



Jaarverslag 2020

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
Website	www.domesta.nl
E-mailadres	info@domesta.nl

Gebruikte afkortingen			
Aw	Autoriteit Woningcorporaties	NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateur
BNG	Bank Nederlandse Gemeenten	OR	Ondernemingsraad
BOG	Bedrijfsonroerend goed	RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	RTIV	Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
DAEB	Diensten van algemeen economisch belang	RvC	Raad van Commissarissen
dPi	de Prospectieve informatie	SPP	Strategisch personeelsplan
dVi	de Verantwoordingsinformatie	SWW	Stichting Welzijnswerk
fte	Fulltime-equivalent (iemand die fulltime in dienst is)	vhe	verhuureenheid
ICR	Interest Coverage Ratio	VOV	Verkocht onder voorwaarden
MOG	Maatschappelijk onroerend goed	WMO	Wet maatschappelijke ondersteuning
MVO	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	WNT	Wet normering topinkomens
MWC	Maatschappelijk Welzijn Coevorden	WOZ	Wet waardering onroerende zaken
		WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
		Wta	Wet toezicht accountantsorganisaties

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Leeswijzer	7
2	Hoe ons werkgebied verandert	8
3	Thema's en doelen 2020	12
3.1	Betaalbaar wonen	13
3.2	Leefbare buurten	17
3.3	Wonen en zorg	21
3.4	Energiezuinig wonen	25
4	Prestatieafspraken	29
5	De woningvoorraad	33
5.1	Planmatig onderhoud	34
5.2	Dagelijks onderhoud	37
5.3	Nieuwbouw en herstructurering	39
6	Organisatie	41
6.1	Personeel	45
6.2	MVO-programma	48
6.3	Ondernemingsraad	50
7	Financiële continuïteit	52
7.1	Risicomanagement	68
8	Bestuurlijke verklaringen	74
8.1	Verslag van het bestuur	74
8.2	Verslag van de Raad van Commissarissen	75
9	Jaarrekening	91
9.1	Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)	91
9.2	Winst- en verliesrekening 2020	93
9.3	Kasstroomoverzicht 2020	94
9.4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	97
9.5	Toelichting op de balans per 31 december 2020	120
9.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening 2020	139
9.7	Overige informatie	145
9.8	Balans per 31 december 2020 DAEB/niet-DAEB (voor resultaatbestemming)	150
9.9	Winst- en verliesrekening 2020 DAEB en Niet-DAEB	154
9.10	Kasstroomoverzicht 2020 DAEB en Niet-DAEB	156
10	Overige gegevens	160
10.1	Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	160
10.2	Controleverklaring	160

1 Inleiding

2020, het jaar van het coronavirus. In het begin dachten we nog dat het wel snel zou overwaaien. Niets bleek minder waar. We kunnen er dan ook niet onderuit: corona is 1 van de onderwerpen die regelmatig terugkomt in dit jaarverslag. We zeggen heel bewust '1 van de onderwerpen'. Want gelukkig gebeurden er ook heel veel mooie dingen. Ondanks alles. En soms zelfs dankzij de coronacrisis.

In deze inleiding staan we kort stil bij een paar gebeurtenissen van 2020. De 'rest' lees je verder in dit verslag.

Coronacrisis

De coronacrisis zorgde voor veel emoties. Van eenzaamheid tot verdriet omdat een naaste overleed. We maakten het zelf mee. Maar ook in ons werk. Huurders overleden. We probeerden dit altijd goed op te pakken door even contact te zoeken met nabestaanden of omwonenden.

Toch zorgde deze crisis ook voor mooie en ontroerende momenten. Zo organiseerden we een paar keer een bingo-op-afstand. Of we regelden een hoogwerker zodat bewoners van een woonzorggebouw eindelijk hun familie weer even konden zien. We belden huurders om te vragen hoe het met ze gaat. Ook stuurden we iedereen een kaartje om te laten weten dat we aan ze denken. Ons bewonersblad kwam 3 keer digitaal uit. Daarin stonden ook mooie bewonersverhalen. Kortom: het is gelukkig niet alleen maar een naar jaar. Wel hopen we natuurlijk dat we snel weer meer vrijheid krijgen dankzij de vaccinaties.

Deel 3 van 'Ruimte om te leven'

Ons ondernemingsplan 'Ruimte om te leven' staat als een huis. En we zijn alweer toe aan de 3e druk. Eigenlijk lag deze in maart al klaar. Maar toen werden we opgeschrikt door het coronavirus. Daarom besloten we het ondernemingsplan nog niet vast te stellen. We wilden namelijk eerst weten wat de mogelijke gevolgen van de coronacrisis zijn.

Nu denken we beter te begrijpen wat deze periode voor onze huurders en onze organisatie betekent. We hebben nog steeds vertrouwen in onze aanpak. Maar hebben dit expres nog niet uitgewerkt in allerlei beleidsplannen. Tijdens een crisis kunnen dingen immers snel veranderen.



40 corporaties slaan de handen ineen

Om de woningnood in drukbevolkte delen van Nederland op te lossen, is het landelijke woonbeleid gericht op bouwen, bouwen, bouwen. Noord- en Oost-Nederland hebben te maken met andere uitdagingen, die vragen om andere oplossingen. Daarom sloegen we samen met zo'n 40 andere corporaties de handen ineen in de campagne *Dat is scheef!* Meer hierover lees je in hoofdstuk 2.

Thuis Kompas, 1 plek om je in te schrijven

Na jaren van voorbereiding was het eind april eindelijk zo ver: Thuis Kompas ging live. Hét online platform voor alle beschikbare huurhuizen van 8 Drentse woningcorporaties. Woningzoekenden kunnen nu op 1 plek terecht om zich in te schrijven en te reageren op huurhuizen. En inschrijven als woningzoekende is gratis.

Thuis Kompas is een mooie samenwerking tussen de corporaties en hun huurdersverenigingen. We gingen live, ondanks corona. Woningzoekenden die moeite hadden met het activeren van hun inschrijving konden we niet persoonlijk helpen. Daarom maakten we uitlegfilmpjes. En we lieten handleidingen vertalen in het Engels, Frans en Arabisch. Ook hielpen we ze aan de telefoon stap-voor-stap door het proces.

Samenwerking met de bibliotheken

Vanaf 1 oktober kunnen woningzoekenden in de bibliotheek hulp krijgen bij het vinden van een huis via Thuis Kompas. Op die datum ging de samenwerking van de Drentse bibliotheken met Thuis Kompas officieel van start. Door corona zijn de bibliotheken helaas veel dicht (geweest). Maar ze staan in de startblokken om actief te helpen zodra het weer kan.

Om Thuis Kompas te gebruiken is het belangrijk dat je met de computer kunt omgaan. De medewerkers van de bibliotheek staan klaar voor iedereen die dit moeilijk vindt, ook voor wie geen lid is. Zij kunnen woningzoekenden bijvoorbeeld wegwijs maken bij:

- het vinden van informatie op Thuis Kompas
- het geven van uitleg over inschrijven en reageren op een huis
- het aanmaken van een mailadres
- het opvragen van een inkomensverklaring



We gaan De Arend slopen

Het afgelopen jaar verdiepten we ons in verschillende innovatieve manieren waarop we de flat De Arend in Hoogeveen zouden kunnen renoveren. Conclusie is dat renovatie op geen enkele manier technisch en financieel verantwoord is. De onderzochte renovatiemogelijkheden zijn erg duur en hebben zich vaak nog onvoldoende bewezen. Bovendien lossen ze niet alle problemen op waar de bewoners tegenaan lopen (zoals geluidsoverlast en vocht in huis). Daarom gaan we de flat in de toekomst slopen. In 2021 moet duidelijk worden hoe en waar we betaalbare huizen terug gaan bouwen. [Op de projectpagina staat meer informatie.](#)

Gemiddeld energielabel A

We zijn al jaren bezig om onze huizen energiezuiniger te maken. En we gaan hard. Eerder gestelde doelen over het halen van energielabel B haalden we met gemak. Aan het eind van 2020 hadden onze huizen zelfs al gemiddeld energielabel A. Een resultaat waar we heel trots op zijn. En waar de huurders natuurlijk meteen voordeel van hebben.

Tevreden huurders

We kregen dit jaar prachtige cijfers van onze huurders. We kregen voor nieuwe verhuringen, verhuizingen en reparatieverzoeken gemiddeld een 8. Daar zijn we erg blij mee. Zo'n hoog cijfer kregen we de laatste jaren nog niet eerder. Dit laat zien dat huurders tevreden zijn over hoe we de dingen doen. Ook in coronatijd. Daar waar het kon, lieten we zoveel mogelijk dingen (soms wat aangepast) doorgaan. Natuurlijk allemaal binnen de veiligheidsregels.

Woonwensenonderzoek

In de zomer hielden we een woonwensenonderzoek. Dit deden we samen met de gemeenten Emmen, Coevorden en Borger-Odoorn en collega-corporaties. Bijna 4.400 mensen vulden de vragenlijst in. Inwoners zijn over het algemeen (zeer) tevreden over hun woonomgeving.

[Het rapport vind je hier.](#)

Woningmarktonderzoek

Uitleg resultaten woningmarktonderzoek

Afgelopen zomer hebben gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen, woningcorporaties Iefler, Domesta en Woonservice en de huurderorganisaties een onderzoek laten uitvoeren naar de woontevredenheid en woonwensen van onze inwoners. Bewoners van alle drie gemeenten hebben in totaal 4380 enquêtes ingevuld. Dank aan alle inwoners die hebben meegedaan aan het onderzoek. De resultaten van het onderzoek worden gebruikt bij verhuizingen in het woonbeleid. Daarnaast wordt het gebruikt om woningbouwvoorkeuren beter te laten aansluiten bij de vraag van de samenleving. Hieronder leest u de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

Huishoudensverdeling in de 3 gemeenten



Woonomgeving

Belangrijk voor inwoners:

- sociaal contact met buurt
- privacy
- rustig
- vertrouwd
- kwaliteit
- gezellig

Er is meer vraag dan aanbod van de woonmilieus 'landelijk' (over-voorkomend) en 'licht stedelijk' (een woning met het centrum van Emmen of Coevorden, vlakbij de voorzieningen maar niet midden in het centrum/Louder de Winkel).



Dorpen en woonwijken

Er is veel vraag naar een woning binnen een dorp en naar de woonwijken, maar daarvan is voldoende aanbod.



Oordeel woonomgeving



Inwoners zijn over het algemeen (zeer) tevreden over hun woonomgeving. Ze zijn het vaakst tevreden over de rust en ruimte, de mooie omgeving, hun buren en de voorzieningen.

We zien dat in dezelfde gebieden veel mensen ontevreden zijn. In deze gebieden onderzoeken we hoe dit we de tevredenheid over de woonomgeving kunnen verbeteren.

Vaakst genoemde redenen van ontevredenheid:

- overlast omwonenden
- slecht onderhoud omgeving
- verkeersoverlast

75+ huishoudens

In 2020 11360 huishoudens, in 2050 is dit bijna verdubbeld naar 20.189 huishoudens. In verhouding is dit in 2050 dan 28% van totaal aantal huishoudens.



Gelijkvloerse woningen

Er is steeds meer vraag naar gelijkvloerse woningen, maar het aanbod stijgt niet gelijk mee.



24% van de respondenten is geïnteresseerd in een gelijkvloerse woning.



Sociale huurwoningen

Er is meer vraag naar sociale huurwoningen.



Eengezinswoningen

Er ontstaat een overschot aan goedkopere eengezinswoningen (<€300.000) omdat de vraag naar deze woningen kleiner wordt dan het aanbod.



Verhuizen

Percentage van de respondenten dat verwacht binnen 2 jaar te verhuizen.



Vaakst genoemde redenen voor verhuizen:

- woning is te groot/klein,
- woning is niet levensloopbestendig
- woonomgeving

Niemand van de respondenten heeft door corona zijn/haar woonwensen veranderd.

Klik op de afbeelding om deze te downloaden

Aedes benchmark

Ook dit jaar deden we weer mee aan de Aedes benchmark. We doen vooral mee om ervan te leren. Maar we zijn ook trots op onze resultaten. [Bekijk ze hier](#).

Onderdeel	Score
Huurdersoordeel	B
Bedrijfslasten	B
Duurzaamheid	B
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A
Onderhoud & verbetering	B

Gezamenlijk onderzoek naar behoefte woonwagendplaatsen

Samen met collega-corporaties en gemeenten in Zuidwest Drenthe onderzochten we de behoefte van huidige woonwagendbewoners en mensen die in de toekomst in een woonwagen willen wonen. Medewerkers van het onderzoeksbureau, gemeenten en corporaties bezochten de woonwagendlocaties om de vragenlijsten persoonlijk af te geven. En eventueel om ze samen in te vullen als men dat prettiger vond.

Het onderzoek toont aan dat het huidige aanbod niet helemaal aansluit bij de vraag die er is en die er naar verwachting in de toekomst gaat zijn. [Het rapport kun je hier lezen](#). Of door te klikken op de afbeelding.



Jaarresultaat

Over 2020 presenteren we een jaarwinst van zo'n € 65 miljoen. Een enorm bedrag. Dit komt vooral door de stijging van de marktwaarde van onze huizen. Deze werd ruim € 53 miljoen meer waard. Maar hier betalen we onze rekeningen niet van. Door de jaarwinst neemt ons vermogen wel toe. Verdere toelichting over hoe we ons geld echt uitgeven, staat in hoofdstuk 7.

1.1 Leeswijzer

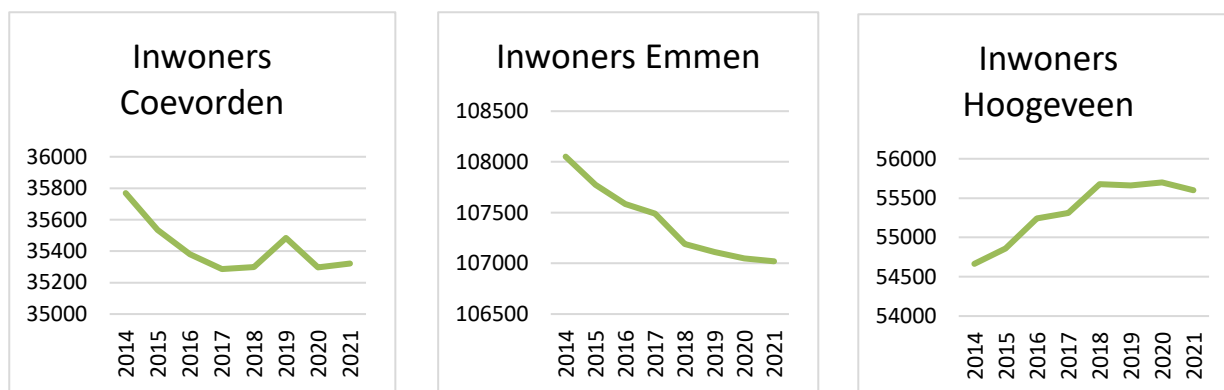
In hoofdstuk 1 nemen we je in vogelvlucht mee door 2020. Hoe ons werkgebied verandert, staat in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 blikken we terug op de thema's uit ons ondernemingsplan, de daarin genoemde doelen en wat de stand van zaken is van die doelen. Deze doelen zijn herkenbaar door het paarse kader dat eromheen staat. Het resultaat van de gemaakte prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties staat in hoofdstuk 4. Alles over onze woningvoorraad en organisatie vind je terug in de hoofdstukken 5 en 6. Het verslag over onze financiële continuïteit lees je in hoofdstuk 7, inclusief een paragraaf over risicomanagement. De bestuurlijke verklaringen zijn terug te vinden in hoofdstuk 8. De jaarrekening en overige gegevens staan in hoofdstuk 9 en 10.

2 Hoe ons werkgebied verandert

Bij het maken én uitvoeren van onze plannen houden we ook rekening met wat er om ons heen gebeurt. In dit hoofdstuk staan we stil bij de ontwikkelingen van 2020.

Bevolkingsontwikkeling

In 2020 zagen we een aantal ontwikkelingen qua aantal inwoners en huishoudens. Ten eerste zien we dat het aantal inwoners in 2020 nauwelijks is gestegen of gedaald. In Coevorden is er een lichte groei van circa 25 mensen, in Emmen een daling van circa 30 mensen en in Hoogeveen een daling van circa 100 mensen. De trend in Emmen is een daling van het aantal inwoners, terwijl in Hoogeveen de groei stagneert. In Coevorden is de bijzondere situatie dat groei en krimp elkaar de afgelopen jaren hebben afgewisseld.



Bron: CBS Statline

De ontwikkeling in 2020 is als volgt te verklaren. Krimp en groei van een gemeente komt door een optelsom van geboorte/sterfte en vertrek/vestiging van mensen in de gemeente. Die optelsom ziet er als volgt uit.

	Coevorden 2020	Coevorden 2020 t.o.v. 2019	Emmen 2020	Emmen 2020 t.o.v. 2019	Hoogeveen 2020	Hoogeveen 2020 t.o.v. 2019
Geboorte	285	-11	873	-23	514	-22
Sterfte	448	+40	1.245	+72	598	+78
Vestiging in gemeente	1.929	-15	3.632	-147	2.157	-132
Vertrek uit gemeente	1742	-275	3.288	-241	2.172	-96
Saldo	+24	+210	-28	+37	-99	-136

Bron: CBS Statline

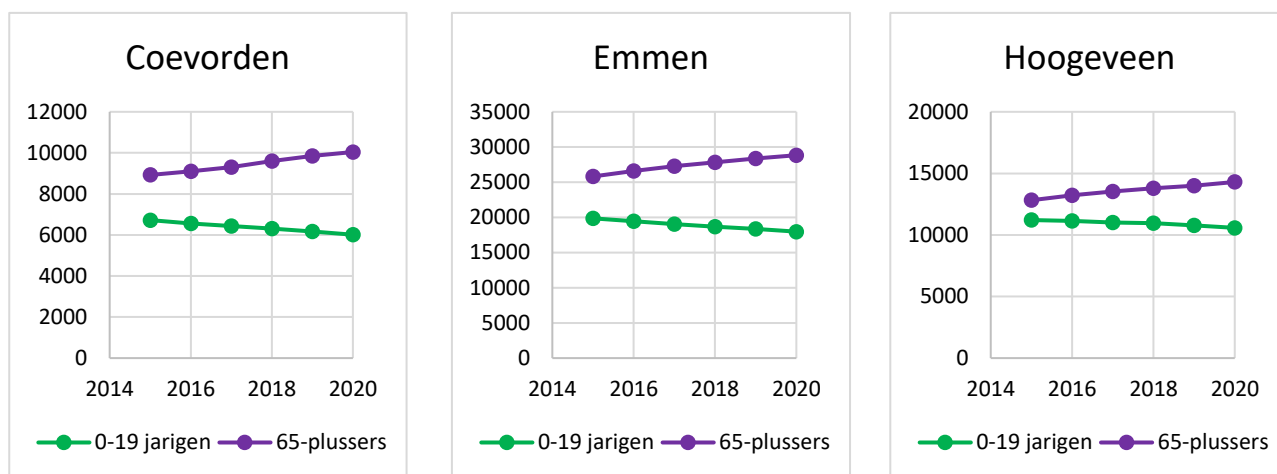
In alle 3 gemeenten werden er minder kinderen geboren dan er mensen stierven. In Coevorden kwamen er meer mensen wonen dan er vertrokken. Daardoor steeg het aantal inwoners. In Emmen kwamen er ook meer mensen wonen dan er vertrokken, maar was het geboorte-sterftesaldo zo laag dat het totaal aantal

inwoners toch afnam. In Hoogeveen was er zowel meer sterfte als geboorte én vertrokken er meer mensen uit de gemeente dan er bij kwamen.

Door corona viel te verwachten dat er in 2020 meer sterfte zou zijn dan in 2019. De cijfers laten dit ook zien, hoewel de cijfers niet de oorzaak van sterfte laten zien. Meer opvallend is de ontwikkeling in het aantal mensen dat zich in de gemeenten hebben gevestigd en zijn vertrokken. Er zijn in alle 3 gemeenten een stuk minder mensen van buiten de gemeente komen wonen, maar ook een heel stuk minder mensen zijn vanuit de gemeente vertrokken. Mogelijk heeft economische onzekerheid hier een rol in gespeeld.

Ontwikkeling doelgroep

In 2020 lieten we een woningmarktonderzoek uitvoeren in de gemeenten Coevorden en Borger-Odoorn en kregen we nieuwe demografische cijfers. Hieruit blijkt dat ontgroening en vergrijzing trends zijn die de komende jaren blijven doorzetten. Er zijn steeds meer ouderen en ouderen worden steeds ouder. De cijfers over 2020 van het CBS laten deze structurele ontwikkelingen ook in het afgelopen jaar weer duidelijk zien. Het aantal jongeren (0-19 jaar) is de afgelopen 5 jaar in alle gemeenten gedaald, terwijl het aantal 65-plussers is gestegen.



Oplopende werkloosheid, economische onzekerheid

De economische ontwikkelingen in ons werkgebied stonden het afgelopen jaar in het teken van corona. Mensen die nu al hun baan kwijt zijn, geven minder geld uit. Bovendien zijn mensen onzeker over de toekomst. Daardoor geven ze nog minder uit. Dat raakt bedrijven en dat zorgt voor werkloosheid. In Drenthe was in het 3^e kwartaal van 2020 4% van de beroepsbevolking werkloos: 1,2% meer dan het jaar daarvoor.¹ Dat is net iets onder het landelijke gemiddelde van 4,3%. De toename van het aantal WW-uitkeringen in Drenthe bestond met name uit jongeren.² Deze ontwikkelingen maken dat meer mensen onzeker zijn over hun werk. Dat is met name het geval bij jongeren en mensen met tijdelijke en flexibele arbeidscontracten.

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/werklozen/werkloosheid-naar-regio>

² <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/166821/Forse-toename-WW-uitkeringen-in-Drenthe>

In 2020 steeg - opvallend genoeg - de koopkracht harder dan in de jaren daarvoor. Dat komt met name door belastingmaatregelen die eerder zijn genomen. Daarnaast zijn er in 2019 afspraken gemaakt over cao-loonstijgingen en loonvoetstijgingen. Hierbij geldt dus dat werkenden er meer op vooruit zijn gegaan dan niet-werkenden.³

De beurzen daalden in maart ongekend hard door alle gevolgen van corona. Daardoor verslechterde de financiële positie van pensioenfondsen. Vervolgens kwam er ook weer ongekend harde groei. Aan het eind van 2020 zag het ernaar uit dat de grootste fondsen het pensioen niet hoefden te verlagen.

Corona en de maatschappij

In het begin van 2020 kwamen we in een lockdown om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan. Toen de maatregelen versoepelden, spraken we met verschillende organisaties om te kijken wat zij gemerkt hadden van de maatregelen. Conclusie: er was veel eenzaamheid, met name onder ouderen en dan in het bijzonder in de verpleeghuizen. De Sociale Staat van Nederland van het Sociaal en Cultureel Planbureau geeft aan dat het gevoel van eenzaamheid bij 75-plussers verdubbelde.⁴

In de eerste lockdown zijn er hulpverleningstrajecten voor kwetsbare doelgroepen stilgezet. Dit had een negatief effect op sommige buurten. Gedurende het jaar vonden veel organisaties een manier om hun dienstverlening door te laten gaan. Maar er blijft zorg dat er problemen zijn die zich hebben opgestapeld. Problemen die we nu nog niet zien.

In juli 2020 waren Nederlanders nog net zo tevreden met hun eigen leven als eind 2019. Toch maakten mensen zich toen al zorgen; vooral over anderen. Denk daarbij aan economische ontwikkelingen. Of zorgen over de gezondheid van anderen. Recentere studies zijn niet bekend, maar er lijkt onder een aantal bevolkingsgroepen een groeiend gevoel van onvrede te zijn. Dat heerst al langer, maar richt zich nu ook op de coronamaatregelen. De invloed van die maatregelen is groot en daardoor de tegenreactie ook. Dat zagen we ook in ons werkgebied, waarin we het jaar afsloten met ongeregelheden in Coevorden.

Uitstroom Beschermd Wonen

De politiek stuurt op inclusieve wijken. Dit zijn wijken waar iedereen wil, kan en mag meedoen in de samenleving. En met *iedereen* bedoelen we dan jong en oud, met of zonder (lichamelijke) beperkingen. Iedereen hoort erbij. Dat zien we met de trend van het langer thuis wonen. Maar ook met de decentralisatie en uitstroom van beschermd wonen. Tegelijkertijd hebben gemeenten steeds vaker te weinig geld voor het sociaal domein, die nodig is om de inclusieve wijken daar waar nodig te helpen. Partijen vanuit verschillende domeinen roepen op om meer divers te bouwen voor de verschillende doelgroepen in de wijk, zoals de commissie Bos, VNO-NCW en zorg- en welzijnspartijen. In onze regio krijgt de uitstroom uit beschermd wonen ondanks dat steeds meer vorm. Daarbij is ook aandacht voor nieuwe woonvormen als 'tussenstap' voordat men gaat wonen in de wijk.

³ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-november-2020.pdf>, p. 12.

⁴ <https://www.scp.nl/actueel/nieuws/2020/09/10/de-sociale-staat-van-nederland-2020>

Tekort financiële middelen woningcorporaties

Juli 2020 kwam een rapport uit waarin alle opgaven van corporaties zijn afgezet tegen de middelen die zij daarvoor hebben. Daaruit blijkt dat de sector de maatschappelijke opgaven niet helemaal kan oppakken. Tot en met 2035 komt er circa € 30 miljard tekort. Dat geldt niet alleen landelijk, maar ook voor de woningmarktregio Groningen-Drenthe. Er komt een vervolgtraject om samen met alle corporaties in die regio te kijken wat alle opgaven zijn. En wie welke opgave het beste kan oppakken. Feit blijft daarbij wel dat er structureel geld tekort komt. Dat vervolgtraject is voor ons mogelijk reden om het portefeuilleplan weer bij te stellen. Corporaties moeten scherpe keuzes maken over nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. In maart 2021 zijn er weer Tweede Kamerverkiezingen. In een aantal verkiezingsprogramma's staat al opgenomen dat de verhuurderheffing verlaagd of afgeschaft moet worden.

Corporaties in Noord- en Oost-Nederland begonnen campagne

Een groep van 40 woningcorporaties in Noord- en Oost-Nederland begonnen eind 2020 met de campagne 'Dat is scheef'. De dynamiek van Noord- en Oost-Nederland is totaal anders dan die van de Randstad. In onze regio, waar ruim 3 miljoen mensen wonen, staan woningcorporaties daardoor voor heel andere uitdagingen. We hebben te maken met driedubbele vergrijzing: mensen worden ouder, er worden méér mensen oud én er vertrekken meer jongeren dan erbij komen. Op veel plekken waar het inwonertal gelijk blijft of zelfs afneemt, dreigt leegstand. Om dat te voorkomen, slopen we soms meer huizen dan dat we terugbouwen. Dat heeft grote financiële gevolgen.

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 over 20 jaar. Huizen voor jongeren, voor gezinnen, maar ook voor ouderen en kwetsbaren die zo langer zelfstandig kunnen wonen. Dat is de boodschap die 40 corporaties in Den Haag hebben geagendeerd, met landelijke media-aandacht en Kamervragen als gevolg. Meer informatie: www.scheefbeleid.nl.



3 Thema's en doelen 2020

Ons ondernemingsplan *Ruimte om te leven* kent de thema's betaalbaar wonen, leefbare buurten, wonen en zorg en energiezuinig wonen. In de begroting voor 2020 stelden we voor elk thema doelen op. In dit hoofdstuk kijken we onder meer terug op deze doelen. Ze zijn herkenbaar door het parse kader dat eromheen staat.

Overleg met huurders

Alles wat we doen, doen we voor de huurders. Ze spelen een belangrijke rol bij onze doelen. Daarom was er ook in 2020 weer overleg met huurders. Individueel, groepsgewijs, georganiseerd, ongeorganiseerd, formeel en informeel. Elk contact is voor ons even belangrijk.

Het bestuur overlegt normaal gesproken elke 2 maanden met huurdersplatform SAM. Door de coronacrisis lag dit overleg de eerste maanden stil. Daarna pakten we de draad weer op. Als het kon, troffen we elkaar op kantoor. Natuurlijk hielden we ons daarbij aan de coronamaatregelen. En anders was het overleg digitaal. In totaal was er 4 keer overleg. Tijdens deze overleggen kwamen er diverse onderwerpen aan bod die het beleid met betrekking tot de huurder raakt. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst met SAM vroegen we om advies of instemming of zijn onderwerpen toegelicht. We dienden 2 adviesaanvragen in. Deze gingen over:

- Begroting 2021
- Huurbeleid 2021

Op alle aanvragen kregen we een positief advies van SAM. Bij het maken van het bod en de prestatieafspraken zat SAM ook aan tafel, samen met gemeenten en Domesta. SAM maakt jaarlijks zelf een overzicht van onderwerpen die zij belangrijk vinden om op te pakken. Zo laten ze zien ook zelf invloed te willen uitoefenen. In het gesprek met de bestuurders spraken we samen af hoe en wanneer deze punten aandacht krijgen.



3.1 Betaalbaar wonen

Grote groepen huurders houden iedere maand te weinig geld over om 'hun leven te leven'. Ze betalen de huur nog wel, maar bezuinigen op andere dingen zoals eten, kleding, sociale activiteiten en zorg. Dat is niet oké. Daarom zetten we in 2020 weer vol in op betaalbaar wonen. We brachten woonlasten naar beneden door huizen goed te isoleren en zonnepanelen op het dak te leggen. We stuurden bespaarcoaches op stap en we hielden de huur betaalbaar voor iedereen.

Een kaartje van de bespaarcoaches

We stuurden eind januari alle huurders die in 2019 de huur steeds op tijd betaalden een kaartje. Dit waren er zo'n 8.000! Een kaartje 'met de complimenten van Domesta'. Ook wezen we op de mogelijkheid van de huurprijscheck. Onder de aanvragers verlootten we 25x een cadeaukaart. De afspraken stroomden binnen!

De verlate cadeaukaarten brachten we persoonlijk rond. Natuurlijk hielden we ons daarbij aan de geldende coronaregels. En wat kwamen ze op een goed moment! Bij mensen die echt niets (meer) hadden. Nu konden ze hiermee boodschappen doen.



Huisbezoeken

Helaas moesten we door de coronacrisis stoppen met de huisbezoeken. Na de eerste lockdown pakten we voorzichtig de draad weer op. In 2020 hadden de bespaarcoaches 176 afspraken. Ondanks de coronacrisis waren dit er fors meer dan in het jaar ervoor, dankzij de kaartjesactie:

Gemeente	2020	2019
Hoogeveen	62	37
Emmen	59	25
Coevorden	55	32
Totaal	176	94

Bij veel afspraken meldden we de huurders aan bij De VoorzieningenWijzer. Ook meldden we ongeveer 10 huurders aan bij een budgetcursus. Bij een aantal huurders verlaagden we de huur of pasten we ander maatwerk toe. En we wezen regelmatig op de mogelijkheden van een gesprek met onze medewerker Langer Thuis Wonen.

We merkten ook dat het 'over en weer' doorverwijzen van huurders met problemen steeds beter gaat. De samenwerking hierin met bijvoorbeeld Maatschappelijk Welzijn Coevorden is bijzonder goed. Maar er komen ook steeds meer doorverwijzingen van eigen collega's die actief zijn in de wijk.

Ook merken we dat er steeds meer mensen zijn die moeite hebben met het onderhoud van hun tuin. Hier is (nog) geen goede oplossing voor. Het zou mooi zijn als hiervoor een regeling komt. Bijvoorbeeld in de vorm van een soort tuinabonnement bij Domesta.

Zo maar wat bijzondere verhalen over de gesprekken

- Bij 1 huurder schakelden we een wandelcoach in omdat er veel mentale problemen speelden. Zij vertelde dat ze zich tijdens een wandeling even minder gespannen voelde. Haar reactie achteraf: het had haar erg geholpen. En ze vond het heel speciaal dat wij zo iets doen voor onze huurders.
- Een huurder wilde graag haar huisje opknappen. Ze regelde zelf verf via het maatschappelijk werk. Ze had alleen nog iemand nodig die de deuren wilde schilderen. Wij schakelden een leerbedrijf in voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Zij zorgden ervoor dat de binnendeuren werden geschilderd.
- Een huurder in Coevorden leefde op een betonnen vloer. Samen met maatschappelijk werk zorgden we voor het leggen van een vloer.
- Samen met een buurtbeheerder hielpen we een voormalig asielzoeker uit het dal. Hij had niets meer. Wat hij had, was kapot. Hij leefde in een isolement. We voerden meerdere gesprekken. Met deze aandacht voelde hij zich weer onderdeel van de maatschappij. Sedna helpt hem verder.
- In Hoogeveen durfde een huurder niemand meer thuis te ontvangen omdat het in huis niet zo netjes meer was. Ze had ook geen geld om het op te knappen. We zorgden ervoor dat de plafonds geschilderd werden. Ook werd de trap bekleed. Omdat wij dit voor haar regelden, kon ze haar vakantiegeld op de spaarrekening zetten. En dat gaf haar rust. Ze kwam uit haar isolement en doet nu vrijwilligerswerk.

Minimaal 85% van onze huizen heeft een huur van maximaal € 607,46 (prijspeil 2019). Daarnaast spannen we ons in om ervoor te zorgen dat we in alle gemeenten goedkope huizen hebben (huur tot maximaal € 424,44, prijspeil 2019).

In 2020 haalden we dit doel. De huur was bij 85% van onze huizen maximaal € 619,01 (prijspeil 2020). Ook hebben we nu in alle gemeenten goedkope huizen. Een aantal van deze goedkope huizen zijn speciaal ingezet voor jongeren / starters (onder 23 jaar). Dit doen we omdat er vanuit dorpen en wijken steeds vaker vraag is naar betaalbare huizen voor deze doelgroep. Daarnaast vinden gemeenten het ook belangrijk dat er voor hen genoeg huizen zijn.

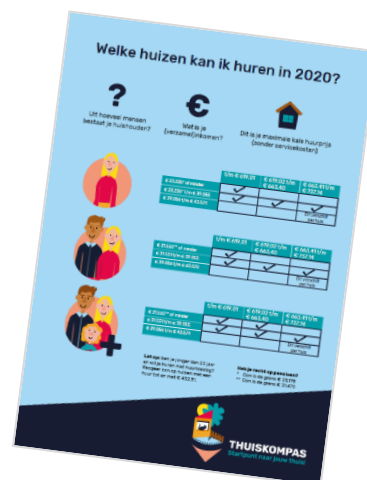
We volgen een aantal bewoners 1 jaar wat ze verbruiken en besparen. Dit doen we bij huurders waarvan we het huis energiezuinig maakten. Hieraan koppelen we een bespaarwedstrijd per gemeente.

