Anderzijds is duidelijk te zien wat de impact van de verhuurderheffing is. De investeringsmogelijkheden nemen aanzienlijk toe. De operationele kasstroom stijgt met ongeveer € 51 miljoen (periode 2023-2031) en ook de beleidswaarde stijgt in 2031 ten opzichte van de begroting met 114 miljoen. Uitgaande van de externe norm (85% LTV) geeft dit ongeveer € 173 miljoen extra investeringsruimte.



In de ICR zien we dat met name een rentestijging op termijn een forse impact heeft op de ICR. Ondanks een rentestijging van 1% blijven we (in 2029 net) binnen de interne signaleringsnorm. Het scenario van de economische neergang is op de ICR nihil, omdat dit effect heeft op de waardering van het vastgoed.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Balans per 31 december totaal (x € 1.000)				Balans per 31 december totaal (x € 1.000)			
Actief		Begroot 2022	Gepro- notiseerd 2021	Passief		Begroot 2022	Gepro- notiseerd 2021
Vaste activa				Eigen vermogen			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				<i>Herwaarderingsreserve</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.032.514	1.016.250	6.2	314.576	311.525	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	9.940	10.852	<i>Overige reserves</i>		6.1	412.585
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	6.490	6.245				404.272
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.4	10.969	501				
		1.059.913	1.033.848			6.4	727.161
<i>Materiele vaste activa</i>							715.797
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	1.5	8.283	8.241	<i>Voorzieningen</i>			
<i>Financiële vaste activa</i>				<i>Voorziening onrendabele investering/herstructurering</i>		7.1	1.013
Latente belastingvordering(en)	2.1	8.234	9.624	<i>Overige voorzieningen</i>		7.2	455
Overige vorderingen	2.3	576	576				455
		8.810	10.200	<i>Langlopende schulden</i>			
Vlottende activa				<i>Schulden/leningen overheid</i>		8.1	149
<i>Voorraden</i>				<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		8.2	320.771
Overige voorraden	3.3	342	342	<i>Verplichtingen onroerende zaken VOV</i>		8.3	5.982
		342	342	<i>Overige schulden</i>		8.4	17
<i>Vorderingen</i>							326.920
Huurdebiteuren	4.1	381	380	<i>Kortlopende schulden</i>			
Overheid	4.2	12	12	<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		9.1	13.879
Overige vorderingen	4.5	75	75	<i>Schulden aan overheid</i>		9.2	10
Overlopende activa	4.6	491	491	<i>Schulden aan leveranciers</i>		9.3	1.563
		959	958	<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		9.4	2.433
<i>Liquide middelen</i>				<i>Schulden ter zake van pensioenen</i>		9.5	3.958
	5.1	1.487	5.451	<i>Overlopende passiva</i>		9.6	2.404
							2.404
							10.357
							10.571
Totaal activa		1.079.795	1.059.041	Totaal passiva		1.079.795	1.059.041