Als we een huis energiezuinig maken, dan berekenen we van tevoren hoeveel een huurder hiermee kan besparen. Om te kijken of dit uitkomt, vroegen we bewoners of ze wilden meedoen aan een wedstrijd 'wie bespaart de meeste energie'.

Dit is helaas niet gelukt. Er was geen belangstelling om mee te doen. Dit ondanks het energiezuinige apparaat naar keuze wat men kon winnen.

We zoeken nu naar andere manieren om te kijken wat bewoners écht besparen nadat we hun huis energiezuinig maakten. Mogelijk dat we met de slimme meters al een heel eind komen.





Thuiskompas en passend toewijzen

Ook bij Thuiskompas speelt het passend toewijzen een belangrijke rol. Met de woonlastenrekenmachine zien woningzoekenden meteen wat hun verwachte maandlasten zijn. En als woningzoekenden hun inkomen goed invullen, kunnen ze niet reageren op huizen die te duur zijn. Dit zorgt meteen ook voor een stukje bewustwording.

Besparen met De VoorzieningenWijzer

Veel huurders gebruiken niet de toeslagen en regelingen die er zijn. Ook zijn ze niet allemaal passend verzekerd. Om hen te helpen in het 'oerwoud' van regels, verzekeringen en toeslagen, werken we al een paar jaar samen met de mensen van de VoorzieningenWijzer. En in Hoogeveen en Coevorden zetten we dit zelfs lokaal in. Medewerkers van Stichting Welzijnswerk (SWW) in Hoogeveen en Maatschappelijk Welzijn Coevorden (MWC) zijn opgeleid om de VoorzieningenWijzer te gebruiken. In de gemeente Emmen is dit traject nog niet afgerond.

Door de VoorzieningenWijzer lokaal in te zetten, hopen we meer mensen te bereiken die meedoen.

We komen toch al achter de voordeur... Dat was het idee bij het lokaal inzetten van de VoorzieningenWijzer. Zo hoopten we meer mensen te bereiken. Corona gooide roet in het eten. We merkten dat bewoners gesprekken over hun financiën het liefst persoonlijk doen. Dus niet online of via de telefoon. Door de coronacrisis was dit een stuk lastiger. En dat zien we terug in het aantal gesprekken. We kwamen bij 202 huurders thuis om advies uit te brengen met De VoorzieningenWijzer.

Gemeente	2020	2019
Hoogeveen	94	82
Emmen	58	412
Coevorden	50	213
Totaal	202	707

Toch loont het bijna altijd de moeite! Huurders die meededen bespaarden in 2020 gemiddeld tussen € 600 en € 750 per jaar. Weer een heel mooi resultaat.

We bieden de VoorzieningenWijzer nu vooral aan op het moment dat iemand een nieuw huis bij ons huurt. Of als iemand een huurachterstand heeft. Interessant is om te kijken of dit handige momenten zijn. Dit zijn vaak stressvolle tijden. Mensen hebben dan al genoeg aan hun hoofd. En staan daardoor mogelijk minder open voor een gesprek over de VoorzieningenWijzer.

Verschillen in huur

De lokale huurdersverenigingen zien dat wij verschillende huurprijzen vragen voor gelijke huizen. Daarom kwamen ze bij ons met de vraag of dit anders kan. Dit hebben we samen verkend. We keken naar het probleem en wat een mogelijke oplossing kon zijn. Afsgesproken is dat we huurders die relatief veel betalen een brief sturen. Dit is een brief namens de lokale huurdersverenigingen, SAM en Domesta. We nodigen deze mensen uit om de huurprijscheck te doen. Blijkt dat de huur niet bij het inkomen past?

Dan kijken we naar een maatwerkoplossing. SAM en de huurdersverenigingen zouden ook voorlichting geven. Door de coronacrisis konden we dit allemaal niet proactief oppakken. Maar de afspraak staat en we pakken dit in 2021 weer op.

We kijken bij nieuwe huurders proactief of zij écht passend wonen. Dit doen we door te kijken wat hun woonquote is.

Huurders betalen niet alleen huur. Ook gas, water, elektriciteit en gemeentelijke belastingen. Uit het in 2018 herhaalde woonlastenonderzoek blijkt dat huurders van Domesta gemiddeld 36% van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. En voor bepaalde groepen huurders ligt de woonquote zelfs op 56%. En ook al zien we hier bij sommige groepen een lichte verbetering vergeleken met 2014, toch blijft het iets waar we ons zorgen over maken.

Daarom keken we in 2020 bij nieuwe huurders wat hun woonquote is. Daaruit bleek dat de woonquotes bijna altijd passend zijn (ruim onder 30%). Dit komt niet alleen door het passend toewijzen. Het lijkt erop dat onze maatregelen om het wonen betaalbaar te houden, z'n vruchten afwerpen! Alleen bij jongeren zien we een (te) hoge woonquote. Dat komt omdat zij vaak (nog) geen of een laag inkomen hebben.

Jongeren bewust maken

Ook in 2020 gaven de bespaarcoaches weer een gastles op het Alfa College in Hardenberg. Veel studenten komen uit de omgeving van Coevorden. En omdat wij daar huizen verhuren, kregen we de vraag om nog een keer langs te komen.

We vertelden wat er allemaal komt kijken als je voor het eerst op jezelf gaat wonen, mét daarbij een spel op de telefoon. We daagden leerlingen uit hun kennis te testen op het gebied van huur, vaste lasten, boodschappen, toeslagen enzovoort. Ook lieten we de site van Thuis Kompas zien. We gaven het advies om je sowieso in te schrijven als woningzoekende, welke plannen je ook hebt voor de toekomst. We stonden ervan te kijken hoe weinig studenten zich verdiepen in hoe het werkt en wat het kost.



3.2 Leefbare buurten

Gewoon lekker wonen zonder 'gedoe'. Dat willen we voor onze huurders. En dat willen ze zelf ook. Samenwerking met betrokken partijen blijft belangrijk om beloftes waar te maken. We kunnen niet alles alleen. We kunnen signaleren en doorverwijzen, maar niet alles zelf oplossen. Maatwerk daar waar nodig.

Het contact met de bewonerscommissies en huurdersverenigingen helpt ons om beter te weten wat er in de buurten speelt. Maar in dit gekke coronajaar vroegen we ook zelf regelmatig aan huurders hoe het met ze gaat. Of we organiseerden leuke activiteiten om de eenzaamheid tegen te gaan. Natuurlijk wel volgens de coronaregels.

Zomaar een belletje

'Goedemiddag, met Domesta. Ik bel om te vragen hoe het met u gaat.' Het zou 1 van de openingszinnen kunnen zijn geweest. In coronatijd belden we in het voorjaar dagelijks met huurders die ouder dan 75 zijn. Zomaar, een belletje.

Het is anders zo normaal om bij een bewoner aan te waaien, maar dat kan nu niet. Zeker niet bij de meest kwetsbaren. De meeste bewoners reageerden verrast als ze gebeld werden. De één had je 5 minuten aan de telefoon, de ander 45 minuten. Over het algemeen was iedereen goedgehumtst of zoals ze zelf zeiden: we hebben ergere dingen meegemaakt. Sommigen maakten nog dagelijks een wandelingetje. Het gemis van kinderen en kleinkinderen was het grootst.



Een kaartje van Domesta

Eind oktober stuurden we alle huurders een kaartje. Om te laten weten dat we aan ze dachten. Ook waren we benieuwd hoe het met ze ging. En hoe het in de buurt ging. We kregen heel veel reacties. Men waardeerde het dat we een kaartje stuurden. Huurders vertelden ons dat ze soms eenzaam zijn nu veel activiteiten stil liggen. Maar ook dat veel burens – juist in deze tijd – voor elkaar klaar staan. Daarnaast deelden ze hun zorgen over de buurt. Of vertelden ze over de overlast die ze ervaren. Bijna 200 huurders namen de moeite om te reageren. We zijn heel blij met alle reacties.



We meten de tevredenheid van onze huurders door het versturen van vragenlijsten. Met de uitkomsten kijken we wat we kunnen verbeteren (eventueel met onze samenwerkingspartners).

Blijde huurders. Dat willen we graag. Schoon, heel en veilig vinden mensen het belangrijkste. Dat geldt voor hun huis, maar ook voor de buurt en wijk. We doen van alles om de leefbaarheid te verbeteren. Maar helpt dit ook? We vroegen het de bewoners door het versturen van vragenlijsten. Daarin vroegen we hoe men de kwaliteit van het huis én de woonomgeving vindt. Dit deden we vooral in de wijken waar we niet zo veel hoeven te zijn. Zo houden we een vinger aan de pols.

Over het algemeen gaat het best prima in deze wijken. Daar waar het beter kon, probeerden we dit op te pakken. Als het kon, deden we dit met onze samenwerkingspartners. Veel bewoners namen de moeite om de lijst in te vullen. We koppelden de uitkomsten ook altijd terug naar de bewoners.



We maken buurtanalyses om beter zicht te krijgen op wijken en buurten waar we niet zo vaak komen. Als na de evaluatie blijkt dat buurtanalyses nuttig zijn, dan maken we er in 2020 nog minimaal 5.

Er zijn genoeg wijken en buurten waar we niet zo vaak komen of waar we meer van willen weten. We krijgen geen meldingen. En we denken zelf ook dat het allemaal goed gaat. Dat de leefbaarheid oké is. Maar is dat ook echt zo? Dat wilden we beter in beeld krijgen. Daarom maakten we in 2020 5 buurtanalyses: Prieswijk (Elim), Spehornebrink (Emmen), De Aak (Hoogeveen), Coevorden Centrum en Geesbrug.

Deze buurtanalyses maken we met alle wijkconsulenten. Zo leren we van elkaar. De uitkomsten van de vragenlijsten gebruiken we voor deze buurtanalyses. Daarnaast houden we een schouw in de wijk. De wijkconsulent die bekend is in die wijk, doet zijn of haar verhaal.

Zo kwamen we erachter dat het lang niet overal duidelijk is van wie de grond is van bijvoorbeeld achterpaden. Wanneer is het openbare grond? En wanneer niet? Welk stuk hoort bij een huis? Sommige huurders weten niet eens dat een stukje grond ook bij hun huis hoort. Maar ook onderlinge verschillen tussen medewerkers kwamen naar boven. Bijvoorbeeld over de netheid van een tuin. Het was heel leerzaam.

We gaan verder met de aanleg van basistuinen bij nieuwbouw, verhuizingen en waar nodig bij bestaande bouw. We gaan dit nog wel evalueren.

Tuinonderhoud is een belangrijk punt. Wat voor de een mooi is, is voor de ander een doorn in het oog. 1 ding is zeker: een nette tuin zorgt voor een mooiere, nettere buurt waar mensen prettiger wonen. Daarom begonnen we in 2019 met het aanleggen van basistuinen. En in 2020 gingen we hier mee verder. We namen er budget voor op. Het is nu al meer vast beleid. Toch is het ook nog wel een zoektocht. Want wie pakt welke rol? We zien grote verschillen in de kosten voor het aanleggen van de tuin. En wat en hoe betaalt de huurder? Moet de huurder ook altijd meebetalen? En hoe hou je in de gaten dat een huurder de afgesproken tegenprestatie ook écht nakomt? Tegen dat soort dingen liepen we aan. We zijn daarom ook begonnen met een onderzoek naar een abonnement voor tuinonderhoud. Voor een aantal mensen zou dit een hele goede oplossing zijn. Maar mogen we dit wel aanbieden? Dit onderzoek loopt door naar 2021.



De signaleringsfunctie van iedereen die bij de huurder achter de voordeur komt, zetten we beter in.

Heel veel mensen komen bij onze huurders achter de voordeur. Niet alleen wij zelf. Maar ook onze samenwerkingspartners. En medewerkers van bedrijven die voor ons werken. Met elkaar zien en horen we of er iets speelt. Deze signaleringsfunctie wilden we beter inzetten. Door de coronacrisis was het sowieso een hele uitdaging om achter de voordeur te komen. Van bedrijven waar we al langer mee samenwerken, krijgen we steeds vaker signalen als er iets niet goed lijkt te gaan. Dit nemen we ook altijd heel serieus. Wel merken we dat deze signaleringsfunctie niet vanzelf gaat. Het heeft tijd nodig. Daarom nemen we het nu ook mee als voorwaarde bij het aanbestedingstraject.

Leuke activiteiten

Juist in coronatijd was er veel meer behoefte aan contact. Niet zo gek natuurlijk. Zo was een bezoekje aan de (groot)ouders in de eerste periode van corona niet mogelijk. Zeker niet als ze in een verzorgingshuis woonden.

Bij De Schutse in Coevorden wilden ze graag iets doen voor de bewoners. Met een door ons geregelde hoogwerker konden familieleden elkaar een kwartiertje zien. Ver weg, maar toch dichtbij.

Ook organiseerden we bingo op afstand! In 't Allee in Hollandscheveld. Iedereen zette een stoeltje voor zijn voordeur op de galerij. Mét zicht op de binnenplaats waar onze wijkconsulenten stonden met de bingotafel én microfoon. Toen kon de bingo beginnen. Het was enorm geslaagd. Er waren zelfs meer deelnemers dan normaal.



3.3 Wonen en zorg

Ook als de zorgvraag toeneemt, vinden we dat het wonen zo gewoon mogelijk moet blijven. Ons thema Wonen en zorg richt zich op het helpen van mensen bij het langer zelfstandig thuis wonen. Maar ook op goed beheer en uitbreiding van ons zorgvastgoed, waarin vaak mensen wonen met een zwaardere zorgvraag die daarvoor 24-uurs zorg nodig hebben.

Hoe huis thuis blijft

Ruim de helft van onze huurders is 65+. We vinden dat het huis voor niemand een belemmering moet zijn om prettig oud te worden. Ook als je ouder wordt of je op een andere manier minder goed zelf kunt redden, blijft je huis een thuis bij Domesta. Onze medewerker Langer Thuis Wonen helpt huurders daarbij.



We helpen huurders van 65 jaar en ouder om langer thuis te wonen.

Onze medewerker Langer Thuis Wonen ging in 2020 ook weer bij huurders op bezoek. Door corona waren er wel minder huisbezoeken dan het jaar ervoor. Spoedeisende afspraken bleven we het hele jaar door doen. In de tabel de huisbezoeken per gebied:

Gemeente	2020	2019
Hoogeveen	60	59
Emmen	42	60
Coevorden	55	71
Buitendorpen	51	50
Totaal	208	240

We merken steeds vaker dat het belangrijk is dat we dit doen. De groep ouderen groeit alleen maar. We krijgen ook veel waardering en complimenten. Niet alleen van huurders. Ook van andere organisaties. En in coronatijd merkten we dat het niet alleen om drempels en beugels gaat. Er was juist in deze tijd nog meer behoefte aan een praatje. Eenzaamheid ligt op de loer bij een steeds groter wordende groep. 'Het voelt goed dat je dan ook een luisterend oor kunt bieden', aldus onze medewerker Langer Thuis Wonen.

Afspraken met gemeenten

Wat we aanbieden, doen we in goed overleg met de gemeente. Vanuit de WMO is er namelijk ook veel mogelijk. We willen geen dingen dubbel doen. In Hoogeveen en Coevorden staan de afspraken in een convenant. In Emmen zijn we nog bezig met de gesprekken. Het zijn duidelijke afspraken over wat wij doen voor de huurders. En wanneer we iemand doorsturen naar de gemeente.

Ambassadeurshuizen

We adviseren over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen. Drempels, beugels of een verhoogd toilet. Soms zijn het kleine dingen die het verschil maken. Maar we gaan ook grotere ingrepen niet uit de weg.

Zo kreeg de familie Ovinge een lift, midden in de woonkamer. Het zorgt ervoor dat zij langer thuis kunnen blijven wonen. 'In dit huis wonen we al meer dan 50 jaar met plezier en dankzij die lift nog steeds' aldus meneer en mevrouw Ovinge in een [uitgebreid interview in Domegazine](#).



De familie Ovinge woont in 1 van de ambassadeurshuizen. Daar zijn er 2 van. Het idee is dat andere huurders – op afspraak – kunnen zien wat er allemaal mogelijk is om langer thuis te wonen. Door corona pakten we dit nog niet actief op. We hopen dit snel te kunnen doen.

In het actieprogramma 'Weer Thuis!' werken we met collega-corporaties, gemeenten en zorgorganisaties samen om mensen te helpen naar de stap om zelfstandig te wonen. Ook maken we afspraken over de begeleiding van deze mensen.

In Coevorden en Emmen zijn we begonnen met de uitstroom vanuit het beschermd wonen. We stelden 7 huizen met voorrang beschikbaar voor deze doelgroep. Ook werkten we hard aan een convenant om de gemaakte afspraken vast te leggen. We verwachten dit convenant in het eerste kwartaal van 2021 te ondertekenen.

De regio Assen deed ook mee aan het actieprogramma Weer Thuis. In deze overleggroep haakten ook Woonservice en wij aan. Samen met Actium en Woonservice pakten we de rol op om beide regio's met elkaar te verbinden. Ons doel is om als Drentse corporaties gelijke afspraken te maken met zorgpartijen en gemeenten. Afspraken met de gemeenten gaan vooral over de indicaties en over de spreiding van de

doelgroep. Met de zorgpartijen willen we afspraken maken over standaard huurcontracten, waarin we zowel het wonen als de zorgbegeleiding regelen.

Ook hierin zijn mooie stappen gezet. Doel is om in 2021 te werken volgens de gemaakte afspraken en met de standaard huurcontracten.



We werken met onze zorgpartners aan diverse plannen. Doel is om ons zorgvastgoed toekomstbestendig te houden, uit te breiden door overname van bezit of het ombouwen van zorgvastgoed naar zorghuizen om zelfstandig te wonen en waar nodig nieuw te bouwen.

Onze visie op zorgvastgoed deelden we met onze zorgpartners

Het contact met onze diverse zorgpartners is al jaren goed. In 2020 werd dit contact nog intensiever. We trokken samen op. We legden nieuwe woonvormen voor. En we deelden onze visie op zorgvastgoed: we bouwen alleen nog kleinschalig en zo diffuus mogelijk geïntegreerd in de wijk. We stellen ons de vraag *Zou ik hier zelf willen wonen?* voordat we een besluit nemen over een zorglocatie.

Bij het bouwen (of aankopen) van zorgvastgoed kijken we naar 2 dingen:

- de zorglocatie moet een functie hebben in de wijk én
- moet onderdeel uitmaken van de wijk.

Onze zorgpartners omarmen onze visie. Ze kijken daarbij zelfs naar ons. En zoeken graag aansluiting op onze visie op zorgvastgoed. Dit krijgt een vervolg in 2021 en volgende jaren.

Nieuwbouw voor Philadelphia

Aan de Brederostraat in Hoogeveen leverden we in november 36 appartementen op aan Stichting Philadelphia Zorg. Het gaat om huizen voor (jong)volwassenen met een (licht) verstandelijke beperking. Ze wonen hier zelfstandig, met zorg van Philadelphia binnen handbereik. Ook zijn er gemeenschappelijke ruimten, zoals een woonkamer.



Foto is gemaakt door Walter Frisart Fotowerk (een paar dagen voor de oplevering)

Begin februari 2020 startten we met de bouw van een soortgelijk woongebouw aan de Alteveerstraat, ook in Hoogeveen. We verwachten dat de bewoners in het voorjaar van 2021 naar hun nieuwe woonplek kunnen verhuizen.

Handen ineen met Tangenborgh

Samen met Zorggroep Tangenborgh sloegen we de handen ineen om ervoor te zorgen dat de huizen van De Voorde in Coevorden klaar zijn voor de toekomst. We sloopten 56 verouderde aanleunwoningen. Zo kwam er plek voor 51 nieuwe, levensloopgeschikte huizen die we bouwen rondom 2 hofjes. De bouw verloopt in 2 fasen. De 1^e fase begon in 2020: de bouw van 38 huizen. Deze huizen zijn begin 2021 klaar. Toekomstige bewoners wonen tijdelijk in het hoofdgebouw van De Voorde. Als zij begin 2021 verhuizen naar hun nieuwe huis, slopen we dat deel van het hoofdgebouw. Op die plek komen dan de laatste 13 nieuwe huizen. Op de begane grond komt een buurthuis. Dat is de laatste fase van het project.

Samenwerking met Cosis

Met Cosis maakten we plannen voor de Schoorstraat in Klazienaveen. Het idee was om hier huizen te bouwen voor de bewoners die nog in de te slopen locatie de Hilde wonen. Op verzoek van Cosis zijn deze plannen stopgezet. Hun visie is gewijzigd. Ze willen toe naar schaalvergroting. Daarom willen zij de bewoners van deze plek samenvoegen met een locatie in Emmen. We werken hieraan graag mee. Maar houden daarbij wel uitdrukkelijk plek voor onze eigen visie op zorgvastgoed.

Aankopen

We kochten van een collega-corporatie 2 zorggebouwen aan de Dr. Amshoffweg in Hoogeveen. We deden dit 'in verhuurde staat'. Dat betekent dat we de panden kochten en de huurders overnamen.



Met de uitkomsten van het onderzoek naar hoeveel zorgvastgoed we de komende 10 jaar nodig hebben, maken we verdere plannen zodat we in 2021 aan de slag kunnen.

De bevolking vergrijsd en mensen hebben steeds meer zorg nodig. De behoefte aan wonen in combinatie met zorg groeit. We merken dit aan de vergrote vraag naar zorgvastgoed. Met onze plannen houden we voortdurend rekening met de ontwikkelingen om ons heen. Zorgorganisaties vragen ons om locaties. Het initiatief ligt bij hen. Wij kijken vervolgens hoe we kunnen bouwen én ons houden aan onze visie.

3.4 Energiezuinig wonen

Al jaren timmeren we hard aan de weg als het gaat om duurzaamheid. Zeker in relatie tot betaalbaarheid. Met energiebesparende maatregelen kunnen de energielasten lager worden. Dit geeft huurders direct ruimte in hun portemonnee omdat we de huur hiervoor niet verhogen. Huizen die nog niet aan onze eisen voldoen, verduurzamen we.

Trots

We zijn trots op wat we in 2020 bereikten, ondanks de coronacrisis. We keken flexibel naar de onderhoudswerkzaamheden. We schoven tussen wat mogelijk en tijdelijk niet mogelijk was. En zo is het ons gelukt om een groot deel van de onderhoudsbegroting uit te voeren. Maar dat niet alleen. Ook schreven we ons duurzaamheidsplan mét routekaart.

We gaan verder met ons energieprogramma. We komen met een isolatiepakket dat al onze huizen minimaal moeten hebben.

Al onze huizen gemiddeld energielabel B. Dit was ooit een doel voor 2020. We haalden het eind 2018 al. Eind 2020 hadden we zelfs gemiddeld energielabel A! Zijn we dan klaar? Zeker niet! Ons doel is om in 2050 CO₂-neutrale huizen te hebben. Hoe? Dat staat in ons in 2020 gemaakte duurzaamheidsplan met

routekaart. Daarmee gingen we veel verder dan 'alleen maar' het vaststellen van een isolatiepakket voor onze huizen. Dit plan is een vervolg op ons in 2018 vastgestelde duurzaamheidsbeleid.

In ons duurzaamheidsplan met routekaart staat concreet hoe we onze huizen de komende jaren gaan verduurzamen, met een doorkijk naar 2050. We richten ons vooral op het verminderen van de warmtevraag. We gebruiken een grenswaarde in KWh per m² per jaar, waaraan onze huizen moeten voldoen. Daarbij zochten we de verbinding met de plannen van de gemeenten.

De routekaart helpt ons de juiste stappen te zetten naar ons doel. En verandert er onderweg iets? Dan passen we de routekaart gewoon aan. Zo flexibel is deze. We sturen bij als het nodig is.



We overleggen met de gemeente Hoogeveen om te kijken of we kunnen meedoen met de waterstofwijk die zij wil aanleggen.

De gemeente Hoogeveen wil van Nijstad-Oost een waterstofwijk maken. Vanuit onze ambitie én omdat we willen experimenteren met verschillende methodes waren we in gesprek met de gemeente Hoogeveen over een specifiek perceel (Bakker erf) in deze wijk. We spraken al een aantal keren over het kopen van dit stuk grond. We hopen eruit te komen om zo onze ambities op het gebied van sociale huizenbouw, duurzaamheid en innovatie in Nijstad-Oost te kunnen halen. Ook in 2021 gaan we door met dit overleg. Of het tot een aankoop leidt, is nog zeer onzeker.

Experiment aan de Eikenlaan

We vinden het belangrijk om nieuwe technieken te testen. Werkt het in de praktijk net zoals op papier? Zijn de besparingen zo hoog als beloofd? Daarom voeren we pilots uit. Zoals aan de Eikenlaan in Hoogeveen. In een van de woongebouwen plaatsten we een bijzondere accu. Deze accu slaat de stroom op van de zonnepanelen op het dak. Als er extra elektriciteit nodig is voor de liften, levert de accu de benodigde stroom. We verwachten daarmee alleen al op de aansluiting zo'n € 1.300 per jaar te besparen. En dat merken de huurders weer in bijvoorbeeld een verlaging van de servicekosten. [Meer informatie lees je hier.](#)

We starten een pilot met 10 huizen die we circulair (ver)bouwen. Dit doen we in samenwerking met alle corporaties in Drenthe in het project *Drenthe woont circulair*.

In het project *Drenthe woont circulair* (DWC) draait het om het slim gebruiken van grondstoffen, producten en goederen, zodat we deze oneindig opnieuw kunnen gebruiken. Voor ons gaat het nu om een project in Schoonebeek. Daar slopen we 11 huizen en bouwen er 4 voor terug. Het eerder aangedragen project paste niet in de planning van de proeftuin van DWC. Dit zorgde voor vertraging van de pilot. 2020 was daarom een jaar van vooral overleggen, onderzoeken en plannen maken. We zien het als leer- en ontwikkelproces. In 2021 hopen we écht aan de slag te gaan.

We bekijken de resultaten van het experiment '10x anders warm' en vertalen deze naar strategie.

In 2050 worden onze huizen duurzaam verwarmd. Een grote opgave! De vertrouwde cv-ketel verdwijnt en maakt plaats voor een ander verwarmingssysteem. Maar welk systeem? Met het experiment '10x anders warm' willen we daar achter komen.

De bewoners die meedoen, noemen we onze *duurzame verkenners*. Zij wonen in verschillende type huizen (rijtje, hoek), met verschillende energielabels en verschillende huishoudens. Samen met hen onderzoeken we welk systeem geschikt is, wat het betekent voor de energierekening, de warmte in huis en het gebruiksgemak. Ook kijken we of het huis nog meer geïsoleerd moet worden.

Langzaam maar zeker zien we steeds beter wat dit experiment oplevert:

- We weten dat een lage temperatuur systeem werkt in de huizen. Het levert geen klachten op en de huizen worden goed warm.
- We toetsen de theorie aan de praktijk. De uitkomsten gebruiken we bij andere processen en het maken van beleid.
- We meten hoe luchtdicht een huis is. Dit bevestigde ons vermoeden dat het lang niet overal goed is. We weten nu wat het kost en wat we moeten doen om dit op te lossen. En vertalen dit naar plannen op grotere schaal. Zo reserveerden we extra geld om dit te kunnen oppakken.
- Groen gas kun je heel goed combineren met het plaatsen van een hybride ketel. Dit is een systeem dat voor 70% op elektriciteit werkt (all-electric). De cv-ketel springt alleen bij als het erg koud is. Ook het warme water komt van de traditionele cv-ketel.
We zien in dit experiment dat dit een hele mooie manier is om minder gas te verbruiken. We hebben nu 3 huizen met zo'n hybride systeem. We kijken wat dit doet met de energie- en woonlasten. Je gebruikt namelijk veel minder gas, maar wel meer stroom. Zijn de uitkomsten positief? Dan kan het best zo zijn dat we cv-ketels gaan vervangen door zo'n hybride ketel.
- We zien dat elke installatie die een tijdje draait, naar tevredenheid werkt. De eerste paar maanden zijn er altijd wel opstartproblemen. Het inregelen van de nieuwe techniek kost tijd. Maar daarna gaat het goed. Bewoners zijn enthousiast. Het comfort is goed. En men bespaart gemiddeld tussen € 350 tot € 1.000 per jaar op de energierekening. We meten ook de binnentemperatuur. Zo kunnen we verbanden leggen tussen de verschillen in besparen.
- Er zit meer techniek in zo'n huis. Dat betekent ook dat het gevoeliger is voor storingen. En daarom moeten we er wel vaker heen. Dit is zeker een aandachtspunt.

Kortom: al veel resultaten waar we verder mee kunnen. Het is nog wat te vroeg om dit te vertalen naar een strategie.



We vinden het belangrijk dat alle huurders voordeel hebben van zonne-energie. Ook huurders die wonen in een huis zonder geschikt dak of woongebouw. We onderzoeken hoe deze groep ook voordeel kan krijgen van zonnepanelen.

Hiervoor namen we de komende 4 jaar € 3 miljoen per jaar op in de begroting, te beginnen in 2020. We doen dit met het oog op betaalbaarheid.

We zijn nog altijd aan het onderzoeken. Maar we gaan ook écht aan de slag. We waren in 2020 druk met de voorbereidingen van een pilot in de wijk Bargeres (Emmen). Aan de Calthornerbrink / Zweelerbrink komen er zonnepanelen op het woongebouw. Door de grootte van dit project én corona is dit allemaal wat vertraagd. We verwachten dat dit eind april 2021 klaar is. Elke huurder krijgt 4 zonnepanelen aangesloten op de meterkast. Het dak is helaas niet groot genoeg om elke huurder 8 zonnepanelen te geven. Deze pilot doen we met een bedrijf dat gespecialiseerd is in het ontwikkelen van zonnedaken door heel Nederland. Zij doen alles: van de voorbereiding en uitvoering tot de nazorg en het beheer. Ook het volgen van data hoort erbij. Deze pilot is vooral bedoeld om dingen uit te proberen. En om te kijken of dit bij ons past.

Verder zijn we ook nog in gesprek met andere partijen over woongebouwen waar we geen zonnepanelen op kunnen leggen. Het kan heel goed zijn dat we hiervoor aansluiten bij al bestaande initiatieven.

4 Prestatieafspraken

Ieder jaar maken we prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Deze gaan over onze plannen voor de komende jaren. Deze afspraken zijn verdeeld in thema's:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid van huizen
- verduurzaming
- leefbaarheid in de wijken
- wonen met zorg

In alle gemeenten maken we zowel meerjarige, overkoepelende afspraken als jaarlijkse, concrete afspraken.

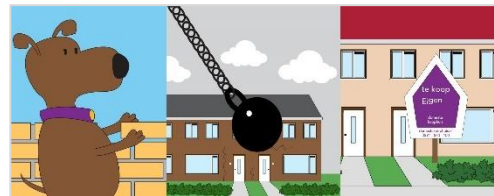
Het maken van die afspraken en de gesprekken die we daarover voeren, is geen standaard proces. Het is mensenwerk en de aanpak verschilt ieder jaar. Samen met huurdersorganisaties en gemeenten en andere corporaties proberen we de samenwerking zo goed mogelijk in te vullen. Het afgelopen jaar ging dat door de coronacrisis anders. We schakelden om naar digitaal vergaderen. Dit maakte 'het goede gesprek' soms lastig. Toch is het weer gelukt om afspraken met elkaar te maken en ermee aan de slag te gaan.

In Emmen hebben we stappen gezet in het doorontwikkelen van de prestatieafspraken. We overleggen daar veel over de grootste uitdagingen op het sociaal domein, naast de afspraken over de 'stenen'.

Hieronder blikken we terug op wat we hebben afgesproken voor 2020 en wat we gerealiseerd hebben.

Beschikbaarheid

Om de beschikbaarheid van sociale huurhuizen op peil te houden, maken we jaarlijks afspraken met gemeenten. Dit zijn de afgesproken en gerealiseerde aantallen voor 2020:



	Coevorden		Hoogeveen		Emmen	
	afpraak	realisatie	afpraak	realisatie	afpraak	realisatie
Sloop	16	8	8	0	7	6
Nieuwbouw	44	0	36	36	0	0
Aankoop	0	0	80	63	0	1
Verkoop	2	8	12	4	2	5

Goed om te weten: soms zijn projecten wat vertraagd. In het ene jaar is dan iets meer verkocht, gesloopt of gebouwd dan in het andere jaar. De totale gerealiseerde ontwikkeling van onze voorraad (binnen de meerjarige afspraken) geven geen reden tot zorg.

Samen met gemeenten voerden we woningmarktonderzoeken uit om te kijken of onze meerjarige plannen nog actueel zijn. In 2020 waren er 2 onderzoeken. Een groot woningmarktonderzoek naar woonwensen, leefstijlen en ontwikkeling in woonvraag in Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (de BOCE-gemeenten).

En een onderzoek naar de vraag naar woonwagens en standplaatsen in Zuidwest-Drenthe. Hierover gaan we in 2021 verder in gesprek.



Betaalbaarheid

We maken per gemeente afspraken over de prijs van onze huurhuizen: hoeveel er in welke betaalbaarheidscategorie moeten zitten. Dat doen we in de meerjarige afspraken alleen voor het aandeel goedkope huurhuizen en het aantal huurhuizen tot de eerste aftoppingsgrens. Dit doen we samen met andere corporaties.

Voor 2020 geldt voor Domesta onderstaande verdeling. De aantallen zijn cumulatief. We maken deze afspraken gemeente-breed. Als corporaties gezamenlijk (samen met Woonservice) voldoen we aan de afspraak.

	Coevorden		Emmen		Hoogeveen	
	afpraak	realisatie	afpraak	realisatie	afpraak	realisatie
Goedkoop	15%	16%	10%	20%	12%	25%
Betaalbaar-laag	85%	84%	80%	87%	80%	84%
Betaalbaar-hoog	N.v.t.	93%	N.v.t.	93%	N.v.t.	92%
Duur	N.v.t.	100%	N.v.t.	100%	N.v.t.	100%
Boven huur-toeslaggrens	N.v.t.	100%	N.v.t.	100%	N.v.t.	100%

Huurverhoging

In alle 3 gemeenten spraken we af dat we de huur met maximaal inflatie laten stijgen. Dat is gebaseerd op het voorgaande jaar. Voor de huurverhoging van 2020 kijken we dus naar de inflatie van 2019. Die was 2,6%. De daadwerkelijke huurverhoging per gemeente is 1,53% in Coevorden, 1,79% in Emmen en 1,68% in Hoogeveen.

Huisuitzettingen

Met alle gemeenten spraken we af dat we in principe niemand uit huis zetten op basis van een huurachterstand. In 2020 waren er in 3 ontruiming. Alle 3 huurders waren al vertrokken. In alle gevallen was ontruiming juridisch noodzakelijk om de huizen opnieuw te kunnen verhuren. We hebben dus niemand 'op straat gezet'. 1 huurder verbleef in het buitenland en 1 woonde al ergens anders in Nederland. Beiden hadden de huur niet opgezegd. De derde huurder had de huur wel opgezegd, maar geen sleutels ingeleverd.

Duurzaamheid

Met elke gemeente maakten we afspraken over de verduurzaming van onze huizen. Zo spraken we af dat wij alle huurders van wie het dak van het huis geschikt is, de mogelijkheid geven om gratis zonnepanelen te plaatsen. Maar we maakten ook afspraken over energielabels. Zo willen we in 2021 gemiddeld energielabel B hebben in Emmen. En in 2020 gemiddeld label B in Hoogeveen en Coevorden.

De stand van zaken per 31 december 2020 is als volgt. Hiermee voldoen we aan de meerjarige afspraken:

	Gemiddelde energie-index	Gemiddeld energielabel
Coevorden	1,19	A
Hoogeveen	1,23	B
Emmen	1,17	A

Wonen en zorg

Er wonen steeds meer ouderen in onze gemeenten. En mensen worden steeds ouder. Daarbij wonen zij steeds vaker langer thuis. We maakten daarom afspraken om tot een betere samenwerking te komen tussen het werk van corporaties en gemeenten op dit gebied. Denk hierbij aan de rol van de WMO, onze rol in het aanpassen van huizen en afspraken over aangepaste huizen. In Hoogeveen hebben we die afspraken inmiddels ondertekend. In 2020 hebben we de puntjes op de 'i' gezet voor de afspraken in Coevorden. En we voerden de eerste gesprekken met de gemeente Emmen.

Leefbaarheid

We maken veel afspraken over leefbaarheid. Bijvoorbeeld over samenwerking met andere organisaties, het monitoren van leefbaarheid, buurtbemiddeling, maar ook huisvesting van bijzondere doelgroepen.

We besteedden het afgelopen jaar veel aandacht aan verschillende kansen en uitdagingen op het gebied van leefbaarheid. Onze wijkconsulenten zijn dagelijks aanwezig in de wijken waar onze huizen staan.

Een kleine selectie van al onze activiteiten:

- We brachten op diverse plekken een bloemetje of chocolaatje en gingen in gesprek met bewoners over corona. In deze vervelende tijd wilden we graag laten weten dat we aan onze huurders dachten.
- We gaven voorlichting over 'het wonen' aan jongeren in Dalerpeel.
- In Hollandscheveld en Klazienaveen organiseerden we een 'coronabingo'.
- Bij De Arend organiseerden we een opruimdag en regelden we samen kerstversiering.
- In Noordscheschut plaatsten we een kerstwensboom.
- En bij de Sallandseflat vergrootten we het terras, zodat daar meer ruimte is voor activiteiten die de bewonerscommissie organiseert.

Er zijn diverse mogelijkheden om samen te werken om woonoverlast te verminderen. Vaak is er bij de moeilijkere overlastsituaties meer aan de hand. Voor netwerkpartners in de gemeenten Emmen en Coevorden organiseerden we 3 online kennissessies om informatie te krijgen over de wettelijke mogelijkheden als er sprake is van ernstige woonoverlast.

Aandachtsgebieden

We hebben extra aandacht voor een aantal wijken. Daar werken we nóg meer samen met andere organisaties dan in onze andere wijken. In 2020 waren dat Lootuinen en Tuindorp in Coevorden, Bargeres in Emmen en Hoogeveen-West en Wolfsbos in Hoogeveen. We merkten de afgelopen jaren dat er steeds meer ontmoeting plaatsvond in deze wijken. Dit was vooral in de huizen die we daarvoor beschikbaar stelden in Wolfsbos en Bargeres. Maar door corona is de inzet in deze wijken het afgelopen jaar minder groot geweest dan we wilden. Het was moeilijker om persoonlijk met de buurten in gesprek te gaan. En een deel van de activiteiten ging niet door. Wel is er een Odensehuis geopend in Bargeres. Daar kunnen beginnend dementerenden (zonder indicatie) en/of hun mantelzorgers 2 dagen in de week terecht. En we halveerden verschillende tuinen in Lootuinen.

Bijzondere doelgroepen

We maken afspraken met gemeenten over hoeveel huizen we aanbieden aan statushouders. Dat zijn mensen die in ons land asiel hebben aangevraagd en een (tijdelijke) verblijfsvergunning hebben. Daarmee hebben ze ook recht op een huis. Daarnaast maken we ook afspraken over hoeveel huizen we aan zorgpartijen verhuren. Dat gebeurt voornamelijk als iemand vanuit een beschermde woonlocatie op zichzelf gaat wonen, maar nog wel begeleiding nodig heeft.

In Hoogeveen en Coevorden spraken we af maximaal 10% van de vrijgekomen huizen aan statushouders toe te wijzen en 5% aan zorgpartijen. In Emmen hebben we alleen de concrete afspraak qua aantallen (10%) voor statushouders. De toewijzingen vallen binnen de afgesproken maximale aantallen.

		Hoogeveen	Coevorden	Emmen
Aantal huizen statushouders	Afspraak maximaal	25	18	24
	Gerealiseerd	9	10	9
Aantal huizen zorgpartijen	Afspraak maximaal	13	9	n.v.t.
	Gerealiseerd	6	1	7

5 De woningvoorraad

Op 31 december 2020 hadden we 10.993 eenheden in bezit, waarvan 10.991 actief in exploitatie. Deze zijn als volgt verdeeld over de gemeenten:

Gemeente	Type vastgoed	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Borger-Odoorn	Huizen	4	0	4
Totaal		4	0	4
Coevorden	Huizen	2.526	0	2.526
	Intramuraal zorgvastgoed	387	0	387
	Maatschappelijk vastgoed (MOG)	28	6	34
	Bedrijfsruimte (BOG)	0	8	8
	Parkeervoorzieningen	0	183	183
Totaal		2.941	197	3.138
Emmen	Huizen	2.927	0	2.927
	Studentenhuizen	36	0	36
	Intramuraal zorgvastgoed	878	0	878
	Maatschappelijk vastgoed (MOG)	31	0	31
	Bedrijfsruimte (BOG)	0	20	20
	Parkeervoorzieningen	0	316	316
Totaal		3.872	336	4.208
Hoogeveen	Huizen	3.019	0	3.019
	Intramuraal zorgvastgoed	274	0	274
	Woonwagens	5	0	5
	Standplaatsen	40	0	40
	Maatschappelijk vastgoed (MOG)	32	1	33
	Bedrijfsruimte (BOG)	1	3	4
	Parkeervoorzieningen	0	266	266
Totaal		3.371	270	3.641
Eindtotaal		10.188	803	10.991

Daarnaast hebben we nog 2 strategische panden en 3 grondposities:

Strategische panden	Kromme Elleboog 5, Coevorden Kromme Elleboog 7, Coevorden
Grondposities	Aardappelmeelfabriek, Coevorden Slenerbrink, Emmen Mulderstraat e.o., Zandpol

5.1 Planmatig onderhoud



Onderhoud en investeringen

Ondanks de coronamaatregelen voerden we ook in 2020 op verschillende plaatsen mooie projecten uit. Projecten voor het noodzakelijke onderhoud. Maar ook projecten waar we de huizen verduurzaamden.

Soms moesten we door corona projecten stoppen of (tijdelijk) stil leggen. Soms konden we niet beginnen door bijvoorbeeld de sluiting van locaties. Of we wilden bewoners en medewerkers geen onnodige risico's laten lopen. Dit ging dan vooral over werkzaamheden in de huizen. Werkzaamheden voor buiten gingen gewoon door. We haalden zelfs voor 2021 geplande werkzaamheden voor buiten naar voren. Zo konden we het wegvallen van de werkzaamheden in de huizen een beetje goedmaken. En we verbeterden daarmee de voortgang. Deze aanpak zullen we in 2021 ook weer toepassen zodat we ook dan de gewenste investeringen daadwerkelijk kunnen doen

Kortom: om ervoor te zorgen dat onze huurders prettig wonen, steken we veel tijd en energie in onze huizen. Naast tevreden huurders en het verbeteren van de kwaliteit leidde dit ook tot een verdere daling van de energie-index, waardoor de huizen energiezuiniger zijn geworden.


Natuurlijk werken we ook samen met onze partners in de bouw. En met de huurders bij het maken en uitvoeren van de plannen. Dit zorgt voor een beter resultaat.



Corona had zeker invloed op onze projecten. Maar ondanks dat haalden we ook in 2020 mooie resultaten. Aan onderhoud en investeringen gaven we in totaal € 21,7 miljoen uit:

- Planmatig onderhoud en investeringen € 15,2 miljoen
- Dagelijks onderhoud € 6,5 miljoen

Van de investeringen gaven we € 1,45 miljoen uit aan zonnepanelen en energiebesparende maatregelen.

Op de volgende pagina's een kleine greep uit een paar mooie projecten:

	<p>Oranjestraat Dalerpeel</p> <p>10 huizen in Dalerpeel</p> <p>Onderhoud buitengevel en energetische maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Isolerende beglazing — Hang- en sluitwerk vervangen — Groot dakraam aan voorzijde — Zonnepanelen — Schilderwerk — Asbest gesaneerd — Rookmelders — Verwarming in bijkeuken
	<p>Wilhelminasingel Coevorden</p> <p>Appartementen en bedrijfsruimten "Oude Bastion"</p> <p>Vervanging van installaties voor langere levensduur en betrouwbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 9 oude geschakelde ketels vervangen door 2 nieuwe grotere HR-ketels — Energiezuinige pompen — Regeltechniek om temperatuur in de ketel op de gewenste hoogte te houden — Warmwateropwekker en boiler — Hydrofoorinstallatie (dit is een installatie waarmee de waterleiding de juiste druk houdt)
	<p>Meester Cassastraat Dalen</p> <p>Renovatie 12 seniorenhuizen</p> <ul style="list-style-type: none"> — Aanbrengen dakisolatie — Aanbrengen groot dakraam voorzijde — Verplaatsen cv-ketel — Vervangen radiatoren — Vervangen borstweringspanelen — Verplaatsen zonnepanelen naar dakvlak achter — Aanbrengen mechanische ventilatie — Vervangen isolerende beglazing — Reinigen dakpannen

	<p>De Werf in Hoogeveen</p> <p>68 huizen</p> <p>Uitgevoerde werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Renovatie badkamer — Brandwerende maatregelen
	<p>Vossepad in Emmen</p> <p>50 aanleunwoningen Heidehiem - Treant</p> <p>Uitgevoerde werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zonnepanelen — Gevelisolatie — Dakisolatie — Klimaatglas — CO₂ gestuurde ventilatie — Entree verfraaiing — Verfraaiing algemene ruimtes

 	<p>Hondsrugweg in Emmen</p> <p> Scootmobielruimte Holdert</p> <p>Specificatie</p> <ul style="list-style-type: none"> — 24 plaatsen voor scootmobiel — 2 verdiepingen — Centraal gelegen — In stijl van de Esch
	<p>Molenhoek in Klazienaveen</p> <p> Kwaliteitsverbetering 30 appartementen</p> <p>Uitgevoerde werkzaamheden in combinatie met VVE beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> — Dakisolatie en dakveiligheid — Planmatig onderhoud — Klimaatbeglazing — Zonnepanelen — Douche- en toiletrenovatie — Gevelverfraaiing — Opwaarderen entree, galerij en trappenhuizen

5.2 Dagelijks onderhoud

Onder het dagelijks onderhoud vallen het klachtenonderhoud (reparaties) en het mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud

Huurders geven meldingen en klachten door. Dit noemen we ook wel reparatieverzoeken. Als het kan, handelt ons eigen team deze meldingen af. Kan dat niet? Dan gaat de melding naar een aannemer waarmee we een contract hebben. Ons eigen team bestaat op dit moment uit 9 vaklieden. En we hebben met 2 aannemers een contract, die samen de werkzaamheden uitvoeren.

In 2020 kwamen er bijna 28.000 meldingen binnen. Daarvan is 98% afgehandeld en afgerond.

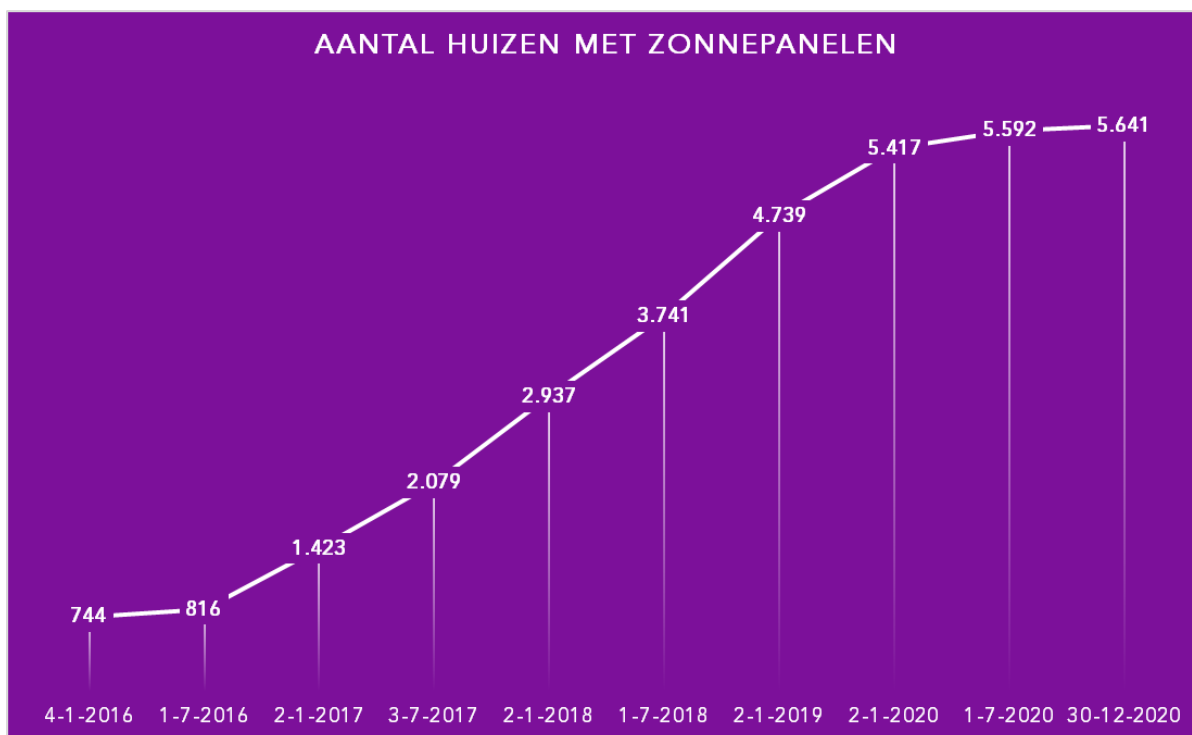
Door de coronamaatregelen verliepen de reparaties anders dan anders. Tijdens de periodes van lockdown voerden we vooral spoedreparaties uit. En door maatwerk ook andere reparaties. In de rest van het jaar voerden we de reparaties uit zoals altijd.

Mutatieonderhoud

Nadat een huurder een huis verlaat, voeren we het zogenaamde mutatieonderhoud uit. Zo zorgen we ervoor dat het huis voor de volgende huurder weer geschikt is om in te wonen. In 2020 is mutatieonderhoud uitgevoerd in bijna 720 huizen.

Zonnepanelen

Ook in 2020 plaatsten we weer gratis zonnepanelen. Dit deden we bij geplande onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. Maar ook als huurders erom vroegen. Aan het eind van 2020 hebben 5.641 huizen zonnepanelen. Naast een verlaging van de CO₂-uitstoot verlaagden we hierdoor ook de energielasten voor de huurders.



Keuken, badkamer en toilet vervangen

Voor keukens, badkamers en toiletten kennen we het klant gestuurd onderhoud. Dit wil zeggen, dat we op verzoek van huurders keukens, badkamers en toiletten vervangen. Badkamers en toiletten na 30 jaar en keukens na 20 jaar. Deze vervanging is in principe gratis. We bespreken de wensen en mogelijkheden en als het kan voeren we het uit. Voor maatwerk en andere wensen betaalt de huurder wel.

Door de coronamaatregelen zijn dit jaar minder keukens, badkamers en toiletten vervangen dan normaal. Toch zijn nog een groot aantal vervangingen gerealiseerd:

	2020	2019
Keukens	239	317
Badkamers	107	124
Toiletten	56	108
Deelrenovaties	199	239

5.3 Nieuwbouw en herstructurering

Opgeleverde huizen

In 2020 bouwden we in totaal 36 huurhuizen. Wet- en regelgeving (onder andere de Wet op de Natuurbescherming) zorgt bij meerdere projecten voor vertraging.

In 2020 zijn de volgende huizen gebouwd:

Gemeente Hoogeveen

- Hoogeveen – Brederoweg – 36 appartementen begeleid wonen

Projecten in uitvoering

Eind 2020 waren de volgende projecten in uitvoering:

Gemeente Coevorden

- Coevorden – De Voorde – sloop van 153 huizen en nieuwbouw van 51 huizen. De eerste 56 huizen zijn gesloopt in 2019.
- Oosterhesselen – Beatrixlaan – sloop van 12 huizen en nieuwbouw van 12 huizen.

Gemeente Emmen

- Emmen – Wilhelminastraat 44/44a – verbouw van een winkelpand naar 3 appartementen in het centrum van Emmen.

Gemeente Hoogeveen

- Hoogeveen – Alteveerstraat – bouw van 36 zorgappartementen intramuraal inclusief algemene ruimten.

Projecten aan- en verkoop

We kochten 62 huizen of panden complexgewijs aan. Dit zijn appartementen aan de Amshoffweg in Hoogeveen. De individuele aan- en verkopen staan vermeld in hoofdstuk 4.

Hierna volgt een overzicht van onze projecten die in 2020 afgerond of nog in uitvoering zijn.

Gemeente Coevorden



Coevorden – De Voorde

Het project De Voorde bestaat uit 3 fases, waarin we in totaal 56 aanleunwoningen en het hoofdgebouw slopen en 51 grondgebonden levensloopgeschikte (zorg-)huizen bouwen.

In 2019 kochten én sloopten we de 56 aanleunwoningen. Het hoofdgebouw slopen we in 2021.



Oosterhesselen – Beatrixlaan

In Oosterhesselen slopen we 6 eengezinshuizen en 6 seniorenhuizen met een slecht energielabel (E, F en G). We vervangen ze door 12 2-onder-1-kap-huizen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De eerste 8 huizen zijn in 2020 gesloopt.

Gemeente Emmen



Emmen – Wilhelminastraat 44/44a

In het centrum van Emmen verbouwen we een winkelpand naar 3 appartementen voor 1 en 2 personen.

Gemeente Hoogeveen



Hoogeveen – Alteveerstraat

Voor Stichting Philadelphia bouwen we aan de Alteveerstraat 36 appartementen. Er gaan jongeren en volwassenen met een verstandelijke beperking wonen.

6 Organisatie

Domesta is een stichting. De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. We bieden betaalbare sociale huurhuizen aan mensen met de laagste inkomens of voor wie dat om andere redenen moeilijk is dat zelf te regelen. We vinden namelijk dat ieder mens, van kind tot senior, recht heeft op een eigen plek, een veilig thuis waar ze in vrijheid en zorgeloos kunnen wonen. Onze huizen staan in de gemeenten Coevorden, Emmen, Hoogeveen en Borger-Odoorn.

Een raar, maar ook positief jaar

We kijken terug op een raar jaar. Corona hield ons in z'n greep. Zo werkten we van de ene-op-de-andere-dag allemaal thuis. Naar huurders toe konden we veel minder dan we wilden. Dit rare jaar had voor onze organisatie ook positieve dingen. We ontwikkelden ons in razendsnel tempo. Doelen die we voor de lange termijn hadden gemaakt, zijn nu al gehaald. Flexibiliteit, digitalisering, thuiswerken, aanpassingsvermogen... Woorden die alles zeggen over de ontwikkeling die we samen doormaakten. We maakten grote sprongen, die we niet verwacht hadden.

Wat heb jij nodig?

Ook werden we steeds betere buurmannen en -vrouwen. We stonden nog meer klaar voor mensen die ons nodig hadden. We belden ouderen. Gewoon om te vragen hoe het met ze gaat. De bespaarcoaches vullden hun rol 'op afstand'. We vroegen steeds vaker 'Hoe gaat het?' en 'Wat heb jij nodig?'. Ook collega's stellen deze vragen nu (nog) vaker aan elkaar. Dit houden we vast. We zijn trots op wat we hebben bereikt. En nemen dit mee in de dingen die we nog gaan doen.

OP fietse

Eind 2019 en begin 2020 waren we heel druk met ons ondernemingsplan (OP). We schreven onze derde druk. We wilden dit voor de zomer afronden. Maar toen kwam corona. In de eerste weken hadden we het gevoel dat niets meer kon doorgaan. Een gevoel van 'algehele verlamming' legde ons stil. Maar we wilden ook kijken hoe de coronacrisis zich ontwikkelde. Daarom schoven we het ondernemingsplan bewust voor ons uit. In het najaar is deze alsnog vastgesteld.

Maar voor we nieuw beleid gingen maken, wilden we het net ophalen. De wereld is immers volop in beweging. Wat is er nodig? We wilden op de fiets stappen en bij de huurders langs gaan. Bij ze aanbellen en vragen hoe het met hen gaat. Door een aanscherping van de coronaregels konden we dit niet doen. Daarom belde een groep collega's met huurders. En verstuurden we een kaart naar al onze huurders. Daarmee lieten we weten dat we aan ze denken. Maar nodigden we ze ook uit om door te geven wat er beter kan. Of waarmee we ze kunnen helpen. Ruim 200 huurders reageerden op deze oproep! Een warm succes.



We halen meer uit de markt

We zien veel opgaven op ons afkomen. Onze manier van werken voorziet nu nog niet altijd in de behoefte om daar goed op in te spelen. In 2020 benoemden we een aantal uitgangspunten waarmee we in het nieuwe jaar verder gaan. De doorontwikkeling van assetmanagement staat daarbij centraal. We willen komen tot een manier van werken die ervoor zorgt dat we in de toekomst nieuwe initiatieven ook écht kunnen oppakken. Dat we goed kunnen inspelen op wat er nodig is. Op de opgaven die op ons afkomen en de kansen die we zien. We willen flexibel blijven omgaan met de maatschappelijke opgaven om ons heen. En daar onze huizen goed op aanpassen.

We gaan meer onderzoeken en meer uitproberen. Daarom maken we een innovatiekalender. En we stoppen ook meteen € 50.000 in een nieuw innovatiefonds.

En dat deden we! We gaven ongeveer € 40.000 uit. Een paar inspirerende voorbeelden:

- woningmarktonderzoek
- draagkrachtanalyse krimp corporaties (hoe raakt de krimp de corporaties in Noord-Nederland)
- dashboard met geografische informatie waardoor we inzicht kregen in betaalgedrag en duurzaamheid
- innovaties op het gebied van duurzaamheid (bijvoorbeeld een accu in een woongebouw aan de Eikenlaan in Hoogeveen; deze accu slaat de stroom op van de zonnepanelen op het dak)



We zoeken actief de samenwerking op met scholen, bedrijven in de regio en andere corporaties. Doel is meer gebruik te maken van kennis en innovatie uit de markt.

In 2020 deden we er alles aan om onze dienstverlening door te laten gaan. Dit betekende helaas ook dat we minder konden investeren in nieuwe samenwerkingen met scholen. Wel zorgden we ervoor dat de stages en traineeships konden doorlopen. Initiatieven zoals Drenthe Woont Circulair gingen gewoon door. Daarin werken we samen met diverse andere partijen, waaronder scholen.

Voor andere samenwerkingen zijn de eerste zaadjes geplant. Zo tekenden we in september een intentieovereenkomst voor *Bouwen aan Mensen*. Diverse partijen in de regio doen hieraan mee. Vanuit de Regiodeal Zuid en Oost-Drenthe is subsidie beschikbaar. Dit project gaat over de beschikbaarheid van voldoende en gekwalificeerd personeel, nu en in de toekomst, om de huurhuizen te verduurzamen en te onderhouden.

En we zijn van plan mee te doen met het Expertisenetwerk. Hierin gaat het om het onderling uitwisselen van talent. Domesta en de gemeenten Emmen en Borger Odoorn trekken hierin samen op.

Medewerkers zijn zelf aan zet met hun ontwikkeling. Een ontwikkelapp en teamsessies helpen hen daarbij. Als het nodig is, geven we hen actief een 'duwtje in de rug'.

Alle medewerkers hadden net de eerste trainingen voor de ontwikkelapp gehad... En toen sloten de kantoren door corona. In het voorjaar stond daarmee de 'geplande' ontwikkeling heel even stil. Maar daarna ging het heel snel. Medewerkers ontwikkelden zich soms onbedoeld doordat we ineens in een hele andere wereld leefden. Eigen verantwoordelijkheid pakken en leidinggeven op afstand. We voerden er gesprekken over met elkaar. Wat vind je er prettig aan en wat juist niet? Dit zien we ook als ontwikkeling. Het was anders dan gepland, maar er is meer ontwikkeld dan ooit. Ook de teamsessies kregen een andere invulling. Soms troffen we elkaar op locatie, na een lange tijd van elkaar alleen online zien. Deze momenten gaven energie om weer door te gaan.

Corona maakte dingen bespreekbaar die eerst niet besproken werden. Het gevoel is steeds belangrijker geworden. Ook de balans tussen werk en privé kwam vaak aan de orde. We voerden het goede gesprek onderling maar ook in teams meer en anders dan voorheen. Een aantal medewerkers ging ergens anders werken om zelf de stap in hun ontwikkeling te zetten. Soms met een klein duwtje vanuit onze kant.

In het najaar pakten we de ontwikkelapp er weer actief bij. Deze app helpt ons om gestructureerd aandacht te besteden aan ontwikkeling. Belangrijk bij ontwikkeling is dat je goed in je vel zit. De vitaliteit (zowel lichamelijk als geestelijk) van alle medewerkers kreeg daarom extra aandacht. Er zijn mooie stappen gezet binnen het project Domesta Vitaal, ook in coronatijd.

We gaan verder met het continu verbeteren van onze dagelijkse werkzaamheden door het oppakken van 2 klantreizen.

Het is door de coronacrisis niet gelukt om op afstand 2 klantreizen af te ronden. Wel zijn we begonnen met de klantreis *Renovaties*. Hoe ervaren onze huurders de renovaties in hun huis? We interviewden mensen van wie het huis gerenoveerd is. We brachten in kaart wat men goed vond gaan. Maar ook wat er beter kan. Met collega's brainstormden we hierover. We willen ook nog aannemers vragen mee te denken. Onze trainees spelen een belangrijke trekkende rol in deze klantreis. We ronden deze af in 2021.

We zorgen ervoor dat we onze 4 spelregels over duurzaamheid overal gebruiken.

Ons duurzaamheidsbeleid kent 4 spelregels. Deze spelregels wilden we centraal laten staan bij alle projecten. Eigenlijk bij alles wat we doen. Van het bestellen van een relatiegeschenk tot het bouwen van een nieuw huurhuis. Dat kost tijd. En door corona kost dat nog wat meer tijd. Het is ons niet gelukt om hier in 2020 volop aandacht aan te besteden. Maar bij de dingen die we doen, kijken we wel altijd hoe we dit zo duurzaam mogelijk kunnen doen. Een mooi voorbeeld is de verbouwing van ons kantoorpand. Daar gebruiken we een deel van onze 'oude' meubels gewoon opnieuw. Wel opgeknapt natuurlijk.

We gaan aan de slag met het plan voor ons kantoorpand in Emmen. Doel is een werkomgeving die bijdraagt aan samenwerking en innovatie.

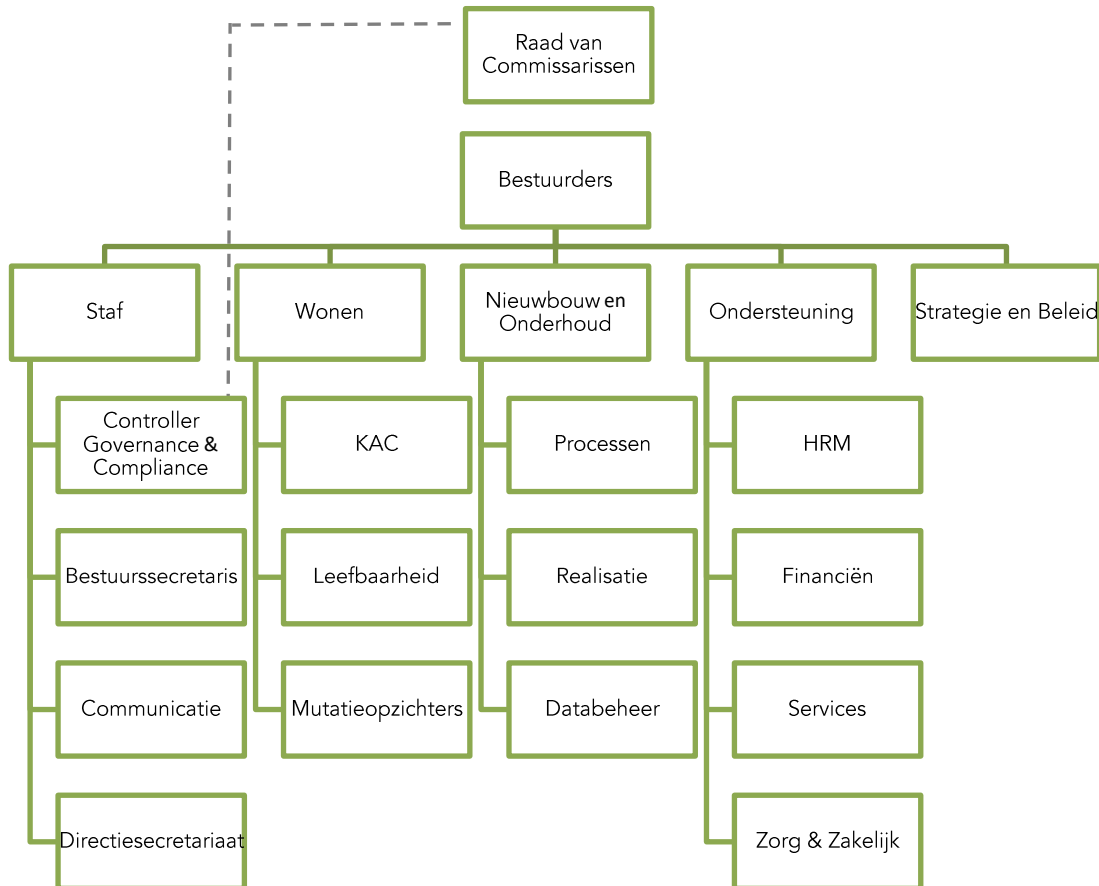
Ondanks Corona ligt er een plan! De project- en klankbordgroep hadden veel invloed. Daarom ligt er nu een gedragen plan. We noemen het de *Domestamorfose*.

In 2020 begonnen we met de uitvoering van het plan. We spelen in op de huidige ontwikkelingen, zoals het thuiswerken. Bij ons is het straks normaal dat we gemiddeld 40% van de tijd thuis blijven werken. Kantoor wordt meer een plek van ontmoeting en is vooral bedoeld om de samenwerking met elkaar te bevorderen. En dat zien we terug in het ontwerp. Er zijn meer ruimtes voor (creatief) overleg. We hebben in totaal ook minder ruimte nodig.

We weten nu wat de verbouwing voor ons en de huurders in het pand betekent. Er is straks ook meer ruimte voor maatschappelijke organisaties in ons pand. We wilden 100% gasloos zijn. Dat lukt helaas nog niet gelijk. Op termijn sluiten we aan bij het warmtenet Emmen.



6.1 Personeel



- **Afdeling Wonen:** de afdeling die er samen met (mogelijke) huurders voor zorgt dat zij in een 'passend' huis wonen in een leefbare buurt.
- **Afdeling Nieuwbouw en Onderhoud:** de afdeling die – nieuwsgierig naar vernieuwende concepten - werkt aan energiezuinige en comfortabele huizen.
- **Afdeling Strategie en Beleid:** de afdeling die door externe ontwikkelingen en eigen ideeën nieuw beleid maakt.
- **Afdeling Ondersteuning:** de afdeling die ervoor zorgt dat iedereen lekker zijn werk kan doen en dat we ons huishoudboekje op orde hebben.
- **Staf:** de afdeling die zorgt voor verbinding binnen en buiten de organisatie, zorgt voor besluitvorming én bewaking ervan, de organisatie ondersteunt en bijdraagt aan een goed ondernemingsbestuur.

De ontwikkeling die we het afgelopen jaar zagen in het aantal fte's past binnen de koers van ons huidige strategische personeelsplan (SPP). Daarin verwachtten we in 2020 een piek. Begin 2020 begonnen we met 107 fte. In het eerste kwartaal werd dit ruim 108 fte. Daarna daalde dit volgens verwachting naar iets minder dan 104 fte eind december (exclusief vacatureruimte).

In een wereld die volop in beweging was, maakten we begin oktober de balans op. Hoe verhouden we ons als organisatie, afdelingen en medewerkers tot de koers van ons huidige SPP tot eind 2022? Voor 2021 houden we rekening met een formatie van 105 fte. Het aantal fte eind 2020 en de vacatureruimte die er was, passen hier goed bij. De ontwikkeling van medewerkers en teams die in 2020 heeft plaatsgevonden, was waardevol en tegelijkertijd – zoals we in de inleiding van dit hoofdstuk al aangaven – voor een deel anders dan gepland. De halfjaarlijkse SPP-sessies met leidinggevendenden helpen om scherp te blijven in de doelen die we voor ogen hebben.

Het Nieuwe Waarderen

In 2019 stopten we met het beoordelingssysteem van 3 gesprekken, met aan het eind van het jaar het beoordelingsgesprek. Hiervoor kwam Het Nieuwe Waarderen. Bij Het Nieuwe Waarderen staat de ontwikkeling van de medewerkers centraal. Hierbij is afgesproken dat elke medewerker die minimaal een jaar in dienst is en die ontwikkeling laat zien, de jaarlijkse salarisverhoging (in overeenstemming met de cao) ontvangt totdat hij het einde van zijn salarisschaal bereikt. Medewerkers die het einde van de salarisschaal hebben bereikt, krijgen 1-malig 6% van het einde van hun reguliere schaal netto.