Bijlage 2

Balans per 31 december DAEB (x € 1.000)			Begroot 2022	Geprog- notiseerd 2021	Balans per 31 december DAEB (x € 1.000)			Begroot 2022	Geprog- notiseerd 2021
Actief					Passief				
<u>Vaste activa</u>			-						
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					<i>Eigen vermogen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.032.514	1.016.250		Herwaarderingsreserve	6.2	310.642	307.255	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.835	1.766		Overige reserves	6.1	416.519	408.542	
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.4	10.969	501			6.4	727.161	715.797	
		1.045.318	1.018.517						
<i>Materiele vaste activa</i>					<i>Voorzieningen</i>				
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	1.5	8.203	8.163		Voorziening onrendabele investering/herstructurering	7.1	1.013	-	
					Overige voorzieningen	7.2	448	448	
							1.461	448	
<i>Financiële vaste activa</i>									
Latente belastingvordering(en)	2.1	8.104	9.473		<i>Langlopende schulden</i>				
Deelneming	2.4	10.252	10.007		Schulden/leningen overheid	8.1	320.771	315.482	
Interne lening u/g	2.2	1.463	1.700		Schulden aan kredietinstellingen	8.2	149	160	
Overige vorderingen	2.3	371	371		Verplichtingen onroerende zaken VOV	8.3	1.732	1.677	
		20.191	21.552		Overige schulden	8.4	1	1	
							322.653	317.319	
<u>Vlottende activa</u>			-						
<i>Voorraden</i>					<i>Kortlopende schulden</i>				
Overige voorraden	3.3	306	306		Schulden aan kredietinstellingen	9.1	10	10	
		306	306		Schulden aan overheid	9.2	13.879	10.755	
					Schulden aan leveranciers	9.3	1.537	1.537	
<i>Vorderingen</i>					Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	2.422	2.422	
Huurdebiteuren	4.1	358	357		Schulden ter zake van pensioenen	9.5	3.958	4.172	
Overheid	4.2	12	12		Overlopende passiva	9.6	2.369	2.369	
Overige vorderingen	4.5	73	73				10.285	10.499	
Overlopende activa	4.6	488	488						
		932	931						
<i>Liquide middelen</i>			5.1	500	5.359				
Totaal activa			1.075.450	1.054.828	Totaal passiva		1.075.450	1.054.828	

Bijlage 3

Balans per 31 december niet DEAB (x € 1.000)				Balans per 31 december niet DEAB (x € 1.000)			
Actief		Begroot 2022	Geprog- notiseerd 2021	Passief		Begroot 2022	Geprog- notiseerd 2021
Vaste activa				Eigen vermogen			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				<i>Herwaarderingsreserve</i>			
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	9.940	10.852		6.2	3.934	4.269
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	4.655	4.479	Overige reserves	6.1	6.318	5.738
		14.595	15.331			10.252	10.007
<i>Materiële vaste activa</i>				<i>Voorzieningen</i>			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	1.5	81	78	Overige voorzieningen	7.2	7	7
						7	7
<i>Financiële vaste activa</i>				<i>Langlopende schulden</i>			
Latente belastingvordering(en)	2.1	130	151	Interne lening o/g	8.2	1.463	1.700
Overige vorderingen	2.3	205	205	Verplichtingen onroerende zaken VoV	8.3	4.250	4.118
		334	356	Overige schulden	8.4	16	16
Vlottende activa						5.730	5.834
<i>Vorraden</i>				<i>Kortlopende schulden</i>			
Overige voorraden	3.3	36	36	Schulden aan leveranciers	9.3	26	26
		36	36	Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	11	11
<i>Vorderingen</i>				Overlopende passiva	9.6	35	35
Huurdebiteuren	4.1	23	23			72	72
Overige vorderingen	4.5	2	2				
Overlopende activa	4.6	3	3				
		28	28				
<i>Liquide middelen</i>							
	5.1	987	92				
Totaal activa				Totaal passiva			
		16.061	15.921			16.061	15.921

Bijlage 4

Winst- en verliesrekening functioneel totaal (x € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2021	Afwijking €
Huuropbrengsten	68.316	67.963	353
Opbrengsten servicecontracten	2.523	2.531	-8
Lasten servicecontracten	-2.523	-2.435	-88
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.450	-3.780	330
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.199	-22.378	-1.820
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.097	-11.499	402
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.570	30.402	-832
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.892	3.753	139
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-35	-37	2
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-3.097	-2.966	-131
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	760	750	10
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-21.412	-35.962	14.550
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	21.085	29.472	-8.387
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	58	28	30
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	-269	-6.461	6.193
Overige organisatiekosten	-3.714	-2.196	-1.518
Leefbaarheid	-1.642	-1.567	-75
Bedrijfsresultaat	24.705	20.928	3.778
Financiële baten en lasten	-7.855	-8.527	928
Resultaat voor belastingen	16.850	12.401	4.706
Belastingen	-5.486	-4.965	-812
Resultaat na belastingen	11.364	7.436	3.894