Zoals we al aangeven, deed corona een groot beroep op ons leervermogen, flexibiliteit en creativiteit. We zijn met z'n allen uit onze comfortzone geduwd. Alle medewerkers moesten zich in een snel tempo ontwikkelen. Daarom kreeg iedereen de jaarlijkse reguliere salarisverhoging (conform cao). Daarnaast is afgesproken dat leidinggevendenden in 2021 in gesprek gaan met medewerkers waarvan de ontwikkeling een aandachtspunt is. Ze spreken ontwikkeldoelen af en gaan deze ook monitoren.

Naast de jaarlijkse salarisverhoging kunnen medewerkers in aanmerking komen voor een extra waardering. Alle medewerkers kunnen zichzelf of een collega voordragen voor deze extra waardering. Dat kan een bloemetje of etentje zijn. Maar ook een financiële bonus van € 250. In 2020 zijn 36 medewerkers voorgedragen voor deze bonus. Ieder medewerker die de bonus kreeg, ontving een kaart met een handgeschreven persoonlijke boodschap van zijn/haar leidinggevende. Of van de collega die de medewerker had voorgedragen voor een bonus.

Domesta Vitaal

In 2019 zijn we het project Domesta Vitaal gestart in samenwerking met Samen Sterk Werk. Alle medewerkers kregen de kans om hieraan mee te doen. Na een intakegesprek waarin medewerkers hun vitaliteitsdoel stelden, gingen we op reis. Tijdens een reismarkt kon men kiezen uit 25 workshops. Alle medewerkers konden hun koffer vullen met 3 workshops. De workshops waren eind 2019 en begin 2020 en zijn gelukkig afgerond voordat de coronacrisis begon. Meer dan 80 medewerkers deden mee aan deze reis.



In maart 2020 waren de persoonlijke eindgesprekken gepland om de reis af te sluiten. Door de coronacrisis moesten we deze helaas uitstellen. Eind september/begin oktober zijn deze gesprekken alsnog gevoerd. Iedereen die er behoefte aan had, kon zich aanmelden voor deze gesprekken. Ook medewerkers die niet hadden meegedaan aan de vitaliteitsreis. Juist in coronatijd gunden we iedereen een luisterend oor of een klankbord. En daarom wilden we iedereen de kans geven even stil te staan bij hun levenskwaliteit.

Van deze eindgesprekken maakten 25 medewerkers gebruik. Met deze eindgesprekken rondde we eind 2020 het project Domesta Vitaal af. Samen met Samen Sterk Werk keken we tijdens de (online) nieuwjaarsbijeenkomst van 2021 terug op deze vitaliteitsreis. We hebben nog wel een tijd met de coronamaatregelen te maken. En ook zullen we nog een tijd moeten thuiswerken. Daarom is ervoor gekozen om juist nu verder te gaan met de samenwerking met Samen Sterk Werk. Daarnaast starten we in 2021 een onderzoek hoe we vitaliteit onderdeel kunnen laten zijn van ons HRM-beleid .

Ziekteverzuim

In 2020 was het ziekteverzuim 5,1%. Dat is lager dan het in 2019 door het CBS vastgestelde percentage voor organisaties in de sectoren van Openbaar bestuur en overheidsdiensten (5,5%). Dat geldt ook voor de meldingsfrequentie (het gemiddeld aantal ziekmeldingen per werknemer over een periode). In 2020 was dit 0,69% en de norm was 1%. Zowel het ziekteverzuimpercentage als de norm zijn gedaald ten opzichte van 2019.

Er is sprake van langdurig verzuim als een werknemer langer dan 6 weken uitvalt. In 2020 waren er 18 werknemers langer dan 6 weken ziek. Hiervan zijn 11 gere-integreerd in deze periode van ziekteverzuim. Bij ongeveer de helft van de 18 medewerkers is er sprake van een combinatie van privé- en werkomstandigheden die zorgen voor mentale klachten. Bij andere collega's gaat het om fysieke klachten.

Veilig en plezierig werken

ARBO-commissie

De ARBO-commissie had in 2020 regelmatig overleg om eventuele aandachtspunten op het gebied van arbeidsomstandigheden te bespreken.

Voor de digitale toolboxmeetings werden steeds 41 medewerkers uitgenodigd. 22 medewerkers volgden deze toolboxmeetings. Totaal zijn er 8 instructiefilmpjes met vragen aangeboden.

Het verlengen van het VCA-diploma van 3 medewerkers is doorgeschoven naar 2021. Totaal hebben 41 medewerkers een VCA-diploma.

Door corona zijn er veel materialen aangeschaft en extra werkzaamheden uitgevoerd. De kosten brachten we ten laste van de ARBO-begroting. Dit zorgde voor een overschrijding van deze begroting.

BHV

De BHV trainde in 2020 minder vaak dan normaal. Dit kwam door de coronamaatregelen. Hierdoor was het niet mogelijk om op een veilige manier te trainen. Wel zijn de controles binnen ons pand uitgevoerd, met uitzondering tijdens de lockdown periode.

Tussen de lockdown periodes was ons kantoor beperkt open, ook voor publiek. Daarom waren de BHV-ploegleiders op toerbeurten een ochtend fysiek aanwezig op kantoor. Zo was er altijd een hulpverlener aanwezig. In de periodes dat ons kantoor voor publiek gesloten was, waren er geen BHV-ers aanwezig.

Ook de verbouwing van ons kantoor (Domestamorfose) raakt het BHV-team. De inrichting van het gebouw verandert. Er zal in kantoor veel gewerkt worden door installateurs, timmerlieden enzovoort. Dit heeft allemaal gevolgen voor de BHV. Denk aan belemmering van vluchtwegen, elders beschikbaar hebben van hulpmiddelen, veranderende plattegronden voor ontruiming en gewijzigde klimaattechniek die bediend moet kunnen worden in geval van calamiteiten. Voor 2021 betekent dit dat er veel overleg zal zijn en er meer dan gebruikelijk getraind moet worden om de nieuwe plattegrond en nieuwe klimaattechniek onder de knie te krijgen.

Externe en interne vertrouwenspersoon

Van de externe vertrouwenspersoon is in 2020 geen gebruik gemaakt. De interne vertrouwenspersoon is 1 keer benaderd voor een situatie die te maken had met integriteit. Het overleg heeft geleid tot passende vervolgstappen.

Integriteit

Integriteit en integer handelen spelen een belangrijke rol in ons dagelijkse werk. In 2020 hebben wij ons ingezet om onze integriteitscode beter toepasbaar te maken op alle niveaus in onze organisatie. Dit betekent dat zoveel mogelijk is aangesloten in onze integriteitscode bij de inrichting van onze organisatie. Concreet, goed toepasbaar en duidelijk zijn de kernwoorden. Betere toepasbaarheid heeft er ook voor gezorgd dat integriteit en integer handelen beter bespreekbaar is.

6.2 MVO-programma

In 2020 stelden we het nieuwe duurzaamheidsplan vast, als aanvulling op ons duurzaamheidsbeleid. Hierin staat wat we de komende jaren doen en blikken we verder vooruit tot 2050. Circulair en duurzaam (ver)bouwen, voortzetting energietransitie in relatie met betaalbaarheid en aandacht voor groen binnen ons bezit zijn wat ons betreft randvoorwaarden. Doel is dat in 2050 al onze huizen CO₂-neutraal zijn en dat we voldoen aan de woonwensen van onze huurders. Dit allemaal zonder dat de aarde – en alles wat daarop leeft – er last van heeft.

MVO-werkgroep

De MVO-werkgroep helpt mee om invulling te geven aan ons duurzaamheidsbeleid. Deze werkgroep houdt zich vooral bezig met het vergroten van bewustwording en het delen van kennis (zowel intern als extern). Ze zoekt naar diverse manieren om dit te doen. Ook treedt ze op als vraagbaak, denkt ze op verzoek mee over plannen en volgt ze ontwikkelingen over MVO. Het doel is om steeds een stukje duurzamer te worden.

Ook andere teams en afdelingen zijn bezig met duurzaamheid. Een paar projecten: Drenthe Woont Circulair en de Duurzame Verkenners (10x anders warm). Daarnaast maakten we in 2020 voor ons zelf duidelijk hoe we met onze huizen de klimaatdoelstellingen kunnen bereiken.

Waar we werken

In 2020 werkten we de plannen voor verbouwing van ons kantoorpand verder uit. We zochten hier nadrukkelijk naar leveranciers die materialen opnieuw gebruiken. Zo zien we onze oude meubels straks gewoon weer terug: met een lak verf erover of anders opgeknapt. En gebruiken we sloopmateriaal van onze huizen als basis voor tafelbladen. Hierbij steken we in op een duurzaam kantoor waar het prettig samenwerken is.

Hergebruik materialen uit sloop

Het afgelopen jaar werkten we de plannen verder uit om samen te werken in Drenthe Woont Circulair. Dit is een samenwerking met andere Drentse woningcorporaties. Daarbij willen we het materiaal van gesloopte huizen opnieuw gebruiken voor nieuwe huizen ergens anders. Ook zien we dat bouwbedrijven hierin stappen aan het maken zijn. We kwamen met hen in contact om de mogelijkheden van circulair bouwen te onderzoeken.

We werken samen met de gemeenten

Gemeenten maken hun eigen plannen over hoe ze de energievoorziening van de wijken in de toekomst voor zich zien. Samen met collega-corporaties deden we mee met de zoektocht van de gemeenten. Door deze samenwerking kunnen we onze plannen voor verduurzaming goed laten samen gaan met die van de gemeente. We verwachten dat de gemeenten deze plannen vanaf 2021 gaan vaststellen.

We zochten met onze gemeenten ook naar mogelijkheden voor het toepassen van directe energiebesparing in de huizen. Dit kan met energiedisplays of bespaarboxen. De overheid stelt hiervoor subsidie beschikbaar. De gemeenten vragen dit aan en wij dragen bij aan de uitvoering. Als de subsidie in 2021 wordt toegekend, plaatsen we in zoveel mogelijk huizen energiedisplays.

Energiegedrag huurders beïnvloeden door inzet bespaarcoach

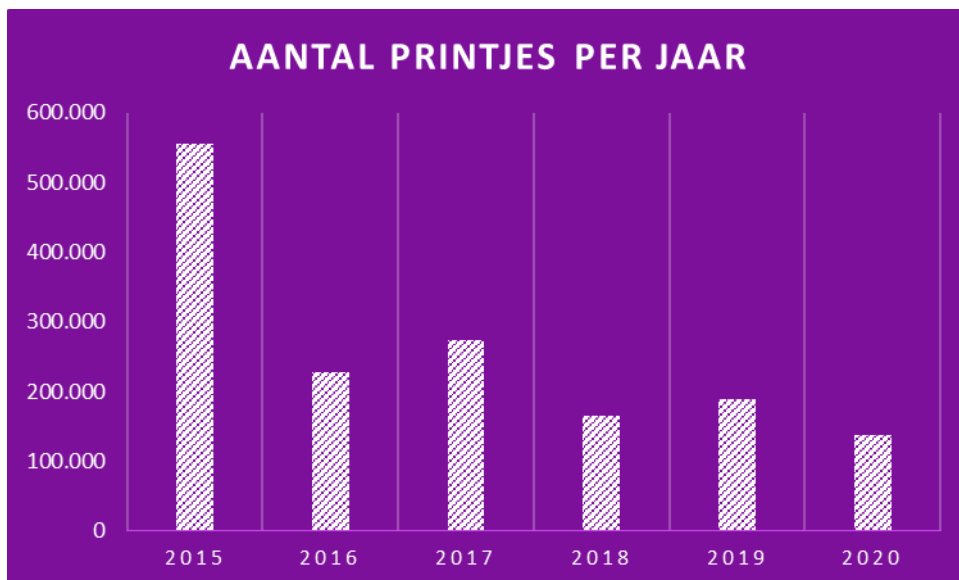
De bespaarcoaches voerden meerdere gesprekken met huurders over hun energiegedrag. De bespaarcoaches komen bij mensen thuis en brengen het onderwerp energie altijd ter sprake. Bij een aantal mensen spraken ze echt uitgebreid over het hoge verbruik. We beperkten ons in 2020 niet alleen tot het energieverbruik. Waar mogelijk gaven we ook advies over besparingen op zorgverzekeringen en wezen we onze huurders op de Voorzieningswijzer.

We planten bomen

De bedrijfsauto's rijden heel wat kilometers. In 2020 nam dit door het thuiswerken wel af. Toch zorgt dit voor de nodige vervuiling van het milieu. Om dit een beetje goed te maken, zetten we voor iedere 1.000 liter brandstof geld opzij. Met dit geld kopen we bomen. Nu we steeds meer bomen planten, gaan we ook nadenken waar we de bomen planten. We gaan de bomen planten op vrijgekomen grond door sloop. En we vragen onze wijkconsulenten naar plekken in de buurt waar de bomen een mooie plek kunnen krijgen.

Bewust printen

Vanaf 2016 zijn we actief bezig met ons printgedrag. Bewust nadenken of een printje écht nodig is, werpt zijn vruchten af. En door het vele thuiswerken zien we dit jaar weer een flinke daling van het aantal printjes.



6.3 Ondernemingsraad

In 2020 telt de ondernemingsraad (OR) 5 zetels en een ambtelijk secretaris. Domesta telt 5 afdelingen, 4 hiervan zijn vertegenwoordigd in de OR. Vanuit de afdeling MT/staf zit er geen lid in de OR. Net als de rest van Nederland kregen de OR-leden in maart 2020 ook te maken met de coronacrisis. Hierdoor was het niet mogelijk om fysiek bij elkaar te komen.

Vergaderingen

2020 stond in het teken van digitaal vergaderen. Dit deed de OR iedere week. De agenda en verslagen zijn voor de hele organisatie terug te lezen op intranet. Daarbij stond de OR ook goed in contact met het zogenoemde 'corona-coördinatieteam'. Ontwikkelingen, vragen en/of onduidelijkheden werden met elkaar gedeeld.

Door de coronamaatregelen was er geen formeel overlegmoment tussen de OR en de Raad van Commissarissen (RvC). In plaats hiervan hadden de voorzitter en vicevoorzitter van de OR een informeel gesprek met de voorzitter van de RvC. Het doel van dit gesprek was om verwachtingen naar elkaar uit te spreken over hoe ze met elkaar willen samenwerken. Het overleg tussen de RvC en de OR was altijd zeer formeel. Het was een eenzijdig overleg waarbij de informatie vanuit de OR gedeeld werd. Beiden gaven aan dat het een grote meerwaarde heeft als beide partijen gehoord worden en informatie delen. In de komende overleggen wordt gezocht naar de juiste overlegvorm, waarbij beide partijen niet alleen informatie kunnen delen maar ook vragen.

In 2020 vonden er 7 overlegvergaderingen plaats tussen de OR en het bestuur. Ook deze verslagen zijn terug te lezen op intranet voor de hele organisatie. In 2020 boog de OR zich over de volgende advies- en instemmingsaanvragen:

- Adviesaanvraag implementatieplan inkoopbeleid
- Instemmingsaanvraag stopzetten reiskostenvergoeding (2x)
- Instemmingsaanvraag begroting 2021

De OR stemde met alle aanvragen positief in. Voordat het positieve advies tot stand kwam, sprak de OR met betrokken partijen. Dit nam de OR mee in het advies.

Klankbordgroep secundaire arbeidsvoorwaarden

HRM werkte aan een advies om in 2021 actuele en beter passende secundaire arbeidsvoorwaarden te hebben, die ook betaalbaar zijn. Voor de nodige input, de vertegenwoordiging vanuit de achterban en het geven van feedback was de voltallige OR klankbordgroep. De verwachting is dat de nieuwe secundaire arbeidsvoorwaarden in 2021 ingevoerd worden.

Aan het eind van 2020 kondigden 2 OR-leden hun aftreden aan. Hiervan is de organisatie op de hoogte gebracht door de OR. Collega's kregen de gelegenheid om zich aan te melden als nieuw OR-lid. Dit pakt de OR verder op in 2021.

Ondanks dat de OR niet fysiek aanwezig was, benaderden verschillende medewerkers de OR met vragen en/of ondersteunende suggesties. Hier is de OR blij mee. De OR is zichtbaar en collega's weten waarmee de OR zich bezig houdt!

7 Financiële continuïteit

We bewaken in 2020 de financiële continuïteit aan de hand van dashboards die inzicht geven in de ontwikkelingen van onze ondernemingsdoelstellingen en die ons in staat stellen waar nodig op tijd bij te sturen.

De doelstellingen van ons financiële beleid en beheer zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit.

Voor de beoordeling van de financiële continuïteit sluiten we voornamelijk aan bij de financial risks zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) deze formuleerden. Elke 4 maanden rapporteren we hierover. We stellen ieder jaar een meerjarenbegroting op waarin de kasstromen van alle beleidsvoornemens staan. Onderstaand de financiële positie van 31 december 2020 in vergelijking met de situatie op dezelfde datum in 2019.

Financiële continuïteit DAEB en niet-DAEB	Realisatie 2020	Realisatie 2019	Norm
ICR	2,01	2,16	>1,4
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	57%	57%	<85%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	43%	39%	>15%

Financiële continuïteit	DAEB 2020	DAEB 2019	Norm	Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019	Norm
ICR	1,98	2,13	>1,4	3,82	4,32	>1,8
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	58%	58%	<85%	25%	28%	<85%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	40%	40%	>15%	58%	58%	>40%

De kengetallen voldoen aan de norm die de toezichthouders gebruiken. De ICR is een gemiddelde van het verslagjaar en de 2 voorgaande jaren. In 2019 is een éénmalige dip in de ICR waarneembaar. Deze wordt veroorzaakt door een forse bedrag aan betaalde vennootschapsbelasting voor de afwikkeling van oude belastingjaren. Onze huidige financiële positie, beoordeeld op deze kengetallen, is nog steeds gezond.

Corona

Gedurende de gehele Covid-19 crisis hebben wij analyses uitgevoerd op de impact van de crisis op Domesta en haar dienstverlening. Na de eerste zeer uitgebreide analyse is geconcludeerd dat de impact van de Covid-19 crisis op de continuïteit van Domesta nihil is. Hiermee is deze analyse afgesloten en ook als zodanig gerapporteerd aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen. Dit neemt logischerwijze niet weg dat wij ook na afsluiting van het boekjaar 2020 de impact van de Covid-19 crisis hebben gemonitord. Hierbij constateren wij dat de conclusie dat de impact Covid-19 crisis op Domesta nihil is. Ook in 2021 zullen wij de impact van de Covid-19 crisis op Domesta blijven monitoren

Beleidswaarde

De beleidswaarde is kortgezegd de marktwaarde gecorrigeerd voor het beleid van Domesta. De marktwaarde heeft als belangrijkste kenmerk dat het gericht is op marktconform handelen. Het beleid van de corporatie is hier niet op gericht. Het doel van de beleidswaarde is om duidelijk te maken wat de maatschappelijke bijdrage is van een corporatie. Dit doen we door op 4 voorgeschreven aspecten de marktwaarde in verhuurde staat aan te passen.

De 4 stappen zijn:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Kwaliteit
- Beheer

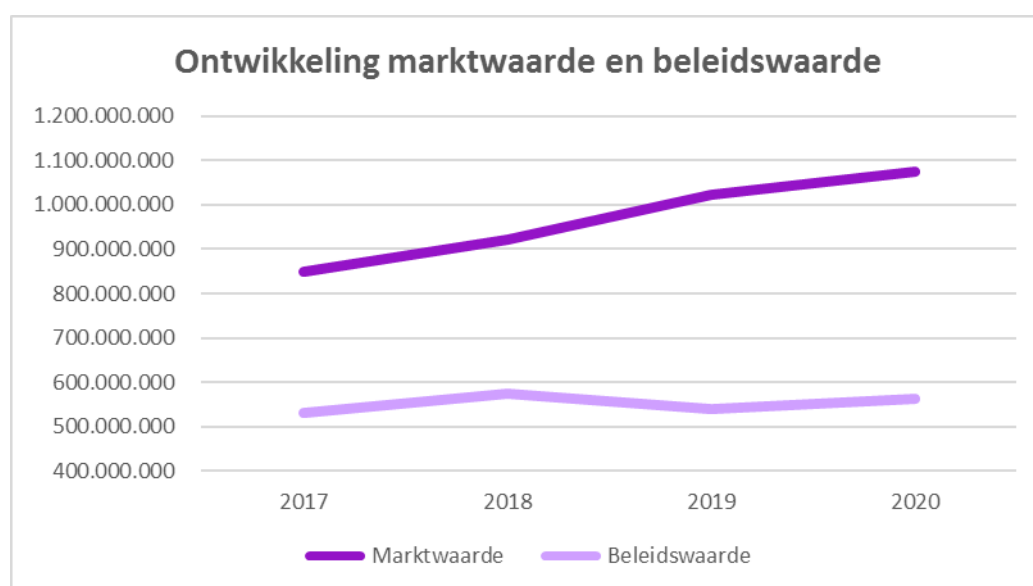
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een flink deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder gaat dit over de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Ook is dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Per 31 december 2020 is € 322 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2019: € 258 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed bepalen we in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen. Daarmee voldoen we aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het maken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Domesta. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt. Dit komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurhuizen.

Ons doel is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die dit zelf niet kunnen. Daarom verkopen we maar een paar huizen. Daarnaast verhogen we bij mutatie van het huis alleen in uitzonderingssituaties de huur tot de maximale huur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Domesta.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Domesta heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 511 miljoen.

In juli 2019 is de notitie *Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose* door het BZK in samenwerking met AW en WSW gepubliceerd. Het onderscheid tussen onderhoud en investeringen was niet altijd even duidelijk. Met de introductie van beleidswaarde is dit onderscheid steeds belangrijker geworden. In de notitie is het onderscheid duidelijker beschreven. Voor de beheerkosten is ook een nadere definitie gegeven welke organisatiekosten naar de bedrijfsactiviteiten moeten worden toegerekend. Vanaf de jaarrekening 2019 passen we deze notitie toe. Hiermee is de beleidswaarde tussen de woningcorporaties meer vergelijkbaar geworden. Voor Domesta nam hierdoor het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde vanaf 2019 toe.



In de grafiek is goed te zien dat het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde per 2019 groter is geworden door de aangescherpte definitie onderhoud.

x € 1.000	2020	2019
Marktwaarde in verhuurde staat	1.074.914	1.021.650
Stap 1: Beschikbaarheid	-34.466	-126.885
Stap 2: Betaalbaarheid	-298.972	-191.011
Stap 3: Kwaliteit	-152.423	-143.432
Stap 4: Beheer	-25.228	-19.360
Beleidswaarde	563.825	540.962

Deze richtlijn gaat in per 2020 voor de gehele jaarrekening en is van toepassing op de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019.

Dit impliceert dat circa 33% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde laat zien hoe we onze middelen inzetten op de beleidsterreinen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en efficiency in beheer. Doordat we ons bezit niet verkopen, maar beschikbaar houden voor de verhuur, realiseren we € 34 miljoen minder waarde. Omdat we dat bezit vervolgens niet voor een marktconforme prijs verhuren maar beschikbaar houden voor de sociale huisvesting vermindert het verdienpotentieel nog eens met € 299 miljoen.

De afslag voor beschikbaarheid is aanzienlijk lager dan 2019. Dit komt door aanpassing van rekenregels. De marktwaarde is minder gestegen doordat de overdrachtsbelasting is gestegen naar 8%. Voor de beleidswaarde rekenen we geen overdrachtsbelasting in, waardoor er in deze stap fors minder afslag voor beschikbaarheid ontstaat. Dit effect wordt vervolgens in stap 2 gecompenseerd. Het huurbeleid is in beperkte mate gewijzigd ten opzichte van 2019. En we zien dat de gemiddelde beleidshuur beperkt is gestegen ten opzichte van 2019.

De grotere afslag op betaalbaarheid is te verklaren doordat de marktwaarde is gestegen door marktomstandigheden. De beleidswaarde houdt hier geen rekening mee. Daardoor is stap 2 relatief hoog.

Ons onderhoudsniveau ligt hoger dan bij een commerciële partij. Dat vermindert de verdien capaciteit met € 152 miljoen. In hoeverre dat een maatschappelijke prestatie (betere kwaliteit) is of dat er sprake is in- efficiency wordt met deze benadering niet direct duidelijk. De afslag ligt in lijn met 2019. Onze beheerlasten zijn ook hoger dan bij een marktpartij. Daardoor laten we nog eens € 25 miljoen verdien capaciteit liggen. Uit de Aedes benchmark blijkt dat we op onze bedrijfslasten ten opzichte van onze collega's in de sector gemiddeld (B) scoren.

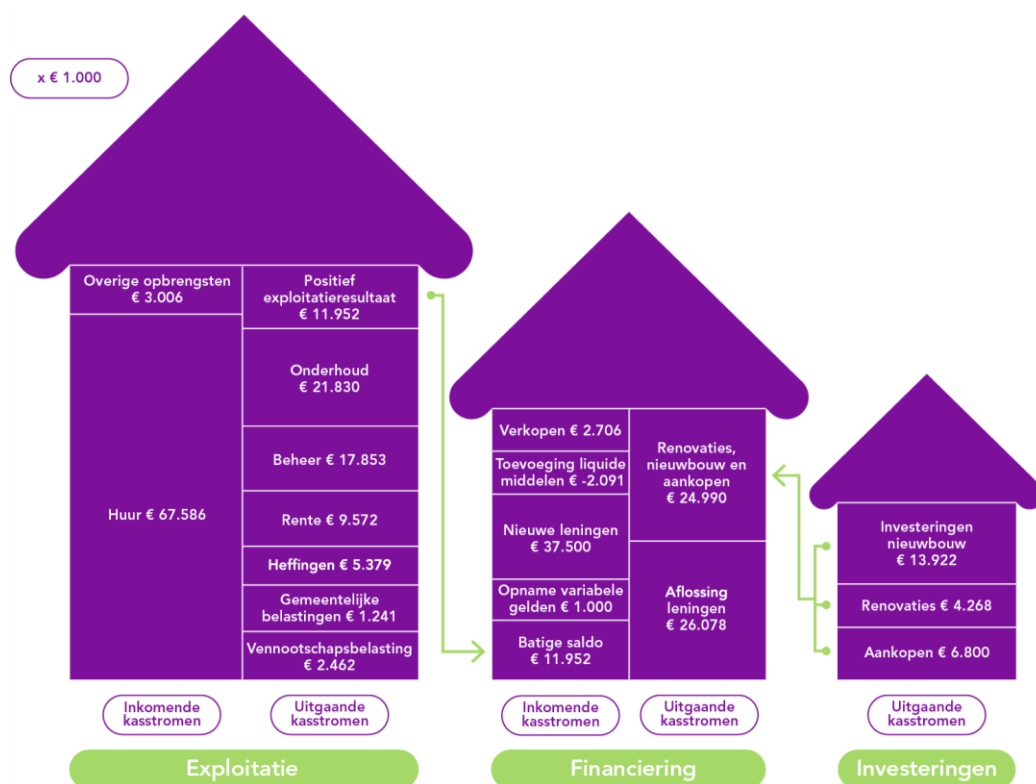
Jaarresultaat

Ons jaarresultaat over 2020 is € 65 miljoen. Dit wordt in belangrijke mate beïnvloed door de hogere waardering van het vastgoed. De marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit bedraagt ultimo 2020

€ 1.075 miljoen. Dit leidde tot een niet-gerealiseerde waardeverandering van onze vastgoedportefeuille van € 42 miljoen.

De stijging komt onder meer door de sterke groei van de woningmarkt in Nederland. In de volgende paragraaf 'Marktwaaarde in verhuurde staat' lichten we de ontwikkeling van de marktwaaarde verder toe.

Het hoge resultaat geeft geen realistisch beeld van onze bedrijfsvoering. Om een beter beeld te geven van onze financiële prestaties over 2020 kozen we ervoor om deze toe te lichten vanuit het kasstroomoverzicht. Onze kasstromen laten zien wat onze inkomsten en uitgaven waren over 2020. Het geeft een beter beeld hoe we het afgelopen jaar ons geld hebben ingezet.



Onze grootste inkomstenbron zijn de huuropbrengsten. Met dit geld kunnen wij de onderhoudskosten betalen. We betalen met de huuropbrengsten € 9,1 miljoen aan belastingen en heffingen. Met het resterende bedrag betalen we de beheerkosten (personeelskosten, leefbaarheid, huisvestingskosten) en rente.

Het geld dat overblijft (batig saldo) van € 12 miljoen, gebruiken we om de investeringen in ons bezit en aankopen te financieren en leningen af te lossen. Onder investeringen verstaan we sloop- en nieuwbouwprojecten, renovaties en de uitgaven die we maken voor het verduurzamen van onze huizen.

Het batige saldo is niet voldoende om de investeringen en aflossingen te betalen. Daarvoor gebruiken we de inkomsten uit de verkopen van huizen, gebruikten we geld dat we nog hadden en hebben we een nieuwe lening aangetrokken.

Marktwaaarde in verhuurde staat

Ons vastgoed waarden we op marktwaaarde in verhuurde staat. Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) geeft in artikel 31 nadere uitwerking aan de verplichte waardering. In dit besluit is het 'handboek modelmatig waarden marktwaaarde' opgenomen oftewel het waarderings-handboek. Om er zeker van te zijn dat het waarderingshandboek leidt tot een 'aannemelijke marktwaaarde' wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd en op juistheid gecontroleerd. De actualisatie bestaat uit jaarlijkse aanpassingen van de normen en parameters in het handboek. Bij het valideren van het handboek wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaaardes leiden tot een logische en herkenbare marktwaaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed.

Het handboek kent 2 waarderingsvarianten: de basisversie en de full-versie. Wij gebruiken de basisversie van het handboek voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden. De full-versie gebruiken we voor studenteneenheden, woonwagens en standplaatsen, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal en extramuraal zorgvastgoed. Dit type vastgoed is onderling moeilijk vergelijkbaar en daarom is de basisversie minder geschikt. Om tot een 'aannemelijke marktwaaarde' te komen van dit type vastgoed, is het inschakelen van een taxateur noodzakelijk.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Dit zorgde voor een stijging van de marktwaaarde voor onze woningportefeuille. De totale omvang van de woningportefeuille groeide met € 53 miljoen naar een waarde van € 1.075 miljoen. Dit is een waardegroei van 5%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een koopmarkt die in 2020 meer onder druk stond dan 2019. Daarbij maakte ons werkgebied qua prijsontwikkeling een inhaalslag ten opzichte van de rest van Nederland. Daarnaast blijft de toenemende vraag de bouwproductie ruim voor. De lage rentestand is hier in de toenemende vraag een bepalende factor. Aan de bouwkant zorgen bouw- en milieubesluiten ervoor dat het moeilijk is om geschikte grond te vinden om op te bouwen. Dit resulteert in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed had een matigende invloed op de waardeontwikkeling. Dit is het gevolg van ons huurbeleid. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

In de volgende overzichten lichten we het verloop van de marktwaaarde nader toe:

De mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat bedraagt € 53,2 miljoen (dit is verder toegelicht in paragraaf 9.5.1. Deze mutatie wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door investeringen in het vastgoed van € 2,7 miljoen, de herwaardering van het vastgoed in 2019 van € 42,7 miljoen en opgeleverde nieuwbouw € 4 miljoen. Door verkoop is de marktwaaarde met € 2,1 miljoen gedaald.

Marktwaaarde in verhuurde staat (bedragen in € x 1.000)	2020	2019	verschil
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.064.312	1.011.374	52.938
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.602	10.276	326
Totaal	1.074.914	1.021.650	53.264

Verloopoverzicht marktwaaarde 2019-2020 (bedragen in €)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2019	1.011.374	10.464	1.021.650
Voorraadmutaties	9.340	681	10.021
Methodische wijzigingen	-10.444	-32	-10.476
Mutaties objectgegevens	30.505	209	30.714
Mutaties waarderingsparameters validatie handboek	-9.096	-110	-9.205
Mutaties waarderingsparameters marktontwikkeling	32.633	-422	32.211
Marktwaaarde 2020	1.064.312	10.602	1.074.914

Voorraadmutaties

Onder voorraadmutaties zien we het effect van de verkochte en gesloopte huizen, opgeleverde nieuwbouw en de aankopen over 2020. In 2020 zijn er meer huizen nieuw gebouwd of aangekocht dan er gesloopt of verkocht zijn. Dit heeft een positief effect op de marktwaaarde.

Methodische wijzigingen

Het handboek schrijft voor hoe de marktwaaarde moet worden berekend, oftewel de rekenmethode. Op een aantal vlakken is de rekenmethode over 2020 gewijzigd ten opzichte van 2019. Deze 'methodische wijzigingen' hebben in 2020 een negatief effect op de marktwaaarde.

De belangrijkste wijziging hierin zijn de overdrachtskosten, deze zijn hoger dan in 2019

Mutaties objectgegevens

De mutaties in de objectgegevens hebben in 2020 een positief effect op de marktwaaarde. Het effect komt onder andere door stijging van de contractuur en de WOZ-waarde.

Mutaties validatie handboek

Naast de jaarlijkse actualisatie wordt het handboek jaarlijks gevalideerd. Bij de validatie wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaardes door toepassing van de basisversie van het handboek inderdaad leiden tot een aannemelijke marktwaaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed. Het handboek 2019 is in 2020 gevalideerd. Als gevolg van deze validatie is de disconteringsvoet voor het uitpond scenario verhoogd. Aangezien we voor 96% van de huizen op dit scenario uitkomt, heeft deze validatie een dalend effect op de marktwaaarde.

Mutaties waarderingsparameters

De waarderingsparameters staan in het handboek en worden jaarlijks geactualiseerd naar aanleiding van de marktontwikkelingen. Vanwege de positieve economische verwachtingen voor de komende tijd zijn ook de uitgangspunten waarmee moet worden gerekend positief bijgesteld. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de leegwaarde en de daling van de disconteringsvoet. De leegwaarde wordt gebruikt als uitgangspunt voor verkoop. Om de leegwaarde voor de toekomst te kunnen inschatten, houden we rekening met de verwachte waardeestijging van een huis. Door de groei in de woningmarkt wordt de verwachte waardeestijging hoger ingeschat. Daarnaast zijn, door de positieve ontwikkelingen op de markt, dit jaar ook de markthuren flink gestegen

Financieel reglement

In 2016 stelden we ons reglement financieel beleid en beheer op (artikel 55a van de Woningwet). In 2017 pasten we dit reglement aan op de Veegwet. De Aw heeft de aangepaste versie inmiddels goedgekeurd. In het reglement staat dat we voorsnog de normen van de Aw en het WSW hanteren als minimale / maximale waarden voor de beoordeling van onze financiële positie, maar dat we een systematiek zouden ontwikkelen om binnen de gestelde normen te kunnen blijven. In 2018 is onze financieringsstrategie vastgesteld. Hiermee hebben we de signaleringsnormen vastgesteld voor de DAEB-tak. Voor de niet-DAEB sluiten we aan bij het toezichtskader.