Bijlage 5 functioneel model

Winst- en verliesrekening functioneel DAEB (x € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2021	Afwijking €
Huuropbrengsten	67.482	67.146	336
Opbrengsten servicecontracten	2.488	2.455	33
Lasten servicecontracten	-2.488	-2.365	-124
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.400	-3.721	321
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.983	-22.181	-1.802
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.034	-11.431	397
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.064	29.904	-840
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.722	3.175	-453
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-34	-37	3
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-2.019	-2.332	313
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	669	806	210
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-21.049	-35.168	14.119
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	20.919	29.343	-8.424
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	14	7	7
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	-116	-5.816	-10.825
Overige organisatiekosten	-3.669	-2.162	-1.508
Leefbaarheid	-1.642	-1.567	-75
Bedrijfsresultaat	24.305	21.166	-13.037
Financiële baten en lasten	-7.807	-8.468	661
Resultaat voor belastingen	16.498	12.698	-12.376
Belastingen	-5.380	-4.863	-844
Mutatie netto vermogenswaarde niet-DAEB	246	-398	-879
Resultaat na belastingen	11.364	7.436	-14.099

Bijlage 6 functioneel model

Winst- en verliesrekening functioneel niet-DAEB (x € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2021	Afwijking €
Huuropbrengsten	834	817	17
Opbrengsten servicecontracten	35	76	0
Lasten servicecontracten	-35	-70	36
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-49	-59	9
Lasten onderhoudsactiviteiten	-216	-198	-18
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-63	-67	4
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	506	499	48
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.170	578	592
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-1	-1	0
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-1.078	-634	-444
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	91	-57	148
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-363	-794	431
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	166	128	38
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	44	21	23
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	-153	-645	492
Overige organisatiekosten	-44	-34	0
Leefbaarheid	0	0	0
Bedrijfsresultaat	400	-236	688
Financiële baten en lasten	-48	-60	12
Resultaat voor belastingen	352	-296	700
Belastingen	-107	-102	-5
Resultaat na belastingen	246	-398	695

Bijlage 7

Kasstroomoverzicht TOTAAL (DAEB en niet-DAEB) (x € 1.000)	Begroting 2022	Geprognosticeerd 2021
<u>Operationele activiteiten</u>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huren	68.315	68.490
Vergoedingen	2.523	2.769
Overige bedrijfsontvangsten	0	29
Renteontvangsten	1	8
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>70.839</i>	<i>71.297</i>
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	8.711	7.841
Onderhoudsuitgaven	20.217	19.322
Overige bedrijfsuitgaven	11.223	11.400
Rente uitgaven	7.882	8.730
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	54	226
Verhuurdersheffing	6.100	5.537
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	500	400
Vennootschapsbelasting	4.096	1.414
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>58.781</i>	<i>54.870</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.058	16.426
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
<i>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.892	3.542
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	175
Verkoopontvangsten grond	0	1
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>3.892</i>	<i>3.718</i>
<i>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	15.937	7.248
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.543	6.261
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	657
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	1.787
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	422
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	836	3.440
Externe kosten bij verkoop	0	63
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>28.316</i>	<i>19.878</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-24.424</i>	<i>-16.160</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-24.424	-16.160
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	19.168	24.341
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	10.765	20.689
Aflossing ongeborgde leningen	0	25
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.403	3.627
<i>Mutatie liquide middelen</i>	<i>-3.964</i>	<i>3.893</i>
Wijziging kortgeldtransacties	0	1.999
Liquide middelen per 1-1	5.451	3.556
Liquide middelen per 31-12	1.487	5.451

Bijlage 8

Kasstroomoverzicht (DAEB) (x € 1.000)	Begroting 2022	Geprognosticeerd 2021
<u>Operationele activiteiten</u>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huuropbrengsten	67.481	67.673
Vergoedingen	2.488	2.662
Overige bedrijfsontvangsten	0	29
Renteontvangsten	1	8
Renteontvangsten interne lening	39	60
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>70.009</i>	<i>70.432</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Personeelsuitgaven	8.586	7.725
Onderhoudsuitgaven	20.056	19.205
Overige bedrijfsuitgaven	11.089	11.244
Rente uitgaven	7.873	8.730
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	54	226
Verhuurdersheffing	6.100	5.537
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	500	400
Vennootschapsbelasting	4.012	1.341
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>58.270</i>	<i>54.407</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.739	16.025
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
<i>MVA ingaande kasstroom A. DAEB activiteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.722	3.119
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	89
Verkoopontvangsten grond	0	1
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>2.722</i>	<i>3.208</i>
<i>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB activiteiten</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	15.937	7.248
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.198	5.833
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	657
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	1.787
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	1
Investerings overig	825	3.388
Externe kosten bij verkoop	0	51
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>27.959</i>	<i>18.965</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-25.237</i>	<i>-15.757</i>
<u>FVA</u>		
Ontvangen aflossing interne lening	237	903
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>237</i>	<i>903</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-25.001	-14.854
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	19.168	24.341
Aflossing geborgde leningen	10.765	20.689
Aflossing ongeborgde leningen	0	25
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.403	3.627
<i>Mutatie liquide middelen</i>	<i>-4.859</i>	<i>4.798</i>
Wijziging kortgeldtransacties	0	2.000
Liquide middelen per 1-1	5.359	2.561
Liquide middelen per 31-12	500	5.359

Bijlage 9

Kasstroomoverzicht (niet-DAEB) (x € 1.000)	Begroting 2022	Geprognosticeerd 2021
<u>Operationele activiteiten</u>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huuropbrengsten	834	817
Vergoedingen	35	107
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>869</i>	<i>925</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Personeelsuitgaven	125	116
Onderhoudsuitgaven	160	117
Overige bedrijfsuitgaven	134	156
Rente uitgaven	9	0
Rente uitgaven interne lening	39	60
Vennootschapsbelasting	84	73
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>551</i>	<i>523</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	319	402
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
<i>MVA ingaande kasstroom B. niet DAEB activiteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.170	425
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	87
Verkoopontvangsten grond	0	0
<i>Ontvangsten u.h.v. vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>1.170</i>	<i>512</i>
<i>MVA uitgaande kasstroom B. niet DAEB activiteiten</i>		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	346	427
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	1
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	421
Investerings overig	12	52
Externe kosten bij verkoop	0	12
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>357</i>	<i>913</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>813</i>	<i>-401</i>
<u>FVA</u>		
Ontvangsten overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	813	-401
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing interne lening	237	903
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	237	903
<i>Mutatie liquide middelen</i>	<i>895</i>	<i>-902</i>
Wijziging kortgeldtransacties	0	-1
Liquide middelen per 1-1	92	995
Liquide middelen per 31-12	987	92

Bijlage 10

Investeringsbegroting 2022		Begroting 2022
<i>Activa ten dienste van exploitatie</i>		
Bedrijfswagens		400.000
Investerings ICT		
Beeldschermen	5.100	
Werkstations	15.000	
Onvoorziene mini projecten	5.400	
Plotter / printers	7.500	
Uitloop projecten	5.400	
AVG / Beveiliging	10.000	
Kennisbank	55.000	
Aareon modules	45.000	
Telefonie	2.000	
Pinnen investering	1.050	
Active Directory aanpassen	15.000	
Domestamorfose AV-middelen (extra budget)	5.000	
ICT projecten visie	200.000	
DMS (voorbereiding / implementatie)	55.000	
Tobias 365 (voorbereiding / implementatie)	10.000	
Subtotaal		436.450
Totaal investeringen activa t.d.v. exploitatie		836.450

Bijlage 11

Uitgangspunten begroting

Op hoofdlijnen zijn de uitgangspunten voor het opstellen van de cijfermatige begroting als volgt:

Huurverhoging

De huurverhoging is gemiddeld inflatievolgend. Dit houdt in dat de huurverhoging 2022 per huis, afhankelijk van inkomen en het huidige huurniveau, gemiddeld wordt aangepast volgens inflatie. Hierin worden bewoners met een laag inkomen en/of bewoners van een huis waarvan de huur boven streefhuur of van een huis met sloopbestemming in de huurverhoging ontzien.