Signaleringsnormen 2018:

Ratio	Externe norm	Signaleringsnorm
ICR	>1,4	>1,8
LTV	<75%	<65%
Solvabiliteit	>20%	>25%
Dekkingsratio	<50%	<40%

In april 2020 hebben Aw en WSW de ratio's en grenswaarden in het Verticaal Toezicht definitief gemaakt.

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

Als vervolg op dit nieuwe kader ontwikkelden we, samen met Ortec, Accent en 10 andere corporaties, een systematiek waarin ons risicobereidheidsprofiel leiden tot een aan te houden marge ten opzichte van dit nieuwe kader. De hieruit volgende streefwaarden voegen we in 2021 toe aan ons financieel reglement.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer.

Op 30 november 2020 ontvingen wij van de Aw de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019 oordeelsbrief omtrent de rechtmatigheid van staatssteun. De conclusie de Aw is dat we over het verslagjaar 2019 voldeden aan de criteria om staatssteun te krijgen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is hét onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt voor aangesloten instellingen. De corporaties die deelnemen aan het WSW staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen.

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk: zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Na invoering van de Woningwet is het WSW gemandateerd voor het uitvoeren van de saneringstaak. In 2020 betaalden we geen saneringsheffing. De komende jaren houden we rekening met een dergelijke heffing in verband met financiële problemen bij andere corporaties.

Strategisch programma

Het WSW legt in 2021 de laatste hand aan haar strategisch programma. De reden voor het strategisch programma zijn de aanspraken op het WSW in het afgelopen jaar (WSG en Humanitas). Ook is met de herziening van de Woningwet in 2015 duidelijk geworden dat corporaties failliet kunnen gaan. Het WSW wil naar de toekomst een voldoende robuust borgstelsel kunnen garanderen, ze wil het mogelijk blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn.

Met het strategisch programma focust het WSW op de volgende thema's:

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

1. Versterking van het benodigd risicokapitaal in de sector en het risicovermogen van het WSW

Dit thema betekent concreet dat het WSW voldoende kapitaal beschikbaar heeft (of kan krijgen) om financieel voordeel voor deelnemers en een toekomstbestendig borgstelsel kan garanderen. Hierbij is belangrijk dat voor Rijk en Gemeenten het risico op aanspraak zo klein mogelijk is.

Voor corporaties houdt dit in dat de huidige obligoverplichting (3,85% van het schuldrestant) wordt vervangen door een obligolening (2,6%). Deze obligolening is verplicht voor deelnemende corporaties. Daarnaast is er sprake van een jaarlijkse obligoheffing (0.125% / 0.25%).

2. Goed geregelde zekerheden bij (dreigende) discontinuïteit van deelnemende corporaties. Het WSW wil in het geval van faillissement preferent schuldeiser zijn

De sterkere positie wil WSW verkrijgen door:

- Aanpassing leningdocumentatie
- Addendum bestaande leningsovereenkomsten
- Wijziging Reglement van Deelneming
- Volmachten

De wijziging in de leningdocumentatie en het addendum bij bestaande leningen zorgt er voor dat de vorderingen van WSW niet pas ontstaan na faillissement (zoals nu) maar dat dit juridisch al op voorhand een vordering is. Vorderingen welke na faillissement ontstaan hebben juridisch een zwakke status.

Het reglement van deelneming wordt nu zo aangepast dat WSW het borgingsplafond kan intrekken als nieuwe prognoses of omstandigheden daar aanleiding toe geven.

De bestaande volmacht blijft gehandhaafd. Corporaties kunnen vrijwillig een nieuwe volmacht afgeven. WSW kan zekerheid vestigen op DAEB, maar alleen in geval van financiële stress op de niet-DAEB.

3. Een goede balans in zeggenschap van de deelnemers en andere belanghebbenden.

De deelnemersraad gaat verantwoording afleggen aan deelnemers. De deelnemersraad krijgt gedeeltelijk instemmingsrecht (niet van toepassing op bv reglement van deelneming).

Saneringsteun

Het saneringskader wordt in 2021 mogelijk aangepast. In de huidige voorstellen wordt saneringssteun een uiterst redmiddel. Allereerst zullen corporaties in de betreffende woningmarktregio worden aangesproken om "noodzakelijk DAEB" over te nemen tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Derivaten

Periodiek informeren we, zoals gevraagd, het WSW over onze derivatenpositie. Hieruit zijn geen bijzonderheden gebleken. Per ultimo 2020 hebben we geen derivaten meer.

Overzicht borgingsplafond

Het WSW gebruikt het begrip 'borgingsplafond' om de maximale omvang van de leningen die zij wil borgen, te bepalen. Dit borgingsplafond is gebaseerd op de laatst beoordeelde Prospectieve informatie (dPi) en Verantwoordingsinformatie (dVi).

In een brief van het WSW van 19 oktober 2020 ontvingen we een overzicht van het borgingsplafond. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van onze financieringsbehoefte voor onze DAEB-activiteiten zoals deze blijkt uit onze investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2020 tot en met 2022 conform de dPi 2019. De risicobeoordeling weegt mee bij de vaststelling van het borgingsplafond.

Overzicht borgingsplafond (bedragen in €)	2020	2022	2022
Geborgde leningportefeuille WSW per 1 januari	313.438.000	345.391.000	371.217.000
Financieringsbehoefte DAEB	47.359.000	40.788.000	40.059.000
Interne financieringsbronnen	-10.052.000	-14.962.000	-14.760.000
Borgingstegoed	-5.354.000	0	0
Borgingsplafond ultimo jaar	345.391.000	371.217.000	396.516.000

Het borgingsplafond is voor 2020 gecorrigeerd met € 5,4 miljoen. Hiervan heeft € 4 miljoen betrekking op niet opgenomen bedragen van leningen met een variabele hoofdsom. Het restant (€ 1,3 miljoen) wordt gevormd door het saldo liquide middelen in de Niet-DAEB tak per ultimo 2019.

Treasury | Financieringen

Met ons financieringsbeleid willen we de renterisico's en rentelasten beheersen door ze evenwichtig over de jaren te spreiden. Dit beleid ligt vast in ons treasurystatuut. In 2020 hebben we ons treasurystatuut herzien. Hierin zijn met name de organisatorische aanpassingen gedaan. De bandbreedten voor de risico's geven we aan in het treasury-jaarplan. Daarin bepalen we ook jaarlijks het gedeelte dat maximaal variabel rentend gefinancierd mag worden.

Overfinanciering vermijden we door alleen financiering aan te trekken op grond van de opgestelde kasstroom- en liquiditeitsprognoses. We streefden naar een liquiditeitsaldo van 10% van de huuropbrengsten. Door de lage rentestanden moeten we nu 0,5% rente betalen over tegoeden op de rekening courant. Door meer flexibiliteit in onze leningenportefeuille in te bouwen proberen we ons saldo op de rekening courant te minimaliseren. Dit hebben we gedaan door het aantrekken van een extra roll-over lening met variabele hoofdsom.

In 2020 sloten we 6 nieuwe financieringsovereenkomsten af. Er is voor € 42,5 miljoen aan nieuwe financiering afgesloten. 5 van deze financieringsovereenkomsten zijn aangetrokken als financiering voor 2020 ter hoogte van € 37,5 miljoen. In december 2020 hebben we een lening van € 5 miljoen aangetrokken welke in januari 2021 is gestort. Daarnaast hebben in 2020 per saldo € 1 miljoen opgenomen uit roll-overs met een variabele hoofdsom.

Geldgever	Stortingsdatum	Type	Bedrag	Rentepercentage	Looptijd (in jaren)
Achmea	28-7-2020	Fixe	7.500.000	0,43%	23
NWB	2-11-2020	Fixe	10.000.000	-0,38%	8
BNG	22-12-2020	Fixe	5.000.000	-0,14%	9
Aegon	1-4-2020	Fixe	10.000.000	0,59%	21
BNG	30-9-2020	Variabele hoofdsom	5.000.000	1 maandseuribor + 10 bpn	10
Subtotaal storting 2021			37.500.000		
APG	15-1-2021	Fixe	5.000.000	0,03%	13
Subtotaal storting 2021			5.000.000		
Totaal financieringstransacties 2020			42.500.000		

Treasury | Leningen- en derivatenportefeuille

Per 31 december 2020 heeft Domesta een leningenportefeuille met een schuldrestant van € 322,8 miljoen (2019: € 310,4 miljoen). Ultimo 2020 hebben € 3 miljoen teruggeplaatst op roll-overs met een variabele hoofdsom (2019: € 4 miljoen).

We hadden het renterisico op een deel van onze leningenportefeuille met een rente typische korte looptijd (op basis van driemaands Euribor) door middel van een swap afgedekt. Deze swap kende een einddatum van 30 september 2020. We hebben nu geen derivaten meer in portefeuille. Onze leningen en derivatenportefeuille voldoet nu aan de gestelde eisen met betrekking op toezicht belemmerende bepalingen. Als gevolg van de beleidsregel derivaten is het gebruik van derivaten binnen Domesta op dit moment niet meer zinvol.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 494,8 miljoen inclusief lopende rente (€ 490,1 miljoen exclusief lopende rente). De marktwaarde is fors gestegen als gevolg van de gedaalde rente op de kapitaalmarkt. Ultimo 2020 bedraagt het gemiddelde rentepercentage op de rente typische lange leningen in de portefeuille 2,74% (2019: 3,12% inclusief derivaten). Als we alleen kijken naar de leningenportefeuille (inclusief de rente typische korte leningen) dan bedraagt de gemiddelde rentevoet ultimo 2020 uit langlopende financiering 2,63% (2019: 2,96%).

Op bestaande leningen is € 26,1 miljoen afgelost (2019: € 16,5 miljoen), waarin begrepen eindaflossingen ter waarde van € 25 miljoen (2019: € 15 miljoen). De reguliere jaarlijkse aflossing bedroeg € 1,1 miljoen (2019: € 1,5 miljoen).

In totaal is voor € 38,5 miljoen aan financiering opgenomen en voor € 26,1 miljoen afgelost. De leningenportefeuille neemt daardoor met € 12,4 miljoen toe van € 310,4 miljoen naar € 322,8 miljoen.

Onze leningenportefeuille bevat voor € 50 miljoen basisrenteleningen. De embedded swap in de basisrenteleningen hoeft op grond van RJ (Raad voor de Jaarverslaggeving) uiting 2013-15 niet in de waardering en het resultaat van de financiering te worden afgesplitst. Buiten de basisrenteleningen bevat de leningenportefeuille van Domesta geen extendible leningen (recht op verlenging).

Van een 1 basisrenteleningen (met hoofdsom van € 10 miljoen) is de basisrenteopslag herzien in 2020 van 0,03% naar 0,04%. In 2020 zijn de opslagherziening van een basisrentelening per februari 2021 overeengekomen van 0,04% naar 0,18%.

Kortgeleden is het voorstel herstelplan Vestia gepresenteerd. Onderdeel hiervan is uitruil van hoogrentende (basis) renteleningen tegen laag rentende fixe-leningen. Mogelijk dat als gevolg van de uitruil het aandeel basisrenteleningen in onze portefeuille toe gaat nemen.

Het eventueel aangaan van nieuwe financieringsovereenkomsten en nieuwe derivatenconstructies wordt door de Treasurycommissie voorgesteld en ter goedkeuring aan het bestuur van Domesta voorgelegd. We trekken geen nieuwe leningen en derivaten aan zonder mandatering van de RvC. De accountant beoordeelt achteraf of we ons aan de geldende externe wetgeving en interne procedures hebben gehouden.

Financiële instrumenten

De vastgoedstrategie van Domesta op basis van de huidige plannen kenmerkt zich door investeringen in bestaand bezit en is stabiel qua aantallen VHE, maar kan mogelijk sterk beïnvloed worden door het overnemen van bezit van andere woningcorporaties en de duurzaamheidsopgave. Gezien de gezonde financiële positie, de stabiele operationele kasstroom en de beperkte verkoopafhankelijkheid is de ambitie financieel realiseerbaar en bestaat er ruimte voor overname en verduurzaming. Indien bijvoorbeeld de verkopen tegenvallen of de investeringen hoger worden, is dit op te vangen door meer geborgde leningen aan te trekken.

Punt van aandacht is dat de voorspelkracht van de investeringen van jaar op jaar gemiddeld is. Domesta werkt daarom ook aan de verbetering van deze voorspelkracht. Het gevaar van overfinanciering ligt bij Domesta echter wel op de loer. In de financieringsstrategie zal daarom ook de focus moeten ook liggen op flexibiliteit in de leningenportefeuille. Door voldoende flexibiliteit in de leningenportefeuille te creëren kan Domesta beter inspelen op de veranderende omstandigheden en wordt de kans op overfinanciering c.q. overliquiditeit verkleind. De keerzijde van meer flexibiliteit in de leningenportefeuille is dat de renterisico's in de leningenportefeuille toenemen.

Gezien de financiële positie van Domesta is de verwachting dat zij hogere renterisico's zou moeten kunnen dragen.

Liquiditeitsrisico

Domesta beoordeelt of ze voldoende liquiditeit heeft om te voldoen aan haar verplichtingen.

Aandachtspunten vormen bijvoorbeeld VoV, een eventuele liquiditeitsbuffer voor derivaten, en fiscaliteit.

Beoordeling vindt plaats op basis van de volgende criteria:

Kwalitatief:

- De mate waarin sprake is van onverwachte verzoeken aan WSW voor aanvullend borgingsplafond.
- De corporatie heeft een goede onderbouwing van de opgenomen Vpb-verplichting.
- Voor zover van toepassing: het track record van de corporatie met betrekking tot het voldoen aan de wettelijke normstelling voor aan te houden liquiditeitsbuffers uit hoofde van derivaten.
- Voor zover van toepassing: de beschikbaarheid en kwaliteit van eventuele breakplannen van derivaten en de mate waarin de corporatie in staat is te voldoen aan de wettelijke vereisten omtrent de op te bouwen liquiditeitsbuffer.
- Opmerkingen van de accountant over mogelijke liquiditeitsrisico's.
- De corporatie maakt periodiek liquiditeitsprognoses en er zijn geen redenen om aan de kwaliteit daarvan te twijfelen.

Kwantitatief:

- Vpb-druk: de gemiddelde Vpb-druk, berekend als gemiddelde Vpb-kasstroom gedurende de prognoseperiode gedeeld door de gemiddelde operationele kasstroom (gecorrigeerd voor Vpb) gedurende de prognoseperiode. Indien de gemiddelde Vpb-druk kleiner dan 10% is, wordt verdiepend onderzoek gedaan.

Domesta heeft geen derivaten meer en heeft in 2020 niet om aanvullend borgingsplafond hoeven vragen. De gemiddelde Vpb-druk bedraagt binnen de dPi horizon van vijf jaar circa 25%.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat er geen financiering kan aantrekken op het moment dat dit nodig is c.q. dat de corporatie geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is. Beoordeling vindt plaats op basis van cumulatieve criteria over een periode van tien jaar.

Hiermee scoort Domesta voor het herfinancieringsrisico een risicoclassificatie 'laag' (per jaar $\leq 15\%$ en per 2 jaar $\geq 5\%$).

Renterisico

Risico uit contracten

Financiële kasstromen zijn naar hun aard hard te noemen. Hierdoor is het mogelijk om de risico's uit de contracten voor lange termijn in kaart te brengen. Dit is vooral van belang voor het verkrijgen van een verantwoorde spreiding van de renterisico's die uit hoofde van de leningenportefeuille gelopen worden. Domesta hanteert een norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar (2020). Het grootste deel van dit risico wordt veroorzaakt door de aflossingen.

In de financieringsstrategie van Domesta is opgenomen dat jaarlijks een maximale looptijd voor nieuwe financiering wordt vastgesteld. Dit wordt gedaan met behulp van een scenario-analyse van het investeringsvolume.

Renterisico per jaar en per 5 jaar (WSW methodiek)

In het gezamenlijk beoordelingskader beoordelen AW en WSW het renterisico zowel per jaar als in blokken van vijf jaar, voor een periode van tien jaar. Omdat sommige financiële producten in meer dan één jaar risico veroorzaken, zijn de uitkomsten voor het risico per vijf jaar hierbij voor dubbeltelling gecorrigeerd.

Een dubbeltelling kan bijvoorbeeld ontstaan doordat een roll-over zowel een renteconversie o.b.v. de onbekende Euribor heeft, als een aflossing binnen een periode van 5 jaar.

Fiscaliteiten

Onze fiscale strategie is op hoofdlijnen ongewijzigd toegepast. Door de waardestijgingen van ons bezit is Domesta vanaf het boekjaar 2017 in een betalende positie terechtgekomen voor de vennootschapsbelasting. De in het verleden verantwoorde waardedalingen moeten nu door de waardestijgingen teruggedraaid worden en dit resulteert in forse aanvullende (fiscale) winsten bovenop de resultaten uit de gewone bedrijfsvoering.

Op onderdelen van de toepassing van wet- en regelgeving is in het verleden een discussie ontstaan met de belastingdienst. Het gaat over het onderdeel waardering van huizen tegen de lagere bedrijfswaarde en daarbij specifiek over de waardering van de huizen voorafgaand aan sloop, over de methode van fiscale afschrijving en duurzaamheid van de initiële afwaardering. Deze onderwerpen leverden voor meer woningcorporaties discussie met de belastingdienst op.

Voor Domesta betrof het de jaren 2015 tot en met 2018. Hierover hebben we in 2020 gesprekken gevoerd met de fiscus om tot een oplossing te komen. De gesprekken hebben geleid tot meer duidelijkheid, waarbij er zicht is op een compromis. Hierdoor weten we beter hoe de discussiepunten te verwerken in onze fiscale positie. Dit heeft geleid tot meer zekerheid hebben over de uitkomst van de discussiepunten. Om die reden zijn we voor de bepaling van ons fiscale resultaat 2020 positiever dan in 2019.

Bij het indienen van de aangifte 2018, najaar 2020, hebben we het standpunt ingenomen dat er op zonnepanelen apart afgeschreven kan worden. Dit heeft geleid tot een nieuwe discussie met de belastingdienst.

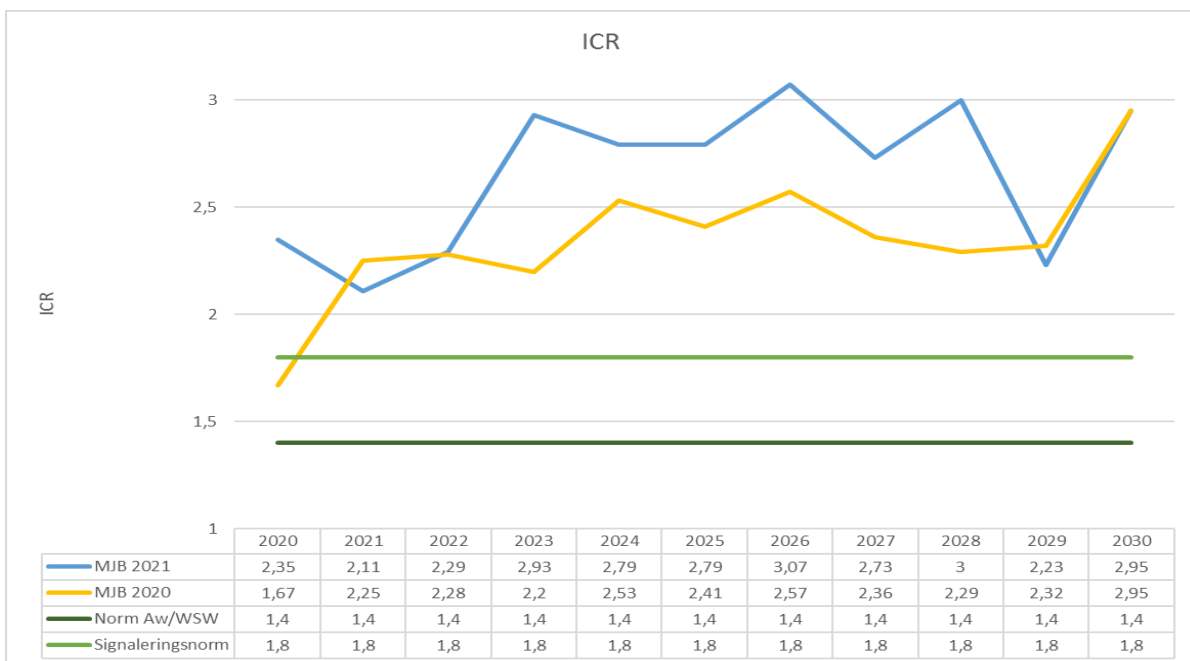
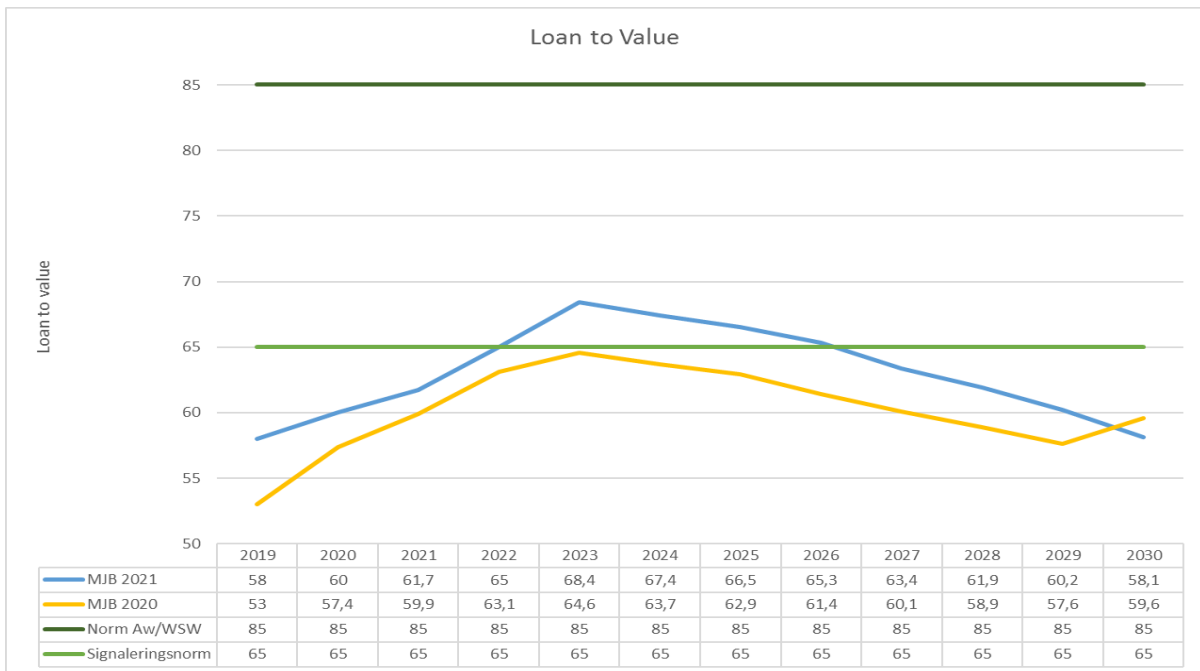
Toekomstparagraaf

De komende jaren zet Domesta in op de verduurzaming van haar bezit en blijvende betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden om de zorgportefeuille uit te breiden. Deze ambitie vraagt om flinke investeringen. Deze ambitie vraagt ook om een zorgvuldige analyse en afweging. Wat wordt er gerealiseerd met deze investeringen, in verhouding met onze prestatieafspraken? Wat betekenen deze investeringen voor de doelstellingen van Domesta en wat zijn de consequenties van deze investeringen voor de (financiële) positie. Bij de financiële beoordeling van deze investeringen hanteren we onder andere ons investeringsstatuut en de normen uit ons duurzame bedrijfsmodel.

In het meerjarenperspectief bij de begroting 2021 hebben we de plannen doorgerekend.

De investeringen en verduurzaming leiden nauwelijks tot een stijging van de beleidswaarde, hierdoor verslechteren onze ratio's. Echter, in de komende tien jaar voorzien we geen overschrijding van de externe normen. Hiermee hebben een goede indicatie dat de benodigde financiering van onze plannen kunnen worden veilig gesteld.

Bij Domesta zijn met name de loan-to-value (LTV) op basis van beleidswaarde en de ICR de meest gevoelige indicatoren als het gaat om gebeurtenissen die kunnen plaats vinden. Met name betalingen voor de vennootschapsbelasting (ICR) en investeringen in bestaand bezit (LTV) hebben invloed hierop.



Op het gebied van personeel wordt de komende jaren de vastgestelde strategische personeelsplanning gevolgd. Belangrijke items in dit plan zijn digitalisering en de aanstaande pensionering van een aanzienlijk deel van de collega's.

Domesta blijft de komende jaren zoeken naar innovatie. Met name op het gebied verduurzaming is nog veel onbekend. We zetten in op kleinere proefprojecten te kijken wat werkt en wat niet. Ook blijven we de marktontwikkelingen hierin actief volgen. Met instellen van een innovatiefonds wordt dit streven in de organisatie aangejaagd. De druk op de woningmarkt heeft invloed op de ontwikkeling van projecten bij Domesta. We zien dat er tekorten aan capaciteit bij aannemers begint te ontstaan en ook levertijden van bouwmaterialen lopen op. Samen met de stikstofmaatregelen vanuit de landelijke overheid zal dit mogelijk leiden tot hogere bouwkosten. Hoe groot de impact is, is lastig in te schatten. We proberen dit op te vangen door te onderzoeken of strategische samenwerking met marktpartijen mogelijk is.

7.1 Risicomanagement

Risicomanagement is het continu proces van systematisch inventariseren en analyseren van risico's. Maar ook het bepalen van maatregelen om deze risico's te beheersen zodat ze binnen de acceptatiegraad vallen. Het gaat om alle factoren die van invloed kunnen zijn op het halen van onze doelen. Wat komt er op ons af? Welke wetten en regels zijn belangrijk? Met welke ontwikkelingen moeten we rekening houden? Belangrijk voor ons om te weten wanneer we in actie komen en wanneer niet. Daarom nemen we risicomanagement heel serieus.

Risicobereidheid

Risicomanagement heeft niet tot doel om alle risico's te mitigeren. Het gaat immers om die risico's die het realiseren van onze doelstellingen in gevaar brengen. De mate van beïnvloedbaarheid speelt hierbij ook een rol. Naast het bepalen van de strategische risico's dient ook de mate van risicobereidheid (Risk Appetite) te worden bepaald. Hierbij gaat het om de mate van risico dat Domesta wil accepteren (risicotolerantie) en de mate van risico dat Domesta kan dragen (risicocapaciteit). De Risk Appetite moet passen bij de missie en visie van Domesta. De Risk Appetite is per thema uit het ondernemingsplan inzichtelijk gemaakt zodat deze als basis kan dienen voor de onderliggende risico's en beheersmaatregelen.

Domesta			Potentiele impact op						Risico-bereikbaarheid	
			Strategische doelstellingen	Grootste W&V posten	Grootste balansposten	Kasstromen	Reputatie	Kans		Classificatie
Macro-economisch	1	Politiek & regelgeving risico [a] Verhuurderheffing	7	8	2	7	2	6	5	4
	2	(Bouw)Kostenrisico [i]	3	3	3	3	3	2	3	2
	2	Renterisico, derivatenrisico en inflatierisico [14, c]	2	2	2	2	2	2	2	2
Marktrisico	4	Demografisch risico / woningmarktrisico [12, f]	7	3	4	2	6	3	5	4
	5	Risico veranderende marktwensen [13]	5	2	2	2	7	2	4	4
	6	Regionale economische ontwikkeling [12, g]	7	2	2	1	3	1	4	4
	7	Beschikbaarheid grondposities	2	1	1	1	6	1	3	4
	8	Vastgoedmarktrisico	4	2	1	1	4	2	3	4
Strategisch	9	Portefeuillerisico (omvang, leeftijd, kwaliteit) [1 - 9, d, l]	4	3	3	3	7	2	4	4
	10	Huurstructuur, - strategie / betaalbaarheid [10, b, p, q, r, u, v]	8	4	2	3	6	8	5	2
	11	Onderhoudsrisico [11]	5	4	3	4	5	3	4	4
	12	(Her)Financieringsrisico, legerparlij [15, 23, k]	2	3	2	4	2	2	2	2
	13	Liquiditeitsrisico [16, j]	2	2	2	2	2	2	2	2
	14	Financieel beheerisico [17, 22, o]	2	2	2	2	2	2	2	2
	15	Governance risico [18 - 21, e, h]	5	2	2	2	5	6	4	3
	16	Deelnemingsrisico [24, k]	1	1	1	1	3	1	2	2
	17	Leefbaarheidsrisico [s, t, w]	7	2	2	2	7	2	5	4
	18	Wonen en zorgisico	6	3	3	3	6	6	5	6
	19	Woningtoewijzigingsrisico / Passend toewijzen	8	2	3	3	8	2	6	2
Operationeel	20	Falende primaire en ondersteunende processen [n]	4	3	1	2	9	4	5	2
	21	ICT risico	2	2	2	2	8	6	4	2
	22	Schade aan woningen	1	1	1	1	8	1	3	2
	23	Frauderisico's [m]	7	1	1	1	10	4	5	1
	24	Contractrisico	1	1	1	1	1	8	1	4
	25	Wet- en regelgeving risico [a]	6	8	8	5	1	4	5	4
	26	Personeelsrisico	2	1	1	1	2	3	2	2
	27	Relaties met medewerkers & veiligheid op de werkplek	1	1	1	1	6	1	2	2
	28	Milieurisico (asbest / duurzaamheid)	6	6	2	4	8	2	6	4

Beter uit de verf

In het afgelopen jaar maakten we flinke stappen in het grip krijgen op onze risico's. Dit lukt ons steeds beter. We weten steeds beter wát we moeten doen. Kortom: risicomanagement komt steeds beter uit de verf.

Onderdeel van ons dagelijks werk

We nemen risicomanagement heel serieus. Dit doen we door het onderdeel te laten zijn van ons dagelijks werk. En dat lukt al aardig. De software die we hiervoor gebruiken, helpt ons daarbij. In september stapten we over naar Fully in Control. Deze software is praktisch en helpt ons snel verder. Het helpt ons om risico's beter en sneller in kaart te brengen. Maar ook welke maatregelen we kunnen nemen om de risico's te beheersen. We leggen zo op procesniveau verantwoording af. En omdat het zo eenvoudig werkt, weten de medewerkers er ook nu al hun weg in te vinden. Het systeem helpt ook het proces te versnellen door op basis van antwoorden al vervolgcacties voor te stellen. Bij het inschatten van de mogelijke impact van onze risico's kijken wij naar mogelijke financiële impact, impact op de reputatie van Domesta en de mogelijke impact van een risico op het kunnen realiseren van onze organisatie doelstellingen.

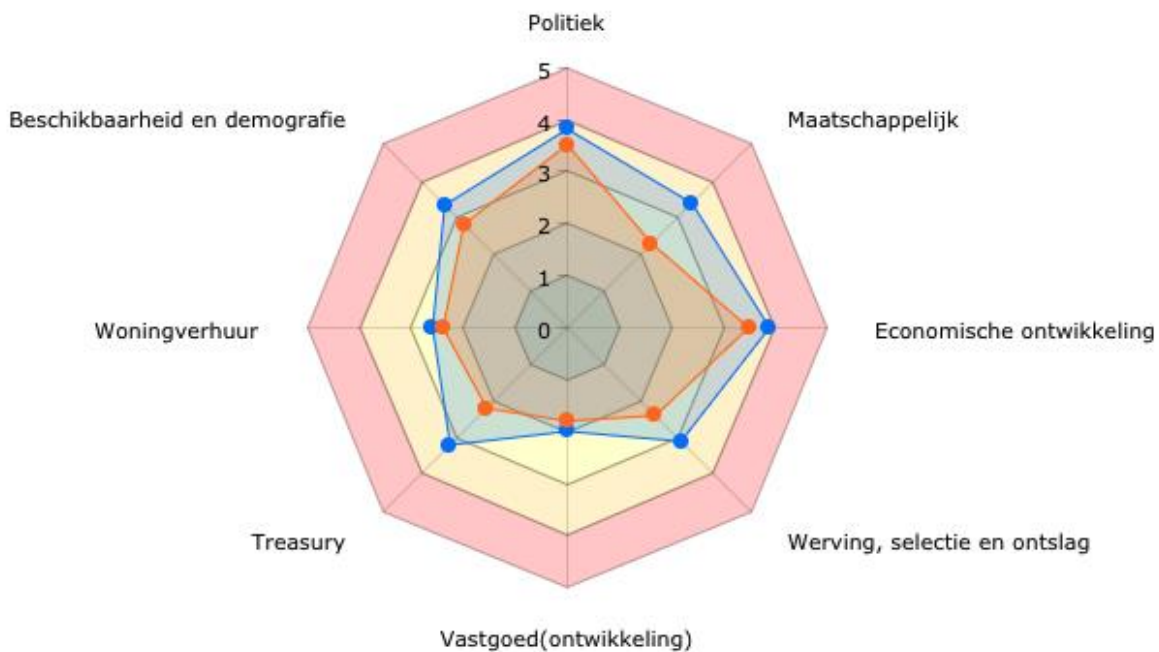
Uitgangspunt voor deze manier van werken is het verkrijgen van inzicht in, en het continue actualiseren van onze werkprocessen. Per proces worden risico's en beheersmaatregelen in kaart gebracht. Natuurlijk is het van belang dat wij kunnen steunen op de genomen beheersmaatregelen. Daarom wordt de werking van deze maatregelen getoetst. De uitkomsten van deze toetsing worden teruggekoppeld aan het management team en het bestuur. Het systeem Fully in Control ondersteund ons in dit proces en heeft een real-time inzicht in de staat van onze risico's, beheersmaatregelen en toetsing. Indien het noodzakelijk is om op basis van de uitkomsten van toetsing en controle aanpassingen te doen in onze processen dan worden

deze opgenomen in Fully in Control. Tijdige opvolging van deze verbeteringen wordt dan ook continue gemonitord.

Risicoanalyse

In de integrale benadering van ons risicomanagement onderkennen wij drie belangrijke thema's, de strategische risico's, de operationele risico's en risico's met betrekking tot onze financiële positie. Deze thema's zijn achtereenvolgens toegelicht.

Strategische risico's



In bovenstaande diagram staan onze strategische risico's op een schaal van 1 tot 5. De score is de resultante van de inschatting van onze strategische risico's op de onderwerpen kans, financiële impact, impact op reputatie en impact op onze doelstellingen. De score in het rood geeft de netto score weer (na implementatie van beheersmaatregelen). De blauwe score geeft het inherente risico weer (voor implementatie van beheersmaatregelen).

Politiek

De strategische risico's in het gebied politiek gaan over mogelijke veranderingen in het landschap. Dit betekent concreet de inschatting en (mogelijke) beheersing van het risico op overheidsingrijpen in de sector. Maar ook het risico op veranderingen op gemeentelijk niveau in ons werkgebied.

Maatschappelijk

Het strategische risico in het maatschappelijke gebied gaat over het risico op het niet kunnen realiseren van onze duurzaamheidsambities. Bij de risicoschatting is ook gekeken naar regionale duurzaamheidsambities. Dit geeft een iets vertekend beeld. Voor Domesta geldt dat de realisatie van de duurzaamheidsambities een laag risicoprofiel kent.

Beschikbaarheid

Het strategische gebied beschikbaarheid geeft onze inschatting weer van risico's die gaan over de ontwikkeling van de demografie van ons werkgebied. Hier rekenen we ook onder het risico op cumulatie van kwetsbare groepen in bepaalde gebieden en het toegenomen risico op (veiligheids-)incidenten in contact met onze huurders.

Economische ontwikkeling en treasury

Onder het risicogebied economische ontwikkeling en treasury presenteren wij onze risicoschatting voor grote macro-economische ontwikkelingen. Hierbij denken we aan de impact op onze organisatie van rentestijgingen en beperkingen in de beschikbaarheid van financiering. Deze onderwerpen zijn complex. Daarom helpt een externe treasurer ons, waarmee wij regelmatig deze onderwerpen bespreken. Hierbij hebben wij specifieke aandacht voor de rentegevoeligheid van onze geldstromen.

Personeel

Wij zijn ons ervan bewust dat onze organisatie gebouwd is op de kwaliteit van onze medewerkers. We zien het daarom als onze verantwoordelijkheid om goed voor hen te zorgen. Maar we kijken ook vooruit. Realisatie van ons strategisch personeelsplan is essentieel voor de kracht van onze organisatie en het realiseren van impact in ons werkgebied.

Operationele risico's

Naast strategische risico's richten wij ons ook op de beheersing van operationele risico's. Hierbij gaat het naast risico's gericht op onze interne beheersing ook om risico's op fraude, corruptie, ICT gerelateerde risico's. Voor een juist en volledig beeld van onze operationele risico's maken wij gebruik van verschillende bronnen. Ten eerste onze eigen interne onderzoeken die door de Controller Governance & Compliance worden uitgevoerd. Deze onderzoeken geven een goed beeld van operationele risico's. Ten tweede analyseren wij de door onze externe accountant uitgebrachte management letter en bevindingen gerelateerd aan onze interne beheersing. Daarnaast maken wij gebruik van de uitkomsten van de controle van onze externe accountant naar onze ICT systemen.

De voorgenoemde analyses resulteren in een totale set van risico's. Voor een beter begrip zijn al deze risico's ondergebracht in thema's die hierna zullen worden toegelicht.

Vastgoedwaardering

De waardering van ons vastgoed is van groot belang voor Domesta. We worden als Domesta geconfronteerd met continue aanscherping van wet- en regelgeving en veranderende marktomstandigheden. Om het risico op onjuiste waardering van ons vastgoed te minimaliseren besteden wij relatief veel aandacht aan de juiste waardering van ons vastgoed. Wij kunnen ons nog verder verbeteren op het analyseren en duiden van de uitkomsten van onze controles. In het komende jaar zullen wij het analyseren en duiden van uitkomsten van onze controles verder formaliseren.

Inkoopbeleid

Domesta heeft in haar inkoopbeleid 'Ruimte voor inkoop' beschreven hoe wij omgaan met het verstrekken van opdrachten en uit te besteden werk. Dit inkoopbeleid geeft ons houvast in ons dagelijkse werk. Toch achten wij het noodzakelijk om het komende jaar dit inkoopbeleid aan te vullen met nog duidelijkere en meer specifieke criteria die betere toetsbaar zijn. Dit vraagt natuurlijk ook duidelijke en toetsbare vastleggingen omtrent overwegingen en monitoring hierop.

Privacy

In het afgelopen jaar hebben wij net als de rest van Nederland kunnen ervaren hoe digitalisering ons toch ook van dienst kan zijn om in contact te blijven met elkaar. Ook in het contact met onze huurders ervaren wij een steeds verder gaande digitalisering. Hierbij staat privacy hoog bij ons in het vaandel. De zich verder ontwikkelende digitalisering vraagt veel van ons, ook in onze werkprocessen. Daarom zullen wij het komende jaar specifieke aandacht geven aan het thema privacy in relatie tot deze verdergaande digitalisering.

ICT

Naast het thema privacy en ICT is er ook een andere trend waarneembaar op ICT gebied. Steeds vaker worden ondernemingen het slachtoffer van digitale gijzeling, met verstrekende gevolgen. Als Domesta zijn wij continue bezig om het risico dat dit met zich meebrengt te monitoren en ons daar waar mogelijk te wapenen hiertegen. Zeker daar waar het gaat om de implementatie van nieuwe software en ICT-systemen zal dit thema de nodige aandacht krijgen.

Financiële administratie

De financiële administratie ligt aan de basis van het financiële deel van dit jaarrapport. Dit betekent dan ook dat wij continue bezig zijn om ons werk verder te professionaliseren. Of dit nu gaat om het volledig digitaal verwerken van onze inkoopfacturen of bij het ondersteuning bieden aan de rest van de organisatie. Hierbij hebben wij specifieke aandacht voor de inherent gevoelige processen zoals het betalingsproces en de personeels- en salarisadministratie.

Financiële positie

Dit jaarrapport is verantwoording van Domesta over het afgelopen jaar en geeft inzicht in onze financiële positie per jaareinde. Een goede financiële positie is van levensbelang voor onze organisatie omdat het ons in staat stelt om onze huurders goed van dienst te kunnen zijn. Om deze gezonde financiële positie te behouden monitoren wij onze posities intern met een maandelijkse frequentie. Wij zetten onze financiële positie af tegen externe normen van onze toezichthouders, en onze eigen interne normen die iets strenger zijn. Intern onderkende risico's zoals het liquiditeitsrisico en het renterisico laten wij maandelijks beoordelen door onze externe treasury adviseur. Door dit systeem van tegenkracht blijven wij scherp op mogelijke financiële risico's.

Compliance

Als woningcorporatie heeft Domesta veel te maken met specifieke wet- en regelgeving. Herkenbaar is de wet- en regelgeving die toeziet op het passend toewijzen van woningen. Compliance, het voldoen aan wet- en regelgeving, maakt dan ook integraal onderdeel uit van ons systeem van risicomanagement. Het komende jaar zullen wij dit inzicht verder professionaliseren zodat op wet-niveau en niveau van regelgeving verantwoording kan worden afgelegd over de mate van compliance. In dit proces laten wij ons regelmatig

ondersteunen door externe specialisten en juristen op het gebied van voor ons specifieke wet- en regelgeving.

Leren van gemaakte fouten

We constateerden zelf dat er bij de verkoop van een huis iets verkeerd is gegaan. In samenspraak met de Autoriteit Woningcorporaties (AW) is dit opgelost. En wel op een manier waarin alle partijen zich kunnen vinden. We verwerkten onze bevindingen in het proces. Zo leren we ervan én kunnen we dezelfde fout niet nog een keer maken.

Beoordeling toezichthouders en accountant

Ook onze toezichthouders willen weten hoe wij onze organisatie én de risico's beheersen. Alle bevindingen, taken en beheersmaatregelen kunnen we nu – met 1 druk op de knop – rapporteren naar de toezichthouders. En bij de accountant werkt dit 2 kanten op: met dit rapport schatten zij in wat de risico's zijn. Daarop kan zij haar werkzaamheden aanpassen.

Aw en WSW oordeelden dat Domesta een financieel gezonde corporatie met groeiende ambitie is. Onze risicoklasse is laag / midden.

Corona

De invloed van het coronavirus op het openbare leven was (en is nog steeds) erg groot. Ook voor ons is de invloed zichtbaar. We namen voorzorgsmaatregelen. We stelden regels op. Daarbij hielden we ons aan de officiële richtlijnen van het RIVM. Met veel waardering zagen we hoe het onze medewerkers lukte om met de nieuwe manier van werken om te gaan. Vanaf medio maart werkten we zo goed als continu vanuit huis. Digitaal werken werd standaard. Voor de medewerkers met veel huurderscontacten veranderde er nog het meest.

De coronacrisis had beperkt negatieve invloed op onze (volkshuisvestelijke) prestaties in 2020. We konden minder actief zijn in onze wijken. En we voerden een periode alleen maar spoedreparaties uit. We leerden wel steeds beter om te gaan met deze crisis. Maar dit neemt niet weg dat we veel werkzaamheden anders uitvoerden. En soms waren ze (ook) vertraagd. In onze Covid-19 impactanalyse van mei stonden we hier uitgebreid bij stil.

Goed voorbereid

Vanaf 1 januari zijn we een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). We zien dat dit zorgt voor een lastenverzwaring op administratief vlak. Het kost ons meer tijd om zaken inzichtelijk te maken voor zowel externe toezichthouders als de accountant. Wel waren we hierop goed voorbereid.

8 Bestuurlijke verklaringen

8.1 Verslag van het bestuur

Het bestuur van Domesta heeft het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2020 opgemaakt. Dit voorstel is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

In de RvC-vergadering van 28 april zijn de jaarstukken besproken, in aanwezigheid van KPMG. Daarbij is ook kennisgenomen van de bevindingen van de accountant.

Het bestuur van Domesta verklaart dat het jaarverslag over 2020 een betrouwbaar beeld geeft van de primaire activiteiten. Ook verklaart het bestuur dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

8.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

8.2.1. Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft kortgezegd 3 aandachtsgebieden: het houden van toezicht, een werkgeversrol en een adviesfunctie (artikel 18 van de Statuten). Terugkijkend op 2020 zijn al deze aandachtsgebieden aan de orde geweest.

Het verslag van de RvC wordt beïnvloed door de beperkingen die de coronacrisis kenmerkte. Vanaf maart 2020 hadden we hiermee te maken. En bij het schrijven van dit verslag heeft het virus ons nog steeds in de greep.

Het ondernemingsplan Ruimte om te leven heeft de thema's betaalbaar wonen, leefbare buurten, wonen en zorg en energiezuinig wonen. Eind 2019 is deze geëvalueerd om te kijken of we op de goede weg zijn of dat er aanpassingen in het plan moeten komen.

Eind 2019 bespraken we de omgevingsanalyse. Dit is de grondslag voor de herijking van het ondernemingsplan. Ook stemden we het verdere proces af. In het proces kreeg het bevragen van belanghebbenden een belangrijke plek. Door corona schoven we het proces op. Zo konden we zien hoe de crisis zich ging ontwikkelen. En wat dat voor onze omgeving en onze huurders zou gaan betekenen.

De 3^e druk van het ondernemingsplan kreeg de goedkeuring van de RvC maar kreeg wel wat accentverschuivingen. Het thema voldoende passende huizen is toegevoegd. Het gaat niet specifiek meer om krimp in ons werkgebied, maar de woonwensen veranderen. We willen toe naar meer verschillende soorten huizen. Maar we willen ook inspelen op nieuwe vragen en wensen van woningzoekenden. Dus meer vraag- dan aanbodgestuurd waarop wij ons moeten voorbereiden.

Het ondernemingsplan "Ruimte om te leven 3^e druk" is de koers die we de komende jaren inzetten en die past binnen de omgeving waarin Domesta werkt.

8.2.2. Visie en kaders

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen Domesta. De RvC adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt de beloning en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Domesta elke 4 jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden zoals die staan in de statuten. De werkwijze van de RvC staat in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin staat dat de raad werkt met aparte commissies (Auditcommissie, Commissie Wonen, Remuneratie- en selectiecommissie). De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. De raad blijft verantwoordelijk voor de besluitvorming.

Specifiek uitgangspunt voor de raad is de evenwichtige aandacht voor zowel de volkshuisvestelijke doelen (waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen) als de financiële kaders en risico's.

De RvC vindt het belangrijk dat bij maatschappelijke discussies over investeringen, duurzaamheid, voorzieningenwijzer, leefbaarheid en contact met gemeenten de betaalbaarheid van onze huurder centraal staat.

Toezichtkader

Het centrale uitgangspunt voor de RvC is erop toe te zien dat Domesta een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan. En waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die staan in wetten en regels.

De RvC als geheel en ieder lid afzonderlijk is maatschappelijk betrokken bij het werk van Domesta, bij het wonen in de regio Zuidoost-Drenthe in het algemeen en bij de mensen met een inkomen tot € 42.574 (2020) in het bijzonder.

De RvC ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch ondernemingsplan dat in overleg met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen heeft.

Bij de toezichthoudende rol gebruikt de RvC een extern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wetten en regels vanuit de Woningwet en vanuit de sectorinstellingen zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Aw (Autoriteit Woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

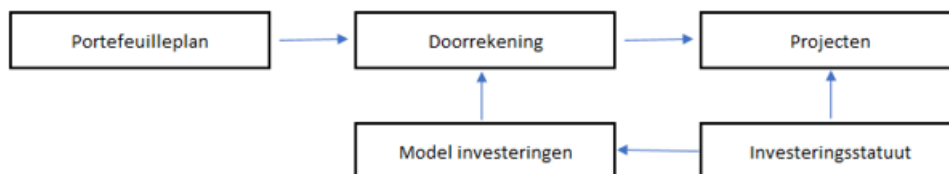
Ook gebruiken we het interne toezichtkader. Dit interne toezichtkader bestaat onder meer uit een visie op toezicht, uit statuten, reglementen, codes, regelingen en verantwoordingen. Dit toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van risico's voor Domesta. De statuten en reglementen zijn aangepast aan de Woningwet en Veegwet.

Het proces van risicomanagement, de kaders hiervoor en de verschillende rollen en verantwoordelijkheden staan in het risicomanagementbeleid. Het toetsingskader is vastgesteld. Het toetsingskader is een compleet document waarin alle aspecten van toezicht staan.

De verbijzondering van het Reglement financieel beleid en beheer op het gebied van investeringen (afgezet tegen het volkshuisvestingsbeleid) krijgt inhoud in het investeringsstatuut. In dit statuut staan vereisten op het gebied van investeringen (sturend en randvoorwaardelijk). Het investeringsstatuut is daarmee 1 van de onderdelen van het totale toetsingskader. Het investeringsstatuut behandelt de besluitvorming over investeringen in nieuwbouw, sloop/nieuwbouw en renovatie.

De termijn van het investeringsstatuut was verlopen. Daarom is het proces om te komen tot een actueel statuut opgestart. De belangrijkste punten die besproken zijn: voorkeur per project goed te keuren en via de jaarlijkse begroting, verwerking rol als toezichthouder in het proces, toevoeging andere prestatie indicatoren.

De samenhang tussen het statuut en het portefeuilleplan ziet er als volgt uit:



Eind 2020 nam de RvC kennis van het Duurzaam bedrijfsmodel Domesta. Een model waarin de risicobereidheid en het risicovolume een rol krijgen in het bepalen van de “eigen normen” die Domesta zou moeten gebruiken om de financierbaarheid en continuïteit te waarborgen.

Op basis van de risicofilosofie en risicovolwassenheid zorgt dit voor een risicobereidheidsprofiel “neutraal” voor Domesta. De opgenomen onderbouwing van de interne signaleringsnormen nemen we op bij de actualisatie van het financieel reglement beleid en beheer.

Governancecode woningcorporaties

Door zich te binden aan de Governancecode laat Domesta zien waarvoor ze staat, waarop ze aanspreekbaar is, dat ze kwaliteit biedt en dat ze zich wil verantwoorden naar de omgeving waarin ze werkt. Binnen Domesta leven we de 5 principes van de Governancecode na.

De RvC nam kennis van de herijkte Governancecode 2020 en het normen- en waardenmodel en zag een paar kleine verbeterpunten die aandacht vragen.

8.2.3. Inhoudelijk toezicht

Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan 2018-2022 en het portefeuilleplan 2017 van Domesta maken onderdeel uit van het toezichtkader van de RvC. De RvC houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd.

In 2019 is de RvC meegenomen in de omgevingsanalyse en de aanbevelingen voor de herijking van het ondernemingsplan in 2020. De RvC vroeg daarbij aan het bestuur om de middenhuur te mengen met ons sociale woningbestand als dit meerwaarde heeft voor de leefbaarheid in de wijken.

De RvC heeft de 3^e druk van het ondernemingsplan 2020-2022 in het 2^e halfjaar 2020 goedgekeurd.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Jaarlijks ontvangt de RvC de begroting voor het volgende jaar ter goedkeuring. Hiermee ontvangt de RvC informatie over de operationele prestaties, de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als ook voor de jaren erna (in de meerjarenbegroting).

In november 2020 heeft de RvC de begroting 2021 goedgekeurd. Hierbij stelde de raad vast dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

De RvC werd met de kwartaalrapportages op de hoogte gehouden van de uitvoering van de operationele prestaties en de opbrengsten en uitgaven. De RvC ontving, anders dan voorgaande jaren, 4 rapportages samen met een controllersbrief met aanbevelingen, voorzien van een reactie van het bestuur.

Gekozen was voor een kortere cyclus van rapporteren om de risico's die de coronamaatregelen misschien met zich mee zouden kunnen brengen beter te volgen.

De RvC vroeg extra aandacht voor de terugverdientijd die van 50 jaar is bijgesteld naar 30 jaar terwijl de gemiddelde corporatiewoning een levensduur van 70 jaar heeft.

De meerjarenbegroting is op basis van oude uitgangspunten opgesteld. Het nieuwe ondernemingsplan, een herijkt portefeuilleplan (die begin 2021 volgt), het duurzame bedrijfsmodel maar ook het Woonakkoord kunnen een ander beeld geven in de begroting 2022.

Door de coronamaatregelen werd voorzien dat € 1,6 miljoen aan werkzaamheden niet gerealiseerd kon worden. Daarom is besloten binnen de onderhoudsbegroting van € 30 miljoen te schuiven. Werkzaamheden voor € 1,6 miljoen schoven door naar 2021 en werkzaamheden voor 2021 voor € 800.000 werden naar voren gehaald.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

De jaarrekening en het jaarverslag 2019 werd in de vergadering van april behandeld. De accountant was erbij om ook het accountantsverslag toe te lichten.

Gesproken is over het vertragende aspect in het proces om afgeronde goed onderbouwde taxaties te ontvangen.

Conclusies opgenomen in het accountantsverslag:

- De jaarverslaggeving van Domesta (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens) voldoet aan de daaraan gestelde eisen.
- Het bestuursverslag bevat geen materiële onjuistheden en bevat alle verplicht op te nemen onderdelen.
- De in de jaarrekening opgenomen gescheiden verantwoording over de DAEB en de niet-DAEB tak is op juiste wijze tot stand gekomen en gepresenteerd.
- De in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de schattingen omtrent de waardering van het vastgoed, de vennootschapsbelasting en de beleidswaarde, zijn "redelijk".
- Domesta heeft een sterke financiële positie en voldoet zowel voor de DAEB als de niet-DAEB tak aan de (voorlopige) normen van de toezichthouder. Verder zijn de operationele kasstromen sterk positief. De continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

De jaarrekening was op totaalniveau opgesteld. Dit houdt in dat de huidige balans en winst- en verliesrekening zowel DAEB als niet-DAEB bevat. Aan de hand van een aandachtspuntenlijst heeft de RvC de jaarrekening 2019 besproken. De belangrijkste aandachtspunten waren afname van de beleidswaarde door gewijzigde rekenregels en ons huurbeleid en gewijzigde voorschriften hoe om te gaan met de toewijzing van onze kosten naar de diverse bedrijfsactiviteiten.

Het bestuur mag investeringen tot € 3 miljoen goedkeuren. Deze investering moet dan wel in de door de RvC goedgekeurde begroting staan.

Op basis van deze afspraak nam de RvC besluiten over de volgende projecten:

- Sloop/nieuwbouw 6 + 2 woningen Bernhardlaan 4 en 6 en 18 t/m 28 Nieuwlande
- Verbouw kantoor Domesta tot een bedrijfsverzamelgebouw (Domestamorfose)

De RvC nam kennis van de voortgang van het project De Arend in Hoogeveen en de keuze om over te gaan naar het scenario sloop-nieuwbouw.

Managementletter

De managementletter 2019 werd in januari 2020 besproken in de RvC en in de vergadering van de Auditcommissie in aanwezigheid van de accountant. De belangrijkste bevindingen van de accountant BDO gaan over de beheersing van het proces voortgang projecten en het aantoonbaar in control zijn bij betreffende aanbestedingen.

Het bestuur had haar bevindingen per onderdeel toegevoegd aan de managementletter.

De RvC is het eens met de reactie van het bestuur dat Domesta tevreden kan zijn over de conclusies van de managementletter. En dat verder vastgesteld kan worden dat de interne beheersing op een voldoende niveau is maar dat er nog een aantal zaken beter kunnen. De opmerkingen uit de managementletter staan in de risicomanagementapplicatie Naris waarin ook de beheersmaatregelen staan.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond uit mevrouw Aachiche (voorzitter) en de heer G. Erents en vergaderde 5 keer in 2020.

Binnen de auditcommissie is onder andere gesproken over en is advies gegeven aan de RvC over:

- actualisatie treasurystatuut en treasuryjaarplan
- managementletter 2019 en de follow-up ervan
- auditplan 2020
- onderzoek risicocultuur
- rapportages en controllersbrieven
- jaarrekening 2019 en accountantsverslag
- covid-19 impactanalyse
- reactie Domesta op de wijziging van het toekomstig borgstelsel WSW
- jaarrapportage 2019 functionaris gegevensbescherming
- investeringsstatuut
- duurzaam bedrijfsmodel Domesta
- begroting 2021 en meerjarenbegroting 2021-2030 inclusief in steek huurbeleid 2021 en de doorrekening activiteitenoverzichten gemeenten 2021 en het IBW 2020
- realisatiegraad onderhoud 2019 (naar aanleiding van de jaarrekening)

Eind 2019 was al gestart met de selectieprocedure om een nieuwe accountant te benoemen vanaf controle boekjaar 2020. De auditcommissie adviseerde scherp te zijn in de opdrachtverstrekking en beide geselecteerde bureaus kennis te laten maken met de RvC. Na de pitches is voor KPMG gekozen.

In het "duurzaam bedrijfsmodel Domesta" is een theoretische onderbouwing gegeven over interne signaleringnormen en remwegen ten opzichte van externe normen. De risicobereidheid en het risicovolume kregen een rol in de bepaling van de interne normen die Domesta zou moeten gebruiken om de financierbaarheid en continuïteit te waarborgen. Afsproken is de interne signaleringsnormen op te nemen bij de actualisatie van het financieel reglement beleid en beheer.

De controller voerde op advies van de auditcommissie een audit uit op het betalingsproces. Dit was na artikelen in de krant over fraude bij andere woningcorporaties. De kleine verbeterpunten zijn doorgevoerd in de organisatie.

Nadat het coronavirus in maart tot beperkende maatregelen leidde, is een impactanalyse opgesteld. Bij het bepalen van de scenario's die in de analyses staan, is aansluiting gezocht bij de 4 mogelijke economische scenario's van het CPB. Vanuit die scenario's zijn de mogelijke effecten voor Domesta in kaart gebracht.

Door een handmatige omissie van een medewerker heeft een zittende huurder zijn huurhuis aan de Anjelierstraat tegen een te lage waarde aangeboden gekregen. Dit is met de Autoriteit Woningcorporaties besproken en heeft tot een flinke discussie geleid. Uiteindelijk is ervoor gekozen een bijlage aan de koopovereenkomst toe te voegen zodat de transacties passend is binnen de vigerende wet- en regelgeving.

Bij de bespreking van de jaarrekening gaf de accountant een toelichting op het accountantsverslag. Ook lichtte de accountant de managementletter toe in de auditcommissie.

Als de thema's een brede insteek hebben, beperkt de auditcommissie zich tot de financiële zaken. De volkshuisvestelijke zaken worden in de commissie wonen besproken.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Commissie wonen

De commissie wonen, bestaande uit mevrouw Sanders (voorzitter), de heer Van den Berg en mevrouw Stekelenburg, behandelt volkshuisvestelijke onderwerpen en adviseert de RvC daarover.

In totaal vergaderde de commissie 5 keer.

Onderwerpen die jaarlijks terugkeren op de agenda zijn de prestatieafspraken en activiteiten- overzichten voor het nieuwe jaar, het jaarverslag over het afgelopen jaar en de begroting (inclusief huurverhoging). Door de coronamaatregelen is het huurverhogingsbeleid dat bij de begroting was vastgesteld opnieuw tegen het licht gehouden. De commissie vond net als het bestuur dat de huurverhoging door kon gaan. Wel vroeg de commissie aandacht te blijven houden voor maatwerkoplossingen voor huurders die in de financiële problemen komen.

De commissie wonen is in januari bijgepraat over de actualiteiten rondom de plannen voor De Arend in Hoogeveen. Daarbij is aangegeven dat onderzoek naar renovatie nog steeds tot de mogelijkheden behoort. Bewoners vonden de informatie die in december 2019 is verstuurd over de moeilijke keuzes waar Domesta tegenaan loopt heel duidelijk. De commissie is blij dat de communicatie met de huurders goed verloopt.

De commissie wonen boog zich in april over de Covid-19 impactanalyse die we zelf hebben opgesteld. We hadden behoefte om te begrijpen of de coronamaatregelen invloed op onze begroting zouden hebben als de crisis nog lang zou aanhouden. Maar ook of de maatregelen op termijn betalingsproblemen voor onze huurders zouden opleveren.

Onze woningzoekenden vroegen we eind april om hun inschrijving bij Thuis Kompas te activeren. Thuis Kompas is het regionale woonruimteverdeelsysteem waarin Domesta meedoet, samen met alle andere Drentse woningcorporaties. De commissie wonen vroeg met name aandacht voor de communicatie richting woningzoekenden.

Een gebiedsontwikkelaar vertelde de commissie wonen over hoe we quick scans maken van wijken, dorpen, buurten en straten, specifiek over de wijk Bargeres. Na de quick scans volgen wijkanalyses, die met samenwerkingspartners worden besproken.

De commissie gaf commentaar op de vereenvoudiging van de volkshuisvestelijke kpi's in de kwartaalrapportage en deed voorstellen over het vervolg van het proces om tot een 3^e druk van het ondernemingsplan te komen. Positief advies is uitgebracht over het herijkte beleid voor Vereniging van Eigenaren.

Een jaarlijks terugkerend onderwerp is de uitkomst van de Aedes Benchmark. We zijn blij met de uitkomst van de bedrijfslasten, waaronder het betaalbaarheidsfonds valt. Trots zijn we op de positieve afwijking als het om onderhoudslasten gaat. Dit is positief voor de huurders.

Klachtenbehandeling

Het jaarverslag 2019 van de Regionale Geschillencommissie (RGC) is behandeld in de RvC-vergadering. De RGC ontving 7 klachten van huurders van Domesta. Het kwam 3 keer tot een zitting. Ook is het reglement van de RGC aangepast. Woningzoekenden die zich inschrijven via Thuis Kompas kunnen nu ook bij de RGC een klacht indienen.

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wil afspraken maken om, conform Governancecode, elk jaar een gemeente te bezoeken (relatie en bezit) en 1 keer per 2 jaar contact te hebben met zorgpartners. Ook wil zij jaarlijks een bijeenkomst organiseren met een thema uit het ondernemingsplan waarvoor ze belanghebbenden uitnodigt. In 2020 was het de bedoeling Hoogeveen te bezoeken. De coronamaatregelen gooiden helaas roet in het eten. Hopelijk lukt het in 2021 wel ons werkgebied in te gaan.

Het was de bedoeling in maart het thema digitalisering en informatietechnologie samen met Stenden Hogeschool en enkele sprekers te organiseren. Alle collega-corporaties in Drenthe waren uitgenodigd. Ook dit is afgezegd wegens corona.

Toezicht op risicobeheersing

Omdat we te maken kregen met het coronavirus en de maatregelen die landelijk zijn getroffen, stelden we een Covid-19 impactanalyse op. Hierin besteden we aandacht aan wat deze maatregelen voor Domesta betekenen als het om huurders, dienstverlening, organisatie en realisatie van de begroting gaat. In de vergaderingen en ook daarbuiten vroeg de RvC hiervoor veel aandacht.

Periodiek vindt er terugkoppeling plaats door de Controller Governance & Compliance. Dit doet hij in aparte audit rapportages of als bijlage in de kwartaalrapportage. Dit jaar is ook aan de begroting een controllersbrief met aanbevelingen toegevoegd.

Een audit op de betalingsorganisatie is uitgevoerd. De auditcommissie gaf dit advies na een persbericht over fraude bij een Amsterdamse woningcorporatie. Enkele procesverbeteringen zijn doorgevoerd. Na de verkoop van een huis aan de Anjelierstraat tegen taxatiewaarde in plaats van marktwaarde is een audit uitgevoerd op het proces huisverkopen. Ook hier zijn verbeteringen doorgevoerd.

Naast de inhoudelijke kant van risicomangement is een onderzoek uitgevoerd naar onze risicocultuur. Fase 1 betrof een globale analyse op basis van interviews en enquêtes. Conclusies was dat we op elementen nog een reactieve cultuur hebben, op elementen een directieve cultuur en op elementen een delegerende cultuur. Voldoende ruimte voor verbetering en goed om de hard en soft controls en de risicocultuur bij elkaar te brengen, aldus de RvC.



Toezicht op verbindingen

Domesta heeft geen verbindingen.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

Voor BDO was de controle over het boekjaar 2019 het laatste jaar. In dit jaar heeft het vereiste 4-ogengesprek nog met BDO plaatsgevonden.

In 2019 zijn de processtappen, het tijdsplan en de uitgangspunten vastgesteld om uiteindelijk een keuze te kunnen maken voor een nieuwe accountant, vanaf boekjaar 2020. Een lid van de auditcommissie is door de RvC gemandateerd om bij het proces betrokken te worden. 2 bureaus zijn uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek met de RvC in januari. Ook is gesproken over de onderwerpen: samenwerking, duidelijke en concrete vertaling van bevindingen, anticiperen op wet- en regelgeving en hoe om te gaan met eventuele meerkosten/meer ureninzet. Uiteindelijk heeft de RvC besloten om met KPMG een langjarig contract af te sluiten.

Ter voorbereiding op de interim-controle schreef KPMG in een verwonderrapportage wat haar eerste indruk van Domesta is.

De RvC nam kennis van het controleplan 2020 van KPMG. Dit plan beschrijft onder meer de reikwijdte van de werkzaamheden van KPMG en de voornaamste factoren die van belang zijn voor de controle van de jaarrekening 2020.

8.2.4. Verslag vanuit de werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor het bestuur

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol voor het bestuur in te vullen. Hiervoor heeft de RvC een remuneratiecommissie ingesteld. De commissie bestond in 2020 uit de heer Erents (voorzitter) en de heer Van den Berg.

De remuneratiecommissie is als adviescommissie onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met beide bestuurders en het doen van bezoldigingsvoorstellen over het bestuur en de RvC.

De remuneratiecommissie heeft in 2020 met de bestuurders hun functioneren zowel individueel als collectief geëvalueerd en beoordeeld. Na de gesprekken bracht ze daarover advies uit aan de RvC. Voorafgaand aan het gesprek schreven de bestuurders een notitie over wat er goed ging en wat aanvullend aandacht nodig heeft op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Ook benoemden de bestuurders concrete uitdagingen voor 2020. Het 2^e gesprek dat in december gehouden zou worden, is door de coronamaatregelen uitgesteld naar februari 2021.

Aanvullend aan de taken zoals beschreven in het Bestuursreglement is er sprake van een portefeuilleverdeling van het bestuur:

B. Moormann is voorzitter van het bestuur en stuurt de afdelingen Wonen, Nieuwbouw & Onderhoud en Staf aan. Hij onderhoudt de contacten met onze externe relaties en is contactbestuurder van de Ondernemingsraad en de Huurdersorganisaties.

G. Bos stuurt de afdelingen Ondersteuning en Strategie & Beleid aan en is met name gericht op de verantwoording van onze jaarlijkse opgave.

Beloningskader en beloning

Op advies van de remuneratiecommissie heeft de RvC de beloning van de bestuurders, na hun definitieve benoeming in 2018, gebaseerd op bezoldigingsklasse G zoals bedoeld in artikel 3 van de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.

Jaarlijks groeit per 1 januari het salaris mee met de indexering van het bezoldigingsmaximum.

PE-punten

In 2020 heeft het bestuur de volgende permanente educatiepunten (PE-punten) gehaald:

— de heer Moormann 15 (48,5 in 2019 en 74 punten in 2018) en

— de heer Bos 85 (33 in 2019 en 50 punten in 2018).

Het bestuur heeft daarmee de doelstelling van minimaal 108 PE-punten tussen 2018 en 2020 ruimschoots gehaald.

Nevenfuncties bestuur

De heer B.S. Moormann heeft sinds 2019 zitting in het dagelijks bestuur van De Alliantie van Kracht.

Tevens is hij lid van de bestuurdersdelegatie van Aedes. Deze delegatie adviseert de voorzitter van Aedes in het traject met de ministeries van BZK, Financiën en Economische Zaken over de opgaven en middelen in de sector naar aanleiding van een tweede kamermotie. Het onderzoek was eind 2019 afgerond. Domesta was gevraagd zitting te nemen in de delegatie om de opgaven op het platteland scherper te krijgen.

In oktober 2020 is ingestemd met een vervolgstrategie. Deze bestuurderswerkgroep is gevraagd dit proces te begeleiden, input op te halen en richting te geven aan het traject om te komen tot een alliantie met als kern Aedes, VNG en Woonbond, en mogelijk per opgave een aantal partijen die zich hieraan willen binden. Doel is het schrijven van een pleidooi die ingebracht kan worden bij de formatie van de regering, met enerzijds een duidelijk wensenpakket aan de overheid maar anderzijds ook een aanbod vanuit de sector.

De heer Bos is sinds 2019 lid van de deelnemersraad van het WSW, voor een periode van 2 jaar. De deelnemersraad geeft het bestuur van het WSW gevraagd en ongevraagd advies over onderwerpen die van belang zijn voor de deelnemende corporaties. Het bestuur van het WSW is verplicht advies aan de deelnemersraad te vragen bij wijziging van de standaardovereenkomsten (zoals met het Rijk en de VNG), het reglement van deelneming, het reglement van bezwaar en het reglement van de raad zelf. Het bestuur van het WSW toetst nieuwe ideeën en nieuw beleid bij de deelnemersraad, onder andere op draagvlak en praktische haalbaarheid.

Tevens deed hij mee met de Strategische Klankbordgroep financiering en sturing, op initiatief van Aedes. Deze klankbordgroep houdt zich bezig met een aantal onderwerpen vanuit de Aedes Agenda 2020-2030 op het financiële vlak. Hieronder vallen de onderwerpen financiën en fiscaliteit en ook collegiale financiering, lobby nieuw kabinet, onderzoek opgaven & middelen.

De heer G. Bos vervult in zijn woonplaats Baarn een voor de plaatselijke samenleving belangrijke nevenfunctie als lid bij de vrijwillige brandweer.

Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

Het aspect cultuur was het hele jaar onderwerp van gesprek in relatie tot het verder ontwikkelen van de organisatie. Binnen Domesta is sprake van een open cultuur waarbij de RvC aandacht vraagt voor voldoende tegenspraak voor het bestuur vanuit de organisatie. Verdere doorvoering van de 'buurman-gedachte' kreeg ook in 2020 zijn beslag maar blijft aandacht vragen.

Integriteit

De integriteitscode is in 2019 herzien. Zowel de RvC als de medewerkers hebben de code ondertekend. De RvC ervaart het met elkaar in gesprek gaan en dus open zijn over bepaalde gebeurtenissen als zeer positief.

8.2.5. Verslag vanuit klankbordfunctie

Het bestuur 'gebruikt' de RvC als klankbord. Mochten er vragen zijn op een bepaald vakgebied, dan wordt een lid van de RvC hierop bevraagd. Daarbij nemen we in acht dat in de vergadering een objectieve discussie mogelijk moet blijven. Dat specifiek advies gevraagd is, wordt met alle leden van de RvC gedeeld. Voorbeelden hiervan zijn de discussies over investeringsstatuut, het aanblijvende karakter van de coronacrisis, de casus Anjelierstraat, aankoop woningbezit collega-corporatie dat uiteindelijk niet doorgegaan is, vennootschapsbelasting.

8.2.6 Over de RvC

Samenstelling

Profielschetsen

De geschiktheidsmatrix die jaarlijks wordt opgesteld voor de fit- en propertest is de basis voor het functieprofiel van de voltallige RvC. De afspraak is gemaakt een start hiermee te maken bij de zelfevaluatie die gehouden is.

Benoeming

Conform het rooster van aftreden van de RvC was de heer G. Evenhuis aftredend en niet herkiesbaar. Samen met huurdersplatform SAM is een wervingsprocedure opgestart. Per 1 januari 2020 is mevrouw J. Stekelenburg benoemd nadat een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties was ontvangen. In het jaar 2020 waren er geen veranderingen in de samenstelling van de RvC.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

De RvC was per 31 december 2020 als volgt samengesteld:

Naam	Functie per 1-7-2020	Geboortedatum	Honorarium 2020 (excl. btw)	Btw	Onkosten 2020	Benoemd per	Rooster van aftreden
F.C. van den Berg (m)	voorzitter RvC lid CW lid RC	2-4-1968	€ 19.500	€ 3.071	€ 76	1-1-2015	31-12-2022 niet herkiesbaar
G. Erents (m)	vice-voorzitter RvC vz RC lid AC	2-2-1950	€ 13.850		€ 347	1-3-2015	per 1-3-2019 herkozen; 1-3-2023 niet herkiesbaar
L.H.J.M. Sanders (v)	lid RvC vz CW voordracht huurdersorganisatie	29-11-1960	€ 13.950*	€ 1.475	€ 129	1-1-2018	31-12-2021 herkiesbaar
A. Aachiche (v)	lid RvC vz AC	26-11-1974	€ 13.850		€ 400	1-1-2018	31-12-2021 herkiesbaar
J. Stekelenburg (v)	lid RvC lid CW voordracht huurdersorganisatie	16-4-1965	€ 13.850	€ 2.909	€ 246	1-1-2020	31-12-2023 herkiesbaar

*€ 100 werd in januari 2020 uitbetaald i.p.v. in 2019

Nevenfuncties

F.C. van den Berg	<p>Bedrijfskundig adviseur Ondernemer/aandeelhouder en fin. directeur Respectrum Crematoria BV c.s.</p> <p>Lid RvT Elker/'t Poortje Lid RvT Thuiszorg Het Friese Land Docent/examinator Scolea opleidingen Bedrijfskundig adviseur middels Bedrijfskundig Troubadour.nl Lid Raad van Advies Groothuis Bouwgroep in Genemuiden Assessor Sioo opleiding Executive change management</p>
G. Erents RA	<p>Zelfstandig adviseur, handelend onder de naam van Orka-Advies Gerard Erents</p> <p>Lid RvC Herstructureringsmaatschappij Overijssel NV Zwolle Lid College van Deskundigen van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, Utrecht Voorzitter RvC WSG Geertruidenberg Lid RvC Rijswijk Wonen</p>
L.H.J.M. Sanders	<p>Adviseur wonen, welzijn, zorg bij Sanders Advies en projecten Mede-eigenaar B&B de Joppeheuvel</p> <p>Raadslid gemeente Lochem Voorzitter RvC Mijande Wonen (beëindigd per 1-7-2020) Bestuurslid/ penningmeester Stichting Janbrand (stichting voor huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking)</p>
A. Aachiche	<p>Adviseur huisvesting en zorgvastgoed bij Sociaal in Vastgoed management & advies</p> <p>Lid Raad van Commissarissen Woonstichting SSW Lid Raad van Toezicht Beweging 3.0 Bestuurslid stichting Carebnb</p>
J. Stekelenburg	<p>Adviseur sociaal domein / spreker</p> <p>Voorzitter Zorggroep Noorderboog Vice-voorzitter RvT Zorgorganisatie Patyna Lid RvC Woonborg (tot 14-2-2020) Lid RvA Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd</p>

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Integriteit is een belangrijk thema voor de RvC. De integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de regeling omgangsvormen zijn vastgesteld en op de website geplaatst.

Het hebben van een code en regelingen is niet voldoende. Het gaat ook, of juist om de wijze waarop hier in de praktijk invulling aan wordt gegeven. Eventuele integriteitsvraagstukken worden binnen de RvC met elkaar gedeeld en de Controller Governance & Compliance en leidinggevendenden zijn aanspreekpunt voor de medewerkers als er vragen zijn over de integriteitscode.

Aanspreekbaarheid

De RvC baseert zich bij haar meningsvorming niet alleen op informatie uit de organisatie maar laat zich ook informeren door belanghebbenden en deskundigen (zorginstellingen, huurdersorganisaties, gemeenten, lokale media, vaktijdschriften enz.). Zij doet dat onder meer door gesprekken met Huurdersplatform SAM en met de OR.

In 2020 zijn door het coronavirus geen seminars voor eigen personeel en belanghebbenden georganiseerd.

Meldingsplicht

Als de RvC bij (dreigende) problemen van mening is dat deze niet binnen de corporatie zelf kunnen worden opgelost en waarover het bestuur niet zelf de Aw informeert, dan dient de RvC in laatste instantie deze zelf te melden bij de Aw. De Aw kan dan zo nodig aanvullende maatregelen nemen om de problemen aan te pakken. In het verslagjaar heeft de RvC geen reden gezien een melding te doen bij de Aw.

Wel heeft het bestuur bij de Aw om goedkeuring gevraagd om een sociaal huurhuis aan de huurder te verkopen tegen taxatiewaarde (en niet tegen marktwaarde). Per ongeluk was de verkeerde waarde op het koopcontract ingevuld. Door aan de koopovereenkomst een bijlage toe te voegen is de goedkeuring voor verkoop ingetrokken bij de Aw.

Informatievoorziening

Tijdens iedere vergadering worden de actuele ontwikkelingen in het werkgebied besproken, voor zover ze direct of indirect te maken hebben met het werk van Domesta. 2 leden van de RvC die wonen en werken in of aan het gebied zijn mede de antennes voor de gehele raad met betrekking tot het omgevingsbewustzijn.

Feestelijkheden

Door corona nam de RvC op afstand kennis van de oplevering van nieuwbouwprojecten en afsluiting van renovatieprojecten. Ze zijn daarbij niet fysiek aanwezig geweest. Dit ging onder meer over de start bouw De Voorde Coevorden in juni.

Aansluitend aan de vergadering in juni nam de RvC afscheid van de heer C.F. Weelink die met pensioen ging. De heer Weelink werkte bijna 40 jaar voor Domesta en zijn voorgangers onder meer als interim-directeur en mede-bestuurder.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Zelfevaluatie

De voorbereiding voor de zelfevaluatie 2020 is in juni gestart door de belangrijkste onderwerpen te benoemen om op het eigen functioneren te reflecteren en hiervan te leren. Theo Stubbé van Blauw BV verzorgt de externe begeleiding.

De focus voor de zelfevaluatie bestond uit 4 aspecten:

- de onderlinge teamrollen;
- het toezicht in relatie tot de activiteit van het netwerken;
- de balans tussen de systeemwereld en de leefwereld en
- het functioneren van de commissies.

Aan de hand van een vragenlijst en een kleurentest die gekoppeld is aan het boek van De Caluwé 'Leren veranderen' is een tussenrapportage opgesteld. Door de beperking om fysiek bij elkaar te komen door de coronamaatregelen zijn de rapportage en de conclusies in januari 2021 besproken.

Het bestuur en de bestuurssecretaris zijn bij de gehele zelfevaluatie betrokken en aanwezig geweest.

Educatie

Jaarlijks volgt de RvC een educatieprogramma. Deze is gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor corporatiescommissarissen.

Dit jaar hebben de commissarissen de volgende punten behaald:

Naam	PE-punten 2015	PE-punten 2016	PE-punten 2017	PE-punten 2018	PE-punten 2019	PE-punten 2020
G. Erents	42	43	44	14	15	9
F.C. van den Berg	10	12	12	8	22	5
L.H.J.M. Sanders				11	20	7
A. Aachiche				28	29	20
J. Stekelenburg						6

De RvC-leden voldoen gemiddeld aan het minimaal aantal te behalen PE-punten van 5 punten per jaar.

De laatste jaren organiseerde Domesta in eigen beheer seminars met belanghebbenden. Door de coronamaatregelen is er dit jaar niet gekozen voor bijeenkomsten te organiseren.

Bezoldiging

In de beroepsregel van de VTW (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties) is onder meer bepaald dat de maximum bezoldigingsbedragen ieder jaar automatisch worden aangepast op basis van de jaarlijkse indexeringen van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Domesta past deze indexeringsmogelijkheid jaarlijks toe.

In 2020 heeft de RvC, conform de Wet Normering Topinkomens en de beroepsregel VTW, de vergoeding vastgesteld op € 19.500 voor de voorzitter en € 13.850 voor de overige RvC-leden.

De bezoldiging van de RvC blijft daarmee onder de gestelde WNT-normen en de beroepsregel VTW.

Vergaderingen en overleg

Vergader- en besluitenschema

In 2020 kwam de RvC 6 keer bijeen voor een formele vergadering.

De RvC nam onder andere besluiten over: treasuryjaarplan 2020, jaarverslag/jaarrekening 2019, prestatieafspraken met gemeenten, auditplan 2020, herijking VVE-beleid, keuze en benoeming nieuwe accountant, verschuiving onderhoudsbegroting 2020-2021, beloning bestuur en RvC, actualisering treasurystatuut, ondernemingsplan Ruimte om te leven 3^e druk, actualisatie investeringsstatuut, investering Domestamorfose, begroting 2021 en huurverhoging 2021.

Nadat Thuis Kompas, het gezamenlijke woningzoekendensysteem, live ging in april heeft de RvC zich gedurende het jaar laten bijpraten over de bevindingen van het platform en de consequenties voor woningzoekenden.

Definitieve afspraken rondom de overname van 65 huizen van collega-corporatie Woonservice kwamen niet tot stand, ondanks het bod dat we hebben gedaan. Uiteindelijk is geconcludeerd dat we tegen een te hoge prijs moeten kopen en dat is niet te verantwoorden. Daarmee hebben we het dossier gesloten.

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Door de coronamaatregelen ging het gesprek dat in april gepland stond met huurdersplatform SAM niet door. De voorzitter van de RvC heeft gebeld met de voorzitter van SAM. Gesproken is over de coronacrisis, de jaarlijkse huurverhoging en ook over wat interne aangelegenheden.

Een afvaardiging van de RvC heeft in 2020 1 keer overleg gevoerd met huurdersplatform SAM, waar ook het bestuur bij aanwezig was. Dit betrof een kennismaking met mevrouw Stekelenburg en onderwerpen zoals corona en de Rijksbegroting (Prinsjesdag) werden besproken.

Overleg OR

De voorzitter van de RvC heeft in september een informeel overleg gehad met het dagelijks bestuur van de OR. Gesproken is over een andere informeler overleg tussen RvC en OR, zonder de rollen uit het oog te verliezen.

Ook hebben de voorzitter van de OR en de voorzitter van de RvC met elkaar gebeld. De OR gaf daarbij aan geen behoefte te hebben aan een fysiek overleg (door corona). De OR liet de RvC wel weten zeer tevreden te zijn over de manier waarop Domesta in coronatijd omgaat met werknemers. "Er wordt veel aandacht besteed aan thuiswerken en het belangrijkste, aan onze huurders".

8.2.7. Tot slot

Vooruitblik 2021

We hopen zo snel mogelijk het coronavirus en de daaraan gekoppelde beperkende maatregelen achter ons te laten zodat we voor onze huurders weer volop aan de slag kunnen.

De Domestamorfose wordt in de eerste helft van 2021 opgeleverd zodat we kunnen starten met activiteit gericht werken en het elke dag naar kantoor gaan voor medewerkers tot het verleden behoort.

Dankwoord

Het voorliggende bestuursverslag laat voldoende aansprekende voorbeelden zien die bijdragen aan de doelstellingen van Domesta als het gaat om betaalbaarheid, leefbaarheid, zorg en duurzaamheid. Voorbeelden waar iedereen die betrokken is bij Domesta trots op mag zijn.

Ten slotte

In de vergadering van de RvC op 28 april 2021 zijn de jaarrekening 2020 en het bestuursverslag 2020 van Domesta met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC de jaarrekening 2020 en het volkshuisvestingsverslag 2020 vastgesteld.

9 Jaarrekening

9.1 Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

	31-12-2020	31-12-2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.064.260	1.011.374
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.654	10.276
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.803	5.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.823	1.220
	<u>1.084.540</u>	<u>1.028.524</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.394	5.342
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	10.468	3.696
Leningen u/g	576	690
	<u>11.044</u>	<u>4.386</u>
Som der vaste activa	1.100.978	1.038.252
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Overige voorraden	342	180
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	381	415
Vorderingen op gemeenten	13	46
Vennootschapsbelasting	4.184	1.588
Overige vorderingen	75	69
Overlopende activa	491	621
	<u>5.144</u>	<u>2.739</u>
Liquide middelen (6)	3.557	1.466
TOTAAL ACTIVA	<u><u>1.110.021</u></u>	<u><u>1.042.638</u></u>

		31-12-2020	31-12-2019
		<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		321.818	258.092
Overige reserves		382.447	358.556
Resultaat boekjaar		64.538	87.617
		<u>768.803</u>	<u>704.265</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		1.493	10.164
Overige voorzieningen		455	492
		<u>1.948</u>	<u>10.656</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden/leningen overheid		169	178
Schulden aan kredietinstellingen		301.891	284.116
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.489	5.404
Overige schulden		17	7
		<u>307.566</u>	<u>289.705</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		20.725	26.069
Schulden aan overheid		9	9
Schulden aan leveranciers		1.563	666
Vennootschapsbelasting		0	1.376
Loonheffing		216	219
Omzetbelasting		2.216	1.880
Pensioenen		1	97
Overlopende passiva		6.974	7.696
		<u>31.704</u>	<u>38.012</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>1.110.021</u>	<u>1.042.638</u>

9.2 Winst- en verliesrekening 2020

		2020	2019
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	66.968	66.310
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.414	2.434
Lasten servicecontracten	(13)	-2.421	-2.714
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.325	-4.089
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-24.482	-21.427
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-9.497	-9.260
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.657	31.254
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.686	3.253
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-35	-36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-2.097	-3.034
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		554	183
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-2.588	-8.272
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	42.458	86.709
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	64	124
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		39.934	78.561
Overige bedrijfsopbrengsten	(23)	215	298
Overige bedrijfskosten		-19	-20
Nettoresultaat overige activiteiten		196	278
Overige organisatiekosten	(24)	-2.942	-2.175
Leefbaarheid	(25)	-1.105	-1.331
Bedrijfsresultaat		65.294	106.770
Financiële baten en lasten	(26)	-9.038	-9.589
Resultaat voor belastingen		56.256	97.181
Belastingen	(27)	8.282	-9.564
Resultaat na belastingen		64.538	87.617

9.3 Kasstroomoverzicht 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	67.586		65.992	
Vergoedingen	2.555		2.643	
Overige bedrijfsontvangsten	52		180	
Renteontvangsten	10		13	
		70.203		68.828
Operationele uitgaven				
Personeelsuitgaven	-8.206		-7.416	
Onderhoudsuitgaven	-21.830		-19.648	
Overige bedrijfsuitgaven	-10.162		-10.745	
Betaalde interest	-9.572		-9.763	
Sectorspecifieke heffing	-45		-1	
Verhuurdersheffing	-5.379		-5.394	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-168		-300	
Vennootschapsbelasting	-2.462		-14.546	
		-57.824		-67.813
Kasstroom uit operationele activiteiten		12.379		1.015
transporteren		12.379		1.015

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		12.379		1.015
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden - DAEB	2.701		2.655	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden - niet DAEB	5		554	
Verkoopontvangsten overig	0		80	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0		586	
		2.706		3.875
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden - DAEB	-13.090		-1.981	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden – niet DAEB	-24		-26	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden - DAEB	-4.244		-11.897	
Aankoop woon en niet-woongelegenheden	-6.798		0	
Aankoop, woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2		-631	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-832		-1.318	
Investerings overig	-589		-309	
Externe kosten bij verkoop	0		-48	
		-25.579		-16.210
Financiële vaste activa				
FVA Ontvangsten		162		82
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-22.711		-12.253

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuw te borgen leningen		37.500		25.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde leningen	-26.078		-20.560	
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	0		-2	
		<u>-26.078</u>		<u>-20.562</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>11.422</u>		<u>4.438</u>
		<u>1.090</u>		<u>-7.354</u>
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	1.466		8.820	
Opname variabele gelden	1.000			
Liquide middelen	<u>3.556</u>		<u>1.466</u>	
		<u>1.090</u>		<u>-7.354</u>
		<u>1.090</u>		<u>-7.354</u>

9.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

ALGEMEEN

Vestigingsadres

Stichting Domesta (hierna: Domesta), geregistreerd onder KvK-nummer 04017296, is feitelijk gevestigd op Westeind 50 te Emmen.

Domesta is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De activiteiten bestaan uit de exploitatie en ontwikkeling van huizen voor de sociale huursector in de gemeenten Emmen, Hogeveen, Coevorden en Borger-Odoorn. Domesta is gehouden aan de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat is geëindigd op balansdatum op 31 december 2020.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaat bepaling

Stelselwijziging

De volgende stelselwijzigingen hebben plaatsgevonden

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

In artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn definities opgenomen voor het onderscheid onderhoud en verbeteren. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Uitgaven die kwalificeren als verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie

Voortkomend uit de definities voor het onderscheid onderhoud en investeren heeft tevens een stelselwijziging met betrekking tot herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie plaatsgevonden. In RJ 645.212d is bepaald dat herclassificatie slechts dient plaats te vinden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Daarnaast is in RJ 645.218 toegevoegd dat ook voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) waarvoor in rechte afdwingbare dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan beoordeeld moet worden of er sprake is van een verlieslatend contract. Dit betekent dat indien de verwachte uitgaven als gevolg van de investering hoger is dan de verwachte stijging van de marktwaarde een voorziening voor onrendabele investeringen moet worden gevormd.

Deze aanpassing van de RJ betekent voor Domesta dat (uitsluitend) vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit als een beëindiging van een duurzame exploitatie worden aangemerkt. Dit vastgoed wordt geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie. Dit betekent dat voor renovaties waarbij de huurders worden uitgeplaatst die voldoen aan de definities van verbetering van artikel 14a niet meer van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie worden geherclassificeerd.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

In artikel 14a RTIV (in bijlage 2) is een definitie opgenomen voor de beheerkosten. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Deze definitie heeft gevolgen voor de toerekening van aan de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten', 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' en 'Overige organisatiekosten'.

Op grond van RJ 645.504 kwalificeert de overgang naar de nieuwe definities beheer evenals die van onderhoud en verbeteringen, de daaruit voortvloeiende wijziging van de herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling én de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen als een stelselwijziging waarop RJ 140 Stelselwijzigingen van toepassing is. Op grond van RJ 645.504 is het toegestaan de stelselwijziging prospectief te verwerken. Domesta maakt gebruik van de mogelijkheid om deze aanpassing prospectief te verwerken.

Dit betekent tevens dat Domesta vanaf 1 januari 2020 de beheerkosten volgens (de definitie van) artikel 14a Rtv toegerekend. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

In RJ 645.504 is tevens bepaald dat bovenstaande stelselwijzigingen in het kader van de vergelijkbaarheid (uitsluitend) kwalitatief mogen worden toegelicht.

De stelselwijzigingen beïnvloeden de volgende posten:

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

De post Vastgoed in exploitatie en de post Lasten Onderhoudsactiviteiten alsmede de posten Onderhoudsuitgaven en Verbeteruitgaven van het Kasstroomoverzicht.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie

De balansposten Vastgoed in exploitatie, Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen alsmede de post Overige waardeveranderingen en Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de Winst- en verliesrekening. Stelselwijziging toerekening beheerkosten. De posten "Lasten verhuur en beheeractiviteiten", 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' en 'Overige organisatiekosten' van de Winst- en verliesrekening.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

De posten "Lasten verhuur en beheeractiviteiten", 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' en 'Overige organisatiekosten' van de Winst- en verliesrekening.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van Domesta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Schattingswijzigingen

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd.

Om aan te sluiten bij de vereisten zoals geduid in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 zijn de volgende punten aangepast:

- Macro-economische parameters ten gevolge van marktontwikkelingen.
- Parameteraanpassingen en systematiek ten gevolge van validatie Handboek 2019.
- Methodische wijzigingen ten gevolge van nieuwe rekenregels in het Handboek 2020.

Het bezit is door sloop, nieuwbouw, verkoop en aankopen gewijzigd (voorraadmutaties). Ook is gemuteerd in de objectgegevens in verband met correctie op de gegevens van voorgaand jaar.

De genoemde wijzigingen zijn te classificeren als een schattingswijziging en hebben impact op het vermogen en het resultaat. De impact van deze schattingswijzigingen bedraagt over het boekjaar 2020:

Voorraadmutaties	€ 10.020.000
Methodische wijzigingen	€ -10.476.000
Mutatie objectgegevens	€ 30.714.000
Mutaties parameters marktontwikkeling	€ 32.211.000
Mutaties parameters validatie handboek	<u>€ -9.205.000</u>
Totaal	<u>€ 53.264.000</u>

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Domesta zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen gaan over de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige periode waarvoor de herziening gevolgen heeft. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

De cijfers over 2019 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2020 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubricering:

- Verloopstaat van de vastgoedbeleggingen
- Verloopstaat van de overige vastgoedbeleggingen;
- Verloopstaat materiële vaste activa
- Verloopstaat voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen en jubileum.

De verloopstaten zijn aangepast naar de geldende regelgeving. De aanpassingen hebben geen effect op het eind saldo 2019.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Domesta zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede op vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Grond	:	geen afschrijvingen
Bedrijfsgebouwen	:	2% - 10%
Overige roerende zaken	:	20%

Domesta bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde. Domesta past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij we bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders vermelden, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de rente tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten geactiveerd.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt. We richten ons op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat we beleidskeuzes over het vastgoed primair maken met inachtneming van onze taak als sociale huisvester. Daarnaast nemen we investeringsbeslissingen ook op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De

direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020'). We gebruiken de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden. De full versie gebruiken we voor studenteneenheden, extramurale zorgeenheden, standplaatsen en woonwagens, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgvastgoed. We gebruiken de full versie voor dit type vastgoed omdat de huursom meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak en de huursom van de niet-DAEB tak.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Domesta voor de waardering van eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt

input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Domesta definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien Domesta bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Domesta het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie. Domesta definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Domesta gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien Domesta besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft Domesta het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Alleen uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig ons (onderhouds)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder verstaan we de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan onze verhuur- en beheeractiviteiten en zoals deze staan onder het hoofd 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15. We bepaalden hierbij uitgangspunten die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor we een terugkoopverplichting kennen, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De betreffende onroerende zaken waarderen we tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV (deze is

bepaald op basis van de waardeontwikkeling in de WOZ-waarde). Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat Domesta verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' en 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De rente tijdens de bouw wordt toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats (onrendabele deel). Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder de 'Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking

Waardering na eerste verwerking

Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie over het project heeft plaatsgevonden en vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder sociaal vastgoed in exploitatie c.q. in ontwikkeling verantwoord worden we vastgoed (in ontwikkeling zijnde huurprojecten) met een huurprijs onder de huurgrens. De huurtoeslaggrens is een algemeen

huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Tevens valt hieronder het bedrijfsonroerendgoed gekwalificeerd als DAEB c.q. maatschappelijk vastgoed.

Financiële vaste activa

Overige vorderingen

De overige vorderingen die onder de financiële vaste activa zijn opgenomen, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde, verminderd met eventuele contractuele aflossingen. Het betreffen uitgestelde betalingen op verkochte huizen. Voor deze leningen vindt jaarlijks een herijking plaats van het onderkende debiteurenrisico. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervers verliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardevermindervers verliez verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardevermindervers verliez is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindervers verliez vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindervers verliez. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindervers verliez voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord

Vorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De huizen die strategisch zijn aangekocht worden verantwoord onder de vlottende activa. Strategische aankopen zijn aankopen met als doel er op termijn een project te ontwikkelen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

De liquide middelen omvatten de direct opvraagbare geldmiddelen op de bank- en spaarrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van Domesta, worden gerubriceerd als financiële vaste activa

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen overige reserves zijn tot stand gekomen door toevoeging van de jaarlijkse resultaten en gerealiseerde herwaarderingsreserve.

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Domesta zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Domesta onderkent de voorziening "Jubilea". Deze voorziening is bepaald op basis van een egaliserend karakter (opbouw vanaf het moment van in dienst treden). Geen rekening is gehouden met de blijfkans en met toekomstige salarisstijgingen.

Langlopende schulden

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De leningenportefeuille bestaat uit annuïteiten-, basisrente-, roll-over- en fixe leningen.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen.

Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van huizen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoop verplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van het huis in het economische verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoop verplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van de terug koopprijs (veelal marktwaarde) per balansdatum, rekening houdend met de contractuele terugkoop bepalingen waaronder kortingspercentages en winstdeling van waarde ontwikkeling.

Waarborgsommen

De waarborgsommen zijn opgenomen tegen nominale waarden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. Hierbij wordt rekening gehouden met aangegane verplichtingen van materieel belang, betreffende ultimo boekjaar nog niet afgewikkelde verplichtingen.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens / over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte huizen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Huizen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door Domesta.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van Domesta. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen

Pensioenlasten

De hoofdregeling betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenregeling is een middelloonregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Behalve de betaling van premies heeft Domesta geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid enz.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-

afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt

Latente belastingvorderingen

Woningcorporaties zijn met ingang van het jaar 2008 integraal belastingplichtig voor de Wet op de Vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). Omdat de uitwerking van de afspraken (VSO II) nog op een aantal punten onduidelijk is, wordt het inzicht in de toekomstige verrekening mogelijkheden van (latente) belastingen op dit moment nog bemoeilijkt.

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Saldering belastinglatenties

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfslasten verdeeld op basis van een verdeelsleutel gebaseerd op de procentuele toerekening van afdelingskosten aan bedrijfsactiviteiten.

De gehanteerde functionele indeling is conform "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesverrekening bij corporaties verslagjaar 2020". Deze handleiding is afgegeven door SBR-wonen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht maken we onderscheid tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Derivaten

We gebruiken interest derivaten om interestrisico's af te dekken. Daarbij wordt kostprijs hedge accounting toegepast.

Bij het toepassen van het kostprijs hedge accounting model is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening van het derivaat afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent dat als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs wordt gewaardeerd. Zolang de afgedekte positie in de kostprijs hedge nog niet in de balans is verwerkt wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

Domesta past kostprijs hedge accounting toe voor de interest derivaten die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende leningen worden omgezet in vast rentende leningen.

De resultaten uit het niet-effectieve deel van de hedgerelatie worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. Indien een interest derivaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor 'hedge accounting', afloopt of wordt verkocht, wordt de afdekkingsrelatie beëindigd. De cumulatieve winst of het cumulatieve verlies wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen

Vanaf 2020 maken wij geen gebruik meer van de interest derivaten.

9.5 Toelichting op de balans per 31 december 2020

ACTIVA

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Aanschafprijs per 1 januari	755.048	739.854	10.076	11.382
Cumulatieve waardeverandering per 1 januari	256.326	170.216	-200	-918
Stand per 1 januari	<u>1.011.374</u>	<u>909.980</u>	<u>10.276</u>	<u>10.464</u>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
<u>Investerings in vastgoed in exploitatie:</u>				
Aankopen	6.308	186	475	0
Aankopen niet-DAEB aan DAEB	0	554	0	0
Investerings (uitgaven na eerste waardering)	5.141	15.741	25	121
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.453	2.647	0	0
Verkopen	-760	-2.216	-2	0
Sloop	-34	-1.248	0	0
Verkopen niet-DAEB aan DAEB	0	0	0	-1.427
<u>Herclassificatie:</u>				
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-102	0	0	0
<u>Waardeveranderingen:</u>				
Als gevolg van aanpassing marktwaarde	42.575	86.463	-117	246
Onrendabele investeringen en herstructurering	-3.275	-900	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-1.433			
Verkopen	-1.333	-319	-3	0
Sloop	-602	1.022	0	0
Verkoop niet-DAEB aan DAEB	0	0	0	872
<u>Overige mutaties:</u>				
Administratieve correctie (aanschafprijs)	-120	-469	0	0
Administratieve correcties (waardeveranderingen)	0	-66	0	0
Totaal mutaties	<u>51.818</u>	<u>101.394</u>	<u>378</u>	<u>-188</u>
Aanschafprijs per 31 december	770.934	755.048	10.574	10.076
Cumulatieve waardeverandering per 31 december	292.258	256.326	80	200
Opgenomen in voorziening onrendabele en herstructureringen	1.068	0	0	0
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	<u>1.064.260</u>	<u>1.011.374</u>	<u>10.654</u>	<u>10.276</u>

Domesta heeft in de vastgoedbeleggingen totaal 10.991 eenheden in bezit (2019: 10.917). Volgens de definities uit het handboek modelmatig waarderen marktwaarde zijn de eenheden te verdelen in 8.538 huizen, 45 standplaatsen/woonwagens, 1.643 intramuraal zorgvastgoed, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en 765 parkeergelegenheden.

De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.142 miljoen (2019: € 1.090 miljoen).

Toelichting bij toepassing basis versie en full versie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

We gebruiken de basis versie van het Handboek voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden. Dit bedraagt € 821 miljoen. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

We gebruiken de full versie van het Handboek voor extramuraal zorgseenheden, intramuraal zorgseenheden, studenteneenheid, bedrijf onroerend goed en maatschappelijke onroerend goed. Dit bedraagt € 254 miljoen. In het Handboek is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Overeenkomstig het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Domesta maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

De gehanteerde basis versie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

Voor de gehanteerde full versie is een externe taxateur ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- In jaar 2019 is 100% van het vastgoed getaxeerd. In jaar 2020 heeft een taxatie-update van deze waardering plaatsgevonden.

De Marktwaarde in verhuurde staat wordt berekend in het rekenmodel TMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden (eengezinswoningen en meergezinswoningen) en parkeergelegenheden zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en kunnen bij toepassing van de basis versie in beperkte mate worden gewijzigd. Er is niet afgeweken van de basis versie.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, studenteneenheden en intramuraal en extramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Veronderstellingen naar categorie

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

Studenteneenheid	€ 1.172 - € 1.456	(2019: € 445 - € 541)
Zorgeenheid (extramuraal)*	€ 1.195 - € 1.634	(2019: € 458 - € 1.533)

Beheerkosten per vhe:

Studenteneenheid	€ 423	(2019: € 413)
Zorgeenheid (extramuraal)*	€ 415	(2019: € 405)
Disconteringsvoet Studenteneenheid	8,40%	(2019: 8,90%)
Disconteringsvoet Zorgeenheid (extramuraal)	6,81%	(2019: 7,14%)

*Onder zorgeenheid extramuraal bij woongelegenheden is sprake indien deze bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewoner te worden verhuurd op basis van een huurovereenkomst en niet op basis van een zorgovereenkomst. In het handboek modelmatig waarderen marktwaarde gaat het om huizen die naar aard en gebruik geen logische andere aanwendbaarheid kennen dan als een zorgwoning.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo BOG	€ 5,80	(2019: € 5,60)
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo MOG	€ 7,00	(2019: € 6,80)
Mutatieonderhoud per m ² bvo BOG	€ 9,70	(2019: € 9,40)
Mutatieonderhoud per m ² bvo MOG	€ 11,80	(2019: € 11,40)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	(2019: 3,00%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	(2019: 2,00%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,27%	(2019: 0,2627%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2019: 0,13%)
Disconteringsvoet (full):	9,82%	(2019: 9,79%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed*

Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo ZOG	€ 9,30	(2019: € 9,00)
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 11,80	(2019: € 11,40)
Mutatiekosten marketing % van de markthuur	14,00%	(2019: 14,00%)
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	(2019: 2,5%.)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	(2019: 0,36%)
Disconteringsvoet (full):	7,36%	(2019: 7,49%)

*Onder intramurale zorgvastgoed vallen ook de extramurale zorgseenheden. Als extramurale zorgseenheden in één contract zijn verhuurd aan een zorginstelling, dan gedraagt dit complex zich op basis van het contract als een bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed of intramuraal zorgvastgoed. Dit is overeenkomstig met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

De disconteringsvoet is door de taxateur ingeschat op basis van risico's die voor de complexen en locaties van toepassing zijn zoals bouwjaar, uitstraling en locatie.

De markthuur is door de taxateur ingeschat, gebaseerd op de huurprijs per m² per jaar die wordt betaald voor vergelijkbaar vastgoed in ons werkgebied.

De leegwaarde bepaalde de taxateur als een resultante van het verhuurbaar vloeroppervlak, de markthuur en de disconteringsvoet, teruggerekend naar kosten koper.

Achterstallig onderhoud

We beschouwen asbest veilig maken van ons bezit als achterstallig onderhoud. Dit is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze kosten worden meegenomen bij het waarderen van het bezit.

Verloopoverzicht marktwaarde 2019-2020 (bedragen in € x 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2019	1.011.374	10.276	1.021.650
Vorraadmutaties	9.340	681	10.021
Methodische wijzigingen	-10.444	-32	-10.476
Mutaties objectgegevens	30.505	209	30.714
Mutaties waarderingsparameters validatie handboek	-9.096	-110	-9.205
Mutaties waarderingsparameters marktontwikkeling	32.633	-422	32.211
Marktwaarde 2020	1.064.312	10.602	1.074.914

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard

Beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal € 321,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 258 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Domesta. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurhuizen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van het huis slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Domesta heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 501 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

€ x 1.000	2020
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.074.914
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -34.466
Betaalbaarheid (huren)	€ -298.972
Kwaliteit (onderhoud)	€ -152.423
Beheer (beheerkosten)	€ -25.228
Beleidswaarde	€ 563.825

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per huis teruggerekend) als volgt:

Disconteringsvoet 7,00%

Streefhuur per maand € 528 per woning

Lasten onderhoud en beheer per jaar € 2.663 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Beleidswaarde

Disconteringsvoet 1,0% hoger	€ 54,8 miljoen lager
Streefhuur per maand EUR 25 hoger	€ 21,9 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar EUR 100 lager	€ 42,5 miljoen hoger
Lasten beheer per jaar EUR 100 lager	€ 21,3 miljoen hoger

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Aanschafprijs per 1 januari	4.617	5.130	4.667	5.511
Cumulatieve waardeveranderingen per 1 januari	1.037	521	-13.611	-8.499
Boekwaarde	5.654	5.651	-8.944	-2.988
Opgenomen in voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	0	0	10.164	6.377
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	5.654	5.651	1.220	3.389
<i>Mutaties in boekjaar</i>				
Investerings	0	0	16.095	17.235
Desinvestering aanschafprijs	-136	-513	-478	0
Desinvesteringen waardeverandering	-10	-47	0	0
Waardeveranderingen	295	563	1.332	-7.943
Overboekings naar DAEB-vastgoed in exploitatie				
<i>Investerings</i>	0	0	-5.453	-16.141
<i>Waardeveranderingen</i>	0	0	1.433	900
Afboeking project ten laste van het resultaat	0	0	-428	-5
Overboeking naar strategisch voorraad	0	0	-159	0
Totaal mutaties	149	3	12.342	-5.954
Aanschafprijs per 31 december	4.481	4.167	13.985	4.667
Cumulatieve waardeverandering	1.322	1.037	-10.587	-13.611
Boekwaarde per 31 december	5.803	5.654	3.398	-8.994
Opgenomen in voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	0	0	425	10.164
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	5.803	5.654	3.823	1.220

Het aantal huizen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020 38 (2019: 39). In 2020 zijn geen VOV woningen teruggekocht. Er is wel een verplichting afgekocht.

2. Materiële vaste activa

x € 1.000

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari 2020			
Verkrijgingsprijs	7.125	5.900	13.025
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-3.163</u>	<u>-4.520</u>	<u>-7.683</u>
Boekwaarde	3.962	1.382	5.342
Mutaties in het boekjaar:			
Investerings	439	185	624
Desinvesteringen	0	-14	-14
Afschrijving desinvesteringen	0	4	4
Afschrijvingen	<u>-136</u>	<u>-426</u>	<u>-562</u>
Totaal mutaties	303	-255	52
Stand per 31 december			
Verkrijgingsprijs	7.564	6.071	13.635
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-3.299</u>	<u>-4.942</u>	<u>-8.241</u>
Boekwaarde	<u>4.265</u>	<u>1.129</u>	<u>5.394</u>

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn alle posten van de exploitatie begrepen welke juridisch en economisch in vrije eigendom van Domesta zijn.

Domesta is een investeringsverplichting aangegaan ter grootte van € 998.000 inzake de renovatie van het hoofdkantoor

3. Financiële vaste activa

	31-12-2020 x € 1.000	31-12-2019 x € 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Afschrijvingspotentieel	<u>10.468</u>	<u>3.696</u>
	<u>10.468</u>	<u>3.696</u>

De op contante waarde gewaardeerde latentie is berekend tegen 1,97% en heeft een looptijd van 11 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 49,7 miljoen. De post heeft betrekking op het fiscaal afschrijvingspotentieel.

In de jaarrekening 2020 is een fiscaal resultaat van € 18,9 miljoen berekend. Domesta heeft geen compensabele verliezen meer.

Leningen u/g

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Leningen u/g</i>		
Stand per 1 januari	690	739
Indexatie	14	0
Aflossingen	-128	-48
Stand per 31 december	<u>576</u>	<u>690</u>

De post overige vorderingen bestaat uit uitgestelde betalingen op verkochte huizen en verstrekte startersleningen. Naar verwachting heeft het gehele bedrag een looptijd langer dan 1 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorraden		
Voorraad klein materiaal	57	59
Grond- en ontwikkelposities	<u>285</u>	<u>121</u>
	<u>342</u>	<u>180</u>

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

5. Vorderingen

Huurdebiteuren	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Zittende huurders	489	532
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-108</u>	<u>-117</u>
	<u>381</u>	<u>415</u>

Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	<u>2.674</u>	<u>1.588</u>
	<u>2.674</u>	<u>1.588</u>

Overige vorderingen

Vertrokken huurders	460	548
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-385</u>	<u>-479</u>
	<u>75</u>	<u>69</u>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende activa		
Nog te factureren omzet	0	31
Diversen, o.a. griffierechten	324	501
Afwikkeling schades	167	89
	<u>491</u>	<u>621</u>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

6. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	1.607	403
ING Bank N.V. rekening-courant	836	782
ING Bank N.V. spaarrekening	500	0
Rekening-courant SVN	374	280
ING Bank N.V. rekening-courant niet-DAEB	240	1
	<u>3.557</u>	<u>1.466</u>

Liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	258.092	212.416
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	65.599	46.273
	<u>323.694</u>	<u>258.689</u>
Desinvesteringen	-1.873	-597
Stand per 31 december	<u><u>321.818</u></u>	<u><u>258.092</u></u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	358.556	345.258
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	22.018	10.240
Gevolgen stelselwijziging	0	2.461
Stand per 1 januari	<u>380.574</u>	<u>357.959</u>
Mutaties herwaarderingsreserve	1.873	597
Stand per 31 december	<u><u>382.447</u></u>	<u><u>358.556</u></u>

Desinvestering betreft het gerealiseerde deel van de herwaardering gedurende het boekjaar en bestaat uit realisatie uit verkoop € 1.336, realisatie uit sloop € 603 en uit een administratieve correcties van € -66.

Herwaardering betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de historische kostprijs en leidt tot een herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Wanneer er sprake is van een negatief verschil tussen de marktwaarde van activa en de historische kostprijs wordt dit ORT genoemd en komt ten laste van de overige reserve in het eigen vermogen.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	Toekomstige investerings in bestaande complexen x € 1.000	Toekomstige investerings in nieuwbouw projecten x € 1.000	Totaal x € 1.000
Stand per 1 januari	0	-10.164	-10.164
<u>Mutaties in het boekjaar</u>			
Onttrekking	0	9.739	9.739
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.068	0	-1.068
Stand per 31 december	<u>-1.068</u>	<u>-425</u>	<u>1.493</u>

Overige voorzieningen

Jubileum voorziening

	x € 1.000
Stand per 1 januari 2020	<u>-492</u>
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
Onttrekkingen	58
Toevoegingen ten laste van het resultaat	-39
Vrijval ten gunste van het resultaat	18
Stand per 31 december 2020	<u><u>-455</u></u>

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen.

Van de voorzieningen is een bedrag van € 433.000 (2019: € 1.647.000) als langlopend (langer dan een 5 jaar) aan te merken. Dit betreft een deel van de voorziening voor jubileumuitkeringen.

9. Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	187	670
Mutaties in het boekjaar		
- Aflossingen	-9	-483
Saldo	178	187
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-9	-9
Stand per 31 december	<u>169</u>	<u>178</u>

Schulden aan kredietinstellingen

<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	310.185	305.206
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuw opgenomen leningen	37.500	25.000
- Aflossingen	-26.069	-20.021
- Overige mutaties	-1.000	0
	<u>322.616</u>	<u>310.185</u>
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-20.725	-26.069
Stand per 31 december	<u><u>301.891</u></u>	<u><u>284.116</u></u>

Looptijd van:	Schulden/leningen overheid	Schulden aan kredietinstellingen
	x € 1.000	x € 1.000
Tussen 1 en 5 jaar	0	36.632
Langer dan 5 jaar	169	265.259

De lening portefeuille bestaat uit de volgende leningen:		
Vastrentende leningen	178	260.616
Variabel rentende leningen	0	12.000
Basisrenteleningen	0	50.000
Stand per 31 december 2020	178	322.616

Per 31 december 2020 heeft Domesta een leningenportefeuille met een schuldrestant van € 322,8 miljoen. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 494,8 miljoen.

De leningen zijn voor € 324,9 miljoen verstrekt door kredietinstellingen en gemeenten onder WSW borging. Domesta beschikt over drie variabele hoofdsomleningen van totaal € 15 miljoen. Van dit saldo is € 12 miljoen opgenomen en is de overige € 3 miljoen vrij op te nemen. De leningenportefeuille bestaat voor € 1,0 miljoen uit niet door het WSW geborgde financiering. Deze lening is verstrekt door de BNG Bank onder gemeentegarantie van de gemeente Hoogeveen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,63% (2019: 2,96%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 2,74%.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,04% en 0,14%. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting Financiële instrumenten. De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,31%.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 324,9 miljoen (2019: EUR 313,4 miljoen).

De ING bank heeft tevens een rekening-courantkrediet verstrekt. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING bedraagt per 31 december 2020 EUR 10 miljoen (2019: EUR 10 miljoen) en de rente Euribor plus 1,55%.

Looptijd:

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 17,61 jaar (2019: 16,06 jaar).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	x € 1.000
Stand per 1 januari 2020	5.404
Mutaties 2020:	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0
Vermindering als gevolg van terugkoop/afkoop verplichting	-144
Waardemutaties terugkoopverplichting	229
Stand per 31 december 2020	<u>5.489</u>

Domesta heeft ultimo 2020 uit hoofde van de regeling Verkoop onder Voorwaarden een terugkoopverplichting inzake 38 woningen (2019: 39 woningen). De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichtingen. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. In 2020 is er 1 verplichting afgekocht (DAEB).

De waardeverandering van de huizen verkocht onder voorwaarden en de terugkoopverplichting wordt jaarlijkse in de winst- en verliesrekening verantwoord.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>17</u>	<u>7</u>

De waarborgsommen bestaan uit de ontvangen waarborgsommen uit hoofde van zakelijke huurovereenkomsten. De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan 1 jaar.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>20.725</u>	<u>26.069</u>
Schulden aan overheid		
Aflossingsverplichting overheid	<u>9</u>	<u>9</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	0	185
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	0	1.191
Loonheffing	216	219
Omzetbelasting	2.216	1.880
Pensioenen	1	97
	<u>2.433</u>	<u>3.572</u>
Overlopende passiva		
Rente- en bankkosten	4.566	4.894
Vooruit ontvangen huur	200	1.013
Overlopende onderhoudskosten	511	846
Overlopende passiva	1.697	943
	<u>6.974</u>	<u>7.696</u>

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar bedragen de aangegane verplichtingen € 9,5 miljoen (2019: € 14,1 miljoen)

(x € 1.000.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Herstructureringsprojecten	0	0,1
Nieuwbouw	6,0	10,6
Planmatig onderhoud	1,3	1,6
Onderhoud	2,2	1,8
Saldo	9,5	14,1

Obligo WSW

Het obligo WSW betreft de verplichting voor Domesta om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau van 0,65% van het garantievolume daalt. Het obligo bedraagt 3,85% van het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom wordt het schuldrestant op 75% van de maximale hoofdsom gesteld. Het obligobedrag ultimo 2020 bedraagt € 12,4 miljoen.

WSW borging

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2019 € 1.139,7 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1 januari 2019), € 1,9 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet.

In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Derivaten

Per 31 december 2020 heeft Domesta geen derivaten meer.

Bijdrageheffing kosten Autoriteiten woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van Domesta en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar. De meerjarenbegroting van de Aw (voor de jaren 2021 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2020 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa EUR 13 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa EUR 2,73 per woongelegenheden en circa EUR 0,02 per EUR 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van Domesta.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot EUR 737,14 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2020 gemaximeerd op EUR 294.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Het tarief over 2020 bedraagt 0,562%, dit tarief wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

9.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2020

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Huizen en woongebouwen	67.709	66.923
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-65	-49
	<u>66.644</u>	<u>66.874</u>
Huurderving	-676	-564
	<u><u>66.968</u></u>	<u><u>66.310</u></u>
Huurderving in % van de nettohuur	1,0%	0,8%
Huurachterstand in % van de nettohuur	1,4%	1,6%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2020 verhoogd met een gemiddeld 1,44% (2019: 0,76%).

Per 1 juli 2020 zijn de huren voor alle inkomenscategorieën verhoogd met het inflatiepercentage 2,6% (2019: 1,6%). De huren zijn voor de volgende groepen huurders niet verhoogd:

- Huizen met label D of lager (energie-index hoger dan 1,81);
- Huizen waarvoor een sloopbesluit of een voornemen tot sloop geldt;
- Huurders die een huurprijs betalen die hoger is dan de streefhuur.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen.

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2020 is 1,6% (2019: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2020 dus 2,6% (2019: 2,4%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.437	2.456
Derving wegens leegstand	-23	-22
	<u>2.414</u>	<u>2.434</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
13. Lasten servicecontracten		
Kosten uit afgesloten servicecontracten	-2.395	-2.688
Afschrijvingen overige goederen	<u>-23</u>	<u>-26</u>
	<u>-2.421</u>	<u>-2.714</u>

Om een beter beeld te krijgen van de lasten servicecontracten worden vanaf jaarrekening 2020 de kosten voor het reparatiefonds gepresenteerd onder lasten onderhoudsactiviteiten.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	-4.172	-4.191
Ontvangen inschrijfvergoeding	16	68
Ontvangen overige vergoedingen	16	17
Overige lasten (per saldo)	<u>51</u>	<u>17</u>
	<u>-4.089</u>	<u>-4.089</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Contract onderhoud	-3.086	-3.212
Niet planmatig onderhoud	-6.127	-6.141
Planmatig onderhoud	-10.954	-8.810
Overige onderhoudskosten	-1.037	-725
Uren eigen dienst	426	512
Kosten reparatiefonds	-278	0
Toegerekende organisatiekosten	<u>-3.426</u>	<u>-3.051</u>
	<u>-24.482</u>	<u>-21.427</u>

De kosten reparatiefonds werd in 2019 nog gepresenteerd onder de lasten servicecontracten. Vanaf jaarrekening 2020 worden deze kosten gepresenteerd onder de lasten onderhoudsactiviteiten.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Zakelijke lasten	-3.041	-3.106
Verzekeringen	-450	-393
Leegstand gas-, elektra-, waterverbruik	-40	-72
Overige lasten (per saldo)	-380	-235
Afdracht verhuurderheffing	-5.586	-5.306
Toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>-148</u>
	<u>-9.497</u>	<u>-9.260</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop DAEB vastgoed	2.711	2.655
Verkoop niet-DAEB vastgoed	11	554
Verkoop VOV	42	585
Verkoop strategisch bezit	0	80
Af: interne verkopen tussen DAEB en niet-DAEB	0	-554
Af: huurderiving	-22	-17
Af: verkoopkosten	-56	-50
	<u>2.686</u>	<u>3.253</u>
De verkoopopbrengst betreft 21 verkochte objecten: 20 huizen en een garage daarnaast is er 1 afgekochte verplichting VOV. (2019: 29 objecten, betreffende 23 huizen en 3 percelen grond. In 2019 zijner 2 MOG panden en 1 BOG pand verkocht van de NIET DAEB tak aan de DAEB tak)		
18. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>-35</u>	<u>-36</u>
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde DAEB vastgoed	-2.092	-2.534
Boekwaarde niet-DAEB vastgoed	-5	-554
Boekwaarde verkochte VOV	0	-425
Boekwaarde interne verkopen tussen DAEB en niet-DAEB	0	554
Strategisch vastgoed	0	-75
	<u>-2.097</u>	<u>-3.034</u>
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
ORT onrendabele investeringen en herstructureringen - nieuwbouw	1.332	-7.943
ORT onrendabele investeringen en herstructureringen – bestaand bezit	-3.275	0
Overige waardeverandering	-637	-324
Afboeken projectkosten	-8	-5
	<u>-2.588</u>	<u>-8.272</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie	42.575	86.463
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-117</u>	<u>246</u>
	<u>42.458</u>	<u>86.709</u>

Herwaardering bestaand bezit bestaat uit herwaardering van € 33.457 miljoen en ORT van € 9.001.

Herwaardering betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de historische kostprijs en leidt tot een herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Wanneer er sprake is van een negatief verschil tussen de marktwaarde van activa en de historische kostprijs wordt dit ORT genoemd en komt ten laste van de overige reserve in het eigen vermogen.

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Herwaardering onroerende zaken VOV	64	551
Herwaardering terugkoopverplichting VOV	<u>0</u>	<u>-427</u>
	<u>64</u>	<u>124</u>

23. Overige bedrijfsopbrengsten

Diverse vergoedingen (o.a. baliediensten)	<u>215</u>	<u>298</u>
---	------------	------------

24. Overige organisatiekosten

Kosten RvC	-96	-119
Overige organisatiekosten	-4	0
Vrijval voorziening ondernemingsplan 2.0	0	40
Toegerekende organisatiekosten	-2.584	-1.874
Accountantskosten	-140	-95
Taxatiekosten voor de jaarrekening	-33	-77
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-45	-50
Advieskosten treasury	<u>-40</u>	<u>0</u>
	<u>-2.942</u>	<u>-2.175</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
25. Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	-166	-175
Toegerekende organisatiekosten	-939	-1.156
	<u>-1.105</u>	<u>-1.331</u>

26. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	256	163
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.294	-9.752
	<u>-9.038</u>	<u>-9.589</u>

27. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-baten over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Mutatie belastinglatentie	6.771	-3.431
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	6.224	-210
Vennootschapsbelasting boekjaar	-4.713	-5.923
	<u>8.282</u>	<u>-9.564</u>

De belastingdruk over het boekjaar 2020 bedraagt -15,8% (2019: 9,8%).

De actieve belasting is als volgt bepaald:

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat voor belastingen	56.256	97.181
Waardeveranderingen MVA	-39.372	-79.094
Gemengde kosten	25	21
Verschil commerciële / fiscale afschrijving	-4.576	-1.472
Fiscaal geen opbrengst verkoop onroerende zaken	141	694
Vorming HIR	-750	-1.574
Vrijval disagio lening O/G	0	-440
Dotatie jubileumvoorziening	37	-12
Geschatte stijging WOZ-waarde	5.743	7.438
Fiscaal hogere lasten onderhoud	0	1.401
	<hr/>	<hr/>
Fiscaal resultaat boekjaar	17.504	21.340
	<hr/>	<hr/>
Bij: beperking renteaftrek (ATAD)	1.418	2.401
Belastbaar bedrag	<u>18.922</u>	<u>23.741</u>

De vennootschapsbelasting over het belastbare bedrag is als volgt:

16,5% (2019: 19%) over € 200.000	33	38
25% over resterend belastbaar bedrag	4.681	5.885
Af te dragen over boekjaar	<hr/> 4.714	<hr/> 5.923
Reeds voldaan	4.998	5.738
Te betalen vennootschapsbelasting	<hr/> <u>284</u>	<hr/> <u>185</u>

9.7 Overige informatie

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	-5.828	-5.457
Sociale lasten	-972	-971
Pensioenlasten	-958	-828
	<u>-7.758</u>	<u>-7.256</u>

Personeelsleden

Het gemiddeld aantal fte bedraagt in 2020 107,16 (2019: 103,52). Geen van de werknemers werkt in het buitenland.

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Wonen/verhuur	37,98	36,20
Onderhoud	22,01	21,45
Verkoop/projectontwikkeling	8,28	8,50
Staf en financiën	16,58	17,53
Overige	22,32	19,84
Totaal	<u>107,16</u>	<u>103,52</u>

Pensioenen

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW en wordt door hen uitgevoerd. Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

- De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling (Discounted Cashflow-regeling).
- In geval van tekorten bij het SPW heeft Domesta geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.
- Als en voor zover een overschot of tekort in het fonds van invloed is op in de toekomst door Domesta te betalen premies, zal informatie worden verstrekt over de beschikbare gevolgen omtrent het overschot of tekort en de mogelijke gevolgen voor Domesta.

De dekkingsgraad is één van de belangrijkste graadmeters voor de financiële positie van een pensioenfonds. De dekkingsgraad geeft namelijk aan in welke mate een pensioenfonds in staat is om aan zijn (toekomstige) pensioenverplichtingen te voldoen.

Per 31 december 2020 bedraagt de beleidsdekkingsgraad bij SPW 109,4% (per 31 december 2019 was dit 110,7%). Omdat er pas geïndexeerd wordt bij een beleidsdekkingsgraad van hoger dan ongeveer 125% zijn de pensioenen in 2019 niet geïndexeerd.

Accountants honoraria

De volgende honoraria zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Domesta een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Onderzoek van de jaarrekening door KPMG Accountants N.V.	105.000	0
Onderzoek van de jaarrekening door BDO Accountants & Adviseurs	0	96.000
Andere controleopdrachten door KPMG Accountants N.V.	13.300	0
Andere controleopdrachten door BDO Accountants & Adviseurs	0	12.000
Adviesdiensten op fiscaal terrein door PwC Belastingadviseurs	173.000	145.000
Andere niet-controlediensten	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>291.300</u>	<u>253.000</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020 (2019) zijn verricht.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Domesta stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad € 65 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat ad € 31,5 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 33,5 miljoen over waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen

WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING DOMESTA

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Domesta. Het voor Domesta toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 189.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen.

Bedragen x € 1	B.S. Moormann	G. Bos
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	151.265	149.602
Beloningen betaalbaar op termijn	23.587	23.507
Subtotaal	<u>174.852</u>	<u>173.109</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen		
Totaal bezoldiging	<u>174.852</u>	<u>173.109</u>

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan n.v.t. n.v.t.

Gegevens 2019

Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.834	137.290
Beloningen betaalbaar op termijn	21.675	21.538
Subtotaal	<u>164.510</u>	<u>158.827</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
Totaal bezoldiging 2019	<u>164.510</u>	<u>158.827</u>

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	G. Erents	G. Erents	A. Aachiche	F.C. van den Berg	F.C. van den Berg	G. Evenhuis	L.H.J.M. Sanders	A. Stekelenburg
Functiegegevens								
Aanvang en einde functievervulling in 2020		Lid 1/1 - 31/12	Lid 1/1 - 31/12		Voorzitter 1/1 - 31/12		Lid 1/1 - 31-12	Lid 1/1 - 31-12
Bezoldiging								
Bezoldiging		13.850	13.850		19.500		13.950	13.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum								
		18.900	18.900		28.350		18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag								
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	0	0	0	0	0	0	0	0
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	0	0	0	0	0	0	0	0

Gegevens 2019

Aanvang en einde functievervulling in 2018	Voorzitter 1/1 - 30/06	Lid 1/7 - 31/12	Lid 1/1 - 31/12	Lid 1/1 - 30/06	Voorzitter 1/7 - 31/12	Lid 1/1 - 31/12	Lid 1/1 - 31-12
Totale bezoldiging	9.000	6.550	13.100	6.550	9.000	13.100	13.000
Individueel toepasselijk maximum	13.612	9.225	18.300	9.075	13.838	18.300	18.300

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2019 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

De uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van zijn als volgt:

- Kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten worden volledig aan de DAEB tak toegerekend;
- Kosten en opbrengsten die direct samenhangen met niet-DAEB-activiteiten worden volledig aan de niet-DAEB tak toegerekend;
- Voor indirecte kosten en opbrengsten wordt een verdeelsleutel gebruikt. Middels de verdeelsleutel worden de kosten en opbrengsten toegedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB activiteiten betrekking hebben.

Toelichting aard niet-DAEB-activiteiten

Onder de niet-daeb vallen de parkeergelegenheden en bedrijf onroerend goed.

9.8 Balans per 31 december 2020 DAEB/niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

Toelichting op de balans scheiding deab en niet-daeb								
ACTIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
VASTE ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.064.260	0	0	1.064.260	1.011.374	0	0	1.011.374
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	10.654	0	10.654	0	10.276	0	10.276
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.593	4.210	0	5.803	1.641	4.013	0	5.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.823	0	0	4.255	1.163	57	0	1.220
	1.069.676	14.864	0	1.085.540	1.014.178	14.346	0	1.028.524
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.320	74	0	5.394	5.251	92	0	5.343
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.781	0	-9.781	0	9.069	0	-9.069	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.603	0	-2.603	0	2.849	0	-2.849	0
Latente belastingvordering(en)	10.303	165	0	10.468	3.642	54	0	3.696
Overige vorderingen	371	205	0	576	454	236	0	690
Som der vaste activa	23.058	370	-12.384	11.044	16.014	290	-11.918	4.386

Transport	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
VLOTTENDE ACTIVA								
Vorraden								
Overige voorraden	306	36	0	342	145	35	0	180
Vorderingen								
Huurdebiteuren	365		0	381	384	31	0	415
Vorderingen op gemeenten	13	0	0	13	12	34	0	46
Vennootschapsbelasting	4.121	63	0	4.184	1.564	24	0	1.588
Overige vorderingen	73	2	0	75	521	-452	0	69
Overlopende activa	488	3	0	491	616	5	0	621
Totaal vorderingen	5.060	84	0	5.144	3.097	-358	0	2.739
Liquide middelen	2.562	995	0	3.557	15	1.451	0	1.466
Totaal van vlottende activa	7.928	1.115	0	9.043	3.257	1.128	0	4.385
TOTAAL ACTIVA	1.105.982	16.423	-12.384	1.110.021	1.038.700	15.856	-11.918	1.042.638

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal (herrekend)
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	321.818	2.739	-2.739	321.818	258.092	2.305	-2.305	258.092
Overige reserves	382.447	6.765	-6.765	382.447	358.556	6.226	-6.226	358.556
Resultaat boekjaar	64.538	277	-277	64.538	87.617	538	-538	87.617
Totaal eigen vermogen	768.803	9.781	-9.781	768.803	704.265	9.069	-9.069	704.265
Vorzieningen								
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.493	0	0	1.493	10.164	0	0	10.164
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	448	7	0	455	483	9	0	492
Totaal voorzieningen	1.941	7	0	1.948	10.647	9	0	10.656
Langlopende schulden								
Schulden/leningen overheid	169	0	0	169	178	0	0	178
Schulden aan kredietinstellingen	301.891	0	0	301.891	284.116	0	0	284.116
Schulden aan groepsmaatschappijen		2.603	-2.603	0	-	2.849	-2.849	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.540	3.949	0	5.489	1.602	3.802	0	5.404
Overige schulden	9	8		17	-1	8	0	7
Totaal langlopende schulden	303.609	6.560	-2.603	307.566	285.895	6.659	-2.849	289.705

Transport	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal (herrekend)
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kortlopende schulden									
Schulden aan kredietinstellingen	20.725	0	0	20.725		26.069	0	0	- 26.069
Schulden aan overheid	9	0	0	9		9	0	0	9
Schulden aan leveranciers	1.534	29	0	1.563		634	32	0	666
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0		1.356	20	0	1.376
Belastingen	2.421	11	0	2.432		2.049	50	0	2.099
Pensioenen	1	0	0	1		96	1	0	97
Overlopende passiva	6.939	35	0	6.974		7.680	16	0	7.696
Totaal van kortlopende schulden	31.629	75	0	31.704		37.893	119	0	38.012
TOTAAL PASSIVA	1.105.982	16.423	-12.384	1.110.021		1.038.700	15.856	-11.918	1.042.638

9.9 Winst- en verliesrekening 2020 DAEB en Niet-DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB x € 1.000	Niet- DAEB x €1.000	Eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x €1.000	Eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000
Huuropbrengsten	66.195	773	0	66.968	65.472	838	0	66.310
Opbrengsten servicecontracten	2.300	114	0	2.414	2.327	107	0	2.434
Lasten servicecontracten	-2.299	-122	0	-2.421	-2.607	-107	0	-2.714
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.272	-53	0	-4.325	-4.025	-64	0	-4.089
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.172	-338	0	-24.482	-21.088	-339	0	-21.427
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.405	-92	0	-9.497	-9.146	-114	0	-9.260
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.347	310	0	28.657	30.933	321	0	31.254
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.680	6	0	2.686	2.592	1.215	-554	3.253
Toegerekende organisatiekosten	-34	-1	0	-35	-35	-1	0	-36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.092	-5	0	-2.097	-2.536	-1.052	554	-3.034
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	554	0	0	554	21	162	0	183
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.580	-8	0	-2.588	-7.926	-22	0	-7.948
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.575	-117	0	42.458	86.139	246	0	86.385
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed- portefeuille verkocht onder voorwaarden	15	49	0	64	35	89	0	124
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.010	-76	0	39.934	78.248	313	0	78.561

Transport	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x €1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x €1.000	x € 1.000	x € 1.000
Overige bedrijfsopbrengsten	212	3	0	215	289	9	0	298
Overige bedrijfskosten	-16	-3	0	-19	-4	-16	0	-20
Nettoresultaat overige activiteiten	196	0	0	196	285	-7	0	278
Overige organisatiekosten	-2.903	-39	0	-2.942	-2.140	-35	0	-2.175
Leefbaarheid	-1.105	0	0	-1.105	-1.331	0	0	-1.331
Bedrijfsresultaat	65.099	195	0	65.294	106.016	754	0	106.770
Financiële baten en lasten	-8.987	-51	0	-9.038	-9.516	-73	0	-9.589
Resultaat voor belastingen	56.112	144	0	56.256	96.500	681	0	97.181
Belastingen	8.149	133	0	8.282	-9.421	-143	0	-9.564
Resultaat uit deelnemingen	277	0	-277	0	538	0	-538	0
Resultaat na belastingen	64.538	277	-277	64.538	87.617	538	-538	87.617

9.10 Kasstroomoverzicht 2020 DAEB en Niet-DAEB

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
	2020				2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	66.814	772	0	67.586	65.184	808	0	65.992
Vergoedingen	2.435	120	0	2.555	2.533	110	0	2.643
Overige bedrijfsontvangsten	46	6	0	52	175	5	0	180
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	76	0	-66	10	83	1	-71	13
Saldo ingaande kasstromen	69.371	898	-66	70.203	67.975	924	-71	68.828
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	8.084	122	0	8.206	7.307	109	0	7.416
Onderhoudsuitgaven	21.529	301	0	21.830	19.427	221	0	19.648
Overige bedrijfsuitgaven	9.990	172	0	10.162	10.598	147	0	10.745
Betaalde interest	9.572	66	-66	9.572	9.760	74	-71	9.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	45	1	0	46		1		1
Verhuurderheffing	5.379	0	0	5.379	5.394	0	0	5.394
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	167	0	0	167	300	0	0	300
Vennootschapsbelasting	2.425	37	0	2.462	14.337	209		14.546
Saldo uitgaande kasstromen	57.191	699	-66	57.824	67.123	761	-71	67.813
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	12.180	199	0	12.379	852	163	0	1.015

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	12.180	199	0	12.379	852	163	0	1.015
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.701	5	0	2.706	2.655	554	-554	2.655
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	0	0	586	0	586
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	80	0	80
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.701	5	0	2.706	2.655	1.220	-554	3.321
MVA Uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	13.090	0	0	13.090	1.981	0	0	1.981
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.244	24	0	4.268	11.897	26	0	11.923
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	6.322	476	0	6.798	554	0	-554	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2	0	0	2	190	441	0	631
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	832	0	0	832	1.318	0	0	1.318
Investeringen overig	586	3	0	589	304	5	0	309
Externe kosten bij verkoop	0	0	0	0	44	4	0	48
Verwerving van materiële vaste activa	25.076	503	0	25.579	16.288	476	-554	16.210
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-22.375	-498	0	-22.873	-13.633	744	0	-12.889

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	-22.375	-498	0	-22.873	-13.633	744	0	-12.889
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	319	80	-237	162	290	29	-237	82
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	319	80	-237	162	290	29	-237	82
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-22.056	-418	-237	-22.711	-13.343	773	-237	-12.807
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	37.500	0	0	37.500	25.000	0	0	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaand				0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	26.078	0	0	26.078	20.560	0	0	20.560
Aflossing ongeborgde leningen	0	-237	237	0	2	237	-237	2
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.422	-237	237	11.422	4.438	237	-237	4.438
Toename/afname van geldmiddelen								
Wijziging kortgeld	1.000	0	0	1.000	-8.053	699	0	-7.354
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15	1.451	0	1.466	8.068	752	0	8.820
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.561	995	0	3.556	15	1.451	0	1.466
Toename (afname) van geldmiddelen	2.546	-456	0	2.090	-8.053	699	0	-7.354

ONDERTEKENING VAN HET JAARVERSLAG EN DE JAARREKENING

Het bestuur heeft op 30 april het jaarverslag 2020 en de jaarrekening 2020 goedgekeurd.

B.S. Moormann, bestuurder

G. Bos, bestuurder

De Raad van Commissarissen heeft op 30 april het jaarverslag 2020 en de jaarrekening 2020 vastgesteld.

. F.C. van den Berg, voorzitter

. G. Erents, vice-voorzitter

. mevrouw A. Aachiche

. mevrouw L.H.J.M. Sanders

. mevrouw J. Stekelenburg

10 Overige gegevens

10.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Domesta stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad € 65 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat ad € 31,5 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 33,5 miljoen over waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen

10.2 Controleverklaring