Voor de langere termijn voeren we een beperkte huurverhoging in als onze huizen worden verduurzaamd.

Betaalbaarheidsfonds

We nemen een bedrag van € 250.000 op om maatwerk op het gebied van betaalbaarheid te kunnen leveren.

Leefbaarheidsfonds

We nemen een bedrag van € 250.000 extra op om activiteiten ten behoeve van de verbetering leefbaarheid vorm te geven.

Maatwerkfonds

We nemen een bedrag van € 150.000 op om in te zetten voor innovatieve projecten, digitalisering en overige zaken om de huurder te kunnen ondersteunen.

Heffingen

De verhuurderheffing begroten we in 2022 op basis van de huidige tarieven en de verwachte ontwikkeling van WOZ-waarde. Het WSW acht het niet nodig om saneringsheffing te begroten. We houden rekening met de obligoheffing, de kosten voor de bereidstellingsprovisie van de obligolening zijn nog niet bekend en worden niet ingerekend.

Mutatiegraad

We gaan uit van gemiddeld 9% de komende 5 jaren met een differentiatie naar gemeente.

Transformatieopgave

Voor de komende 10 jaren vloeit deze voort uit ons huidige portefeuilleplan.

Vennootschapsbelasting

We volgen de laatste ontwikkelingen qua regelgeving en beleidsvoornemens van het kabinet. Er lopen nog enkele discussies met de fiscus die van invloed zijn op de toekomstige positie. Hier wordt in de begroting zoveel mogelijk rekening gehouden. We houden rekening met een belastingtarief van 25%.

DAEB / niet-DAEB

We hebben geen ambitie om in de niet-DAEB tak de portefeuille verder te ontwikkelen. Alle middelen worden in de DAEB-tak ingezet.

Bijlage 12: projectoverzicht 2022

Naam project	Categorie investering	Type bezit	Aantal	Totale stichtingskosten	Marktw waarde	Beleidswaarde	ORT	Beleidswaarderatio
Bernhardlaan Nieuwlande	Nieuwbouw	Woonruimte	8	€ 1.489.000	€ 1.024.000	€ 751.000	-465.000	50%
De Voorde	Nieuwbouw	Woonruimte	13	€ 2.510.000	€ 1.440.000	€ 1.227.000	-1.070.000	49%
De Voorde	Nieuwbouw	Overig	1	€ 883.000	€ 353.000	€ 353.000	-530.000	40%
Kromme Elleboog	Nieuwbouw	Woonruimte	3	€ 594.000	€ 378.000	€ 260.000	-216.000	44%
Woonwagens Hoogeveen	Nieuwbouw	Woonruimte	5	€ 831.000	€ 277.000	€ 247.000	-554.000	30%
Carstenstraat e.o. Hoogeveen	Renovatie	Woonruimte		€ 2.763.000				
Steenstraat e.o. Hoogeveen	Renovatie	Woonruimte		€ 1.160.000				
Tamboerpassage Hoogeveen	Renovatie	Woonruimte		€ 1.742.000				
Veenesluis Hoogeveen	Renovatie	Woonruimte		€ 1.755.000				
Wekingeslag Emmen	Renovatie	Woonruimte		€ 1.351.000				
Achter de Brandweer Klazienaveen	Renovatie	Woonruimte		€ 1.717.000				
Rembrandtflat Coevorden	Renovatie	Woonruimte		€ 1.219.000				
Gasthuisstraat e.o. Coevorden	Renovatie	Woonruimte		€ 1.910.000